

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ATR 21 MEDIANTE PIANO ATTUATIVO  
IN CONFORMITA' AL PGT VIGENTE**

**REPUBBLICA ITALIANA –**

Torre de' Busi, ...../...../2017

Nel mio studio sito in

Con me ....., Notaio alla residenza di ....., iscritto al Collegio Notarile del Distretto di ....., sono presenti i signori:

**da una parte**

**Leo arch.Domenico**, nato a Bergamo il 10 maggio 1965, domiciliato per la carica presso la sede del comune subito detto, architetto, codice fiscale LEO DNC 65E10 A794G, che interviene al presente atto nella sua qualifica di responsabile del settore "Gestione e Controllo del Territorio", ed in quanto tale in rappresentanza, del "**COMUNE DI TORRE DE BUSI**" con sede a Torre de Busi (BG) in Via Vittorio Veneto n.15, codice fiscale 00686450164, nominato con Decreto del Sindaco n.1/2015, a quest'atto autorizzato in forza delle Deliberazioni della Giunta Comunale numero ..... del ..... e n. .... del ....., rispettivamente di adozione ed approvazione del Piano Attuativo in oggetto, provvedimenti che, in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettera "A" e "B" (Parte che nel corso del presente atto verrà denominata COMUNE);

**e dall'altra parte**

**Scaglia Gabriele**, nato a Torre de' Busi il 18.10.1969, residente a Torre de' Busi (Lc) in via della Meta, codice fiscale SCGGRL69R18L257O, che interviene al presente atto nella sua veste di attuatore (Parte che nel corso del presente atto verrà denominata ATTUATORE).,

Detti comparenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

**PREMESSO**

- che il sig. Scaglia Gabriele è proprietario dell'area edificabile della superficie catastale lorda di mq. 980.00 (metri quadrati novecentottanta) circa, sita in **Comune di Torre de Busi (LC)** in Via Della Meta, identificata con il mappale:  
648 foglio 3 di cui mq 660.80 in "ATR 21"
- che la suddetta area appartiene all'attuatore per averla acquistata in forza dell'atto trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 30.06.1978 Registro Generale n. 14449 Registro Particolare n. 12235;
- che il P.G.T. vigente nel Documento di Piano, pubblicato sul BURL n° 42 in data 20 ottobre 2010 e sue varianti, prevede la destinazione urbanistica, per l'area interessata, di "Ambito di Trasformazione ATR21";
- che il vigente PGT prevede che l'area in oggetto sia assoggettata a Piano Attuativo di iniziativa privata;
- che, in data ..... n..... di protocollo, L'Attuatore ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione della suddetta previsione di PGT mediante un Piano di Lottizzazione convenzionato ai sensi dell'art. 28 e seguenti della Legge n.1150/42 in conformità al PGT vigente;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n..... del ....., esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Lottizzazione;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;

- che gli attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne l'attuatore.

**ARTICOLO 1 – Obbligo Generale**

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto di Convenzione.
2. L'ATTUATORE dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dal presente atto di Convenzione, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi. A tal fine si assume ogni obbligo sollevando il COMUNE da ogni responsabilità al riguardo.

**ARTICOLO 2 – Pubblicità degli Atti**

1. Il Piano di Lottizzazione del complesso immobiliare indicato in premessa avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto, costituenti il PIANO DI LOTTIZZAZIONE a firma del Dott. Ing. Mazzoleni Maurizio con studio a Carenno (Lc) in via Torba n. 25/A iscritto all'ordine degli Ingegneri di Lecco al n° 196 e così composto:

- elaborato grafico denominato tav. 1 inerente estratto mappa – PGT – areofotogrammetrico – ortofotogrammetrico;
- elaborato grafico denominato tav. 2 inerente rilievo planialtimetrico - individuazione ATR 21;
- elaborato grafico denominato tav. 3 inerente inquadramento planimetrico – schema di fognatura – verifica verde drenante;
- elaborato grafico denominato tav. 4 inerente verifiche planovolumetriche;
- copia atto di proprietà;
- dichiarazione dello Studio Termotecnico Per Ind. Invernizzi Antonino inerente locale tecnico;
- relazione geologica – geotecnica redatta dallo Studio Tecno.Geo;
- bozza di Convenzione sottoscritta dagli attuatori;
- relazione illustrativa corredata dall'esame dell'impatto paesistico ai sensi dell'art.25 N.T.A. del P.T.P.R.,

**ARTICOLO 3 – Dati Plano/Volumetrici e Varianti al P.R.U.**

1. L'ATTUATORE e aventi causa, nel rispetto del presente atto di Convenzione e degli elaborati tecnici, potranno realizzare interventi conformi alle norme di Piano con le seguenti caratteristiche tecniche:
  - a) Volumetria massima (V) realizzabile pari a mc.462.56 (metricubi quattrocentosessantadue/56) calcolata secondo le norme del PGT;
  - b) Altezza massima (H): 2 piani;
  - c) Superficie coperta (Sc): 30% della S.F;
  - d) Superficie coperta a progetto mq 154.40;
  - e) Distanza fabbricati e confini;
  - f) Destinazione d'uso ammessa: residenziale e funzioni ad essa compatibili
  - g) Reperimento dei Servizi di Piano suddivisi per singoli lotti secondo la sottostante tabella:

Lotto	Intervento	Volume di riferimento	Servizi da reperire	Servizi da reperire (mq=volume/150 mc/abx15,5mq/ab)	Obbligo reperimento parcheggi ai sensi art. 2.7 NTA del PdR (sostitutivo mq=volume/150mc/ab x 2,5 mq/ab)
1	Nuova Costruzione	m 462.56	18 mq/ab	mq 47.74	1 posto auto (mq 20.00)

2. Per la costruzione dei predetti fabbricati l'ATTUATORE si impegna a:

- a) rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano di Lottizzazione che si intende vincolante e non derogabile per quanto riguarda: la volumetria massima, l'altezza massima, gli allineamenti indicati, il rapporto di copertura, il numero di piani fuori terra e l'impostazione plano-volumetrica dei fabbricati;
- b) rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo strumento urbanistico generale ed attuativo;
- c) realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi da ottenere prima di ogni singolo intervento e per le opere di urbanizzazione.

#### ARTICOLO 4 – Obbligazioni

Considerato che l'area risulta completamente urbanizzata precisando che la fognatura l'area risulta esterna alla zona servita, non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del comparto e pertanto l'Attuatore procederà a versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tariffe vigenti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 38 c 7 bis della L.R. 12/05.

#### ARTICOLO 5 – Attrezzature e Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico, Monetizzazione

1. Le aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al Piano di Lottizzazione, sono così quantificate:
  - Volume urbanistico mc 462.56 – unità immobiliari dichiarate n°1
  - Aree a standard urbanistico 15.50 mq/ab per aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune ed aree verdi, 1 posto auto per unità immobiliare di mq 12.50/cad per aree a parcheggio.

Considerato l'assenza di opere di urbanizzazione e la non specifica necessità di aree a standard in relazione alla dimensione dell'intervento l'Attuatore si obbliga a monetizzare le aree a standard pari a mq 67,74 per il valore determinato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 12/10/2009 per un importo unitario di € 275,00 per una somma complessiva di € 18628,50

#### ARTICOLO 6 – Termini per gli Adempimenti

1. Ogni variante al progetto di cui al presente atto di Convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti;
2. Resta stabilito che il COMUNE non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità, nemmeno parziale, per i fabbricati che verranno realizzati all'interno del Piano di Lottizzazione, se non quando, l'ATTUATORE o chi per esso, avrà adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al loro collaudo, anche parziale.

#### ARTICOLO 7– Durata della Convenzione

1. La durata della presente Convenzione, è definita in anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione e del quale la presente Convenzione è parte integrante.
2. Qualora alla predetta scadenza, risultasse solo il mancato Lottizzazione di alcune porzioni di fabbricato, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dall'ATTUATORE tutti gli altri impegni assunti, lo stesso non perderà la potestà edificatoria di tali aree, secondo quanto già previsto dal presente Piano di Lottizzazione fatte salve eventuali varianti al PGT vigente.

## **ARTICOLO 8 - Deroghe**

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme del presente atto di Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

## **ARTICOLO 9 - Spese**

1. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto di Convenzione, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, 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, sono a carico esclusivo dell'ATTUATORE, il quale chiede i benefici fiscali previsti per Legge 28 giugno 1943 n.666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n.707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n.865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote I.V.A. vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto di Convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT. del COMUNE DI TORRE DE BUSI.

## **ARTICOLO 10 – Trasferimento delle obbligazioni**

1. Tutte le obbligazioni contenute nel presente atto di Convenzione, vengono assunte dall'ATTUATORE, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al COMUNE DI TORRE DE BUSI non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto di Convenzione.

## **ARTICOLO 11 – Obblighi Particolari**

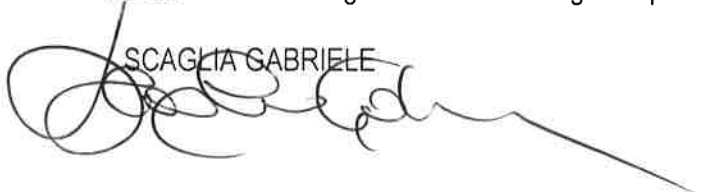
1. L'ATTUATORE, i suoi successori o aventi causa:
  - a. potrà, a seguito di regolare permesso del COMUNE, cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da terziario a residenziale, dietro il versamento degli oneri concessori eventualmente dovuti a conguaglio in relazione alla nuova destinazione anche se effettuata ai sensi dell'art.52 L.R. n.12/2005 e s.m.i.. Le aree a standard urbanistico da individuare per la nuova destinazione potranno, a scelta dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della presa d'atto del cambiamento di destinazione;
  - b. fermo restando l'osservanza delle disposizioni di legge e la propria esclusiva responsabilità, si impegna, al fine di garantire il minor disagio possibile in fase di costruzione, ad effettuare tutte le indagini del caso, sia in fase preliminare che esecutiva, e adottare ogni soluzione tecnica e cautela finalizzate a garantire la staticità degli immobili circostanti, pubblici e privati, nonché il minor disagio possibile con riferimento a: polveri, rumori, cedimenti strutturali, riferiti agli immobili nelle immediate vicinanze o comunque interessati dall'attuazione del Piano di Lottizzazione.

## **ARTICOLO 12 – Disciplina e Controversie**

1. Per quanto non contenuto nel presente atto di Convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed alla L.R. n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Qualsiasi controversia inerente e conseguente al presente atto di Convenzione sarà devoluta al tribunale competente per materia e per territorio.

## **ARTICOLO 13 - Trascrizioni**

1. L'ATTUATORE dichiara espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza del presente atto di Convenzione ed al riguardo sollevare il Signor Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

  
SCAGLIA GABRIELE

COMUNE DI TORRE DE BUSI