



COMUNE DI GANDOSSO
(provincia di Bergamo)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.G.T.
DI INIZIATIVA PRIVATA
Denominato
" PR2/A "

Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/201___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, ._. notaio in

si sono costituiti i Signori: **Belotti Giuseppina**, nata a Gandosso il 18 Novembre 1959, C.F.: BLTGPP59S58D906Q – Proprietaria per 333/1000, **Belotti Enrico Alessandro**, nato a Sarnico il 05 Novembre 1981, C.F.: BLTNCL81S05I437G – Proprietario per 333/1000, **Belotti Francesco Lodovico**, nato a Sarnico il 28 Novembre 1983, C.F.: BLTFNC83S28I437O – Proprietario per 333/1000, tutti residenti in Comune di Gandosso in Via Zanolì al n°11, in qualità di titolare della proprietà **esclusiva** (2) dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di **GANDOSSO** (provincia di Bergamo), distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo-territorio, sezione Catasto Fabbricati al foglio 9 con i seguenti mappali:

1. mappale 291 Sub. 1 - Bene Comune non Censibile ai subalterni 3 – 4- 5 - Cortile al piano terra
2. mappale 291 Sub. 3 - A/3 – Classe 3 – Vani 6,0 – Rendita € 480,30 - Via Zanolì - Piano Terra
3. mappale 291 Sub. 4 - A/3 – Classe 2 – Vani 4,5 – Rendita € 302,13 - Via Zanolì - Piano Primo
4. mappale 291 Sub. 5 - A/3 – Classe 3 – Vani 6,0 – Rendita € 480,30 - Via Zanolì - Piano Secondo

e _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di _____, tale nominato con Decreto Sindacale n° _____ in data _____ che in copia conforme trovasi allegato sotto la lettera “.....” ., domiciliata a _____ (.....) per la carica, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune **di Gandosso con sede in Gandosso (BG), Via Bossoletti, 14 - 24060 Gandosso (BG) Codice Fiscale: 00684560162**, autorizzato alla firma del presente Atto con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ che in copia certificata conforme si allega al presente Atto sotto la lettera “.....” che nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”

PREMESSO

- A). che il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B). che nel P.G.T. vigente, l'immobile risulta inserito in centro storico “Zona omogenea _____”.
- C). che sul comparto grava il vincolo di natura ambientale di cui all'ex art. 17 del Piano Territoriale Paesistico Regionale “ambiti di elevata naturalità”;
- D). che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sul comparto non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, (14) o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- B) La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- D) La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;

E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall' articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, l'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la legge regionale 23 giugno 1997, n. 23;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il recuperante è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal recuperante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data **della formale stipula della convenzione da parte del recuperante.**

2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **_5_ (cinque_)** (22) anni. Entro lo stesso termine i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di recupero.

3. le opere di allaccio ai pubblici servizi devono essere ultimati in ogni loro parte prima del rilascio del certificato di abitabilità del fabbricato e sono completamente a carico della parte richiedente anche eventuali opere di ampliamento e/o riqualificazione delle reti tecnologiche che si rendessero necessarie per servire adeguatamente l'edificio in oggetto del presente Piano di Recupero .

ART. 4 – PROGETTAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le spese tecniche per la redazione del piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, nonché tutte le spese inerenti ed accessorie la stipula della presente sono a completo ed esclusivo carico della parte richiedente.

2. Non sono previste opere di urbanizzazione primarie/secondarie a carico dei recuperanti .

3. Il recuperante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del recuperante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standards che competono al piano di recupero, sono così quantificate: ⁽⁴⁰⁾

Aree a standards teoriche di pertinenza alla situazione preesistente:

Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc		
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.		
	Ex1. Aree a standards (26,5 mc/ab)	mq		
Destinazione terziaria ⁽⁴¹⁾	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
	Ex2. Aree a standards (100% di S.l.p.)	mq		
TOTALE Ex1 + Ex2	Aree a standards totali		mq	⁽⁴²⁾

Aree a standards teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero con variante:

Destinazione residenziale	Nuovo Volume edificabile	mc		448,740
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.		2,990
	S1. Aree a standards (26,5 mc/ab)	mq		79,280
Destinazione terziaria ⁽⁴³⁾	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
	S2. Aree a standards (100% di S.l.p.)	mq		

TOTALE S1 + S2	Aree a standards totali	Mq	79,280 ⁽⁴⁴⁾
----------------	-------------------------	----	-------------------------------

Aree a standards delle quali è legalmente impossibile la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti e si prevede fin d'ora la monetizzazione : **Mq. 79,280**

ART. 7 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

Nelle casistiche contemplate al punto 2 del precedente art. 6 si procederà come segue:

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a **Mq. 79,280**

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____ / 00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq x euro/mq _____ = euro

3. Il prezzo unitario per le eventuali monetizzazioni che dovessero risultare dalla presentazione di una variante al presente piano di recupero sono fin d'ora stabilite in € al mq. (euro,00 al metro quadrato).

L'eventuale importo dovrà essere versato all'atto dell'approvazione della variante.

ART. 8 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽⁵⁰⁾

1. Il recuperante si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero.

ART.9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente e in particolare di cui all'art. 4 pt.2) la parte richiedente deposita la cauzione di € _____ (euro) mediante

ART. 10- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. In relazione al grado di definizione progettuale degli interventi che risulta adeguato ai fini della loro corretta individuazione esecutiva, accertato che sono stati acquisiti i pareri, i nulla-osta, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio **del permesso di costruire**, dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, ai sensi dell'articolo 7, comma 9, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23. Successivamente alla stipula della presente convenzione dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

2. L'efficacia **dei permessi di costruire** o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è **subordinata al pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art.16 del d.P.R. n.380 del 2001**, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al **trentesimo** giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività ovvero alla stipula della presente.

3. Si specifica che prima dell'inizio lavori la parte richiedente dovrà trasmettere tutta la documentazione prevista dalle leggi in vigore ed in particolare la Relazione sul risparmio energetico di cui alla Legge 10/91 , la denuncia opere in cemento armato, nomina dell'impresa esecutrice.

ART. 11 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Recupero, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti ad eccezione di quanto previsto dalle azioni straordinarie legate allo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente previste ai sensi della L- 13/3/2012, n. 4; L. 16/7/2009 n. 13, L. 4/12/2009 n. 27, L. 5/2/2010 n. 7, Dgr 7/8/2009 n. 10134; Dgr 18/8/2009 n. 8554, fermo restando la presentazione delle pratiche edilizie previste dalle norme.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali (applicazione norme straordinarie Piano Casa);
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
- d) la realizzazione di idonei spazi di parcheggio ivi comprese le strutture che necessitano alla loro esecuzione
- e) le opere di sistemazione dell'area di pertinenza ivi compresi muri di sostegno e livellamenti del terreno
- f) la diversa definizione e collocazione in sede di esecuzione, delle reti tecnologiche previste nelle tavole di piano.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune mediante presentazione di domanda di permesso a costruire o DIA ..

4. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperate le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I.(famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del **trentesimo** giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei recuperanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della

reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:

- 1) **Tav. 1 contenente:**
 - Inquadramento territoriale (estratto mappa, estratto PGT, estratto tavola rilevanza paesistica, estratto classificazione geologica, inquadramento satellitare),
- 2) **Tav. 2 contenente:**
 - Planimetria stato esistente
- 3) **Tav. 3 contenente:**
 - Pianta piano terra esistente, calcolo superfici e volumi
- 4) **Tav. 4 contenente:**
 - Pianta piano primo esistente esistente , calcoli superfici e volumi
- 5) **Tav. 5 contenente:**
 - Pianta piano secondo esistente esistente , calcoli superfici e volumi
- 6) **Tav. 6 contenente:**
 - Sezioni esistenti
- 7) **Tav. 7 contenente:**
 - Prospetti esistenti
- 8) **Tav. 8 contenente:**
 - Documentazione fotografica
- 9) **Tav. 9 contenente:**
 - Planimetria generale di progetto
- 10) **Tav. 10 contenente:**
 - Pianta piano terra di progetto
- 11) **Tav. 11 contenente:**
 - Pianta piano primo di progetto
- 12) **Tav. 12 contenente:**
 - Pianta piano secondo di progetto
- 13) **Tav. 13 contenente:**
 - Sezioni di progetto
- 14) **Tav. 14 contenente:**
 - Prospetti di progetto
- 15) **Tav. 15 contenente:**
 - Piante e Sezioni comparative
- 16) **Tav. 16 contenente:**
 - Prospetti comparativi
- 17) **Tav. 17 contenente:**
 - Dimostrazione standards
- 18) **Tav. 18 contenente:**
 - Schema fognario
- 19) **Tav. 19 contenente:**
 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto
- 20) **Tav. 20 contenente:**
 - Dimostrazione eliminazione barriere architettoniche – progetto
- 21) **Tav. 21 contenente:**
 - Fotosimulazioni tridimensionali

22) Documentazione varia:

- Istanza PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.G.T.
- Relazione Tecnica
- Documentazione Catastale
- Esame dell'impatto Paesistico dei Progetti
- Schema di convenzione
- N.T.A. Piano di recupero
- Dichiarazione di conformità del progetto ai sensi dell'art. 1 comma 4° della legge 13/89 integrata dalla legge 62 del 27/02/1989 e del decreto 236 del 14/06/1989
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n° 236/89
- Scheda Progettista art. 3.2.11 – Regolamento Locale di Igiene

2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che tutti gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i recuperanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 3 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 14 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, comprese le spese per la conversione dei file del PGT per la pubblicazione sul sito della Regione Lombardia, sono a carico esclusivo dei recuperanti.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Vigente strumento Urbanistico; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Recuperanti

per il Comune