

SCHEMA DI CONVENZIONE EMISSIONE E

Oggetto: **Piano di recupero immobile denominato Villa Manzoni in piazza Garibaldi 2 a Cologno al Serio per trasposizione volumetrica dei locali accessori, riqualificazione aree esterne e cambio destinazione d'uso.**

Committente: La Natura in Rete

Tecnico: arch. Edoardo Milesi
Via Valle del Muto, 25 - Albino - BG

Albino, 07.04.2020

N. di racc...

N. di rep...

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI COLOGNO AL SERIO
Provincia di Bergamo

CONVENZIONE URBANISTICA D'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
DENOMINATO "VILLA MANZONI"

L'anno -----, addì ----- del mese di -----, avanti al sottoscritto, notaio in, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, sono comparsi:

- Soc. La Natura in Rete Srl, con sede a Bergamo in piazza Emanuele Filiberto, 3, P.i. nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Attuatore";

dall'altra parte

-, nato a il/...../..... in qualità di responsabile del Settore Tecnico del Comune di Cologno al Serio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107 del decreto legislativo nr. 267/2000, giusto decreto sindacale ndel/...../.....; ed in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale di Cologno al Serio nr. del, esecutiva ai sensi di legge, depositata in atti; nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo

premessi che

- L'Attuatore è proprietario, in Comune di Cologno al Serio di un compendio immobiliare meglio distinto come segue:
N.C.E.U. foglio 24 mappale n. 131
N.C.E.U. foglio 24 mappale n. 3415
- l'area di cui alla convenzione, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. in data è classificata come zona omogenea "Città storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale";
L'edificio principale è classificato come edificio emergente nella struttura urbana per singolari caratteristiche architettoniche e il grado di intervento attribuito consente la sola ristrutturazione interna.
Sul lotto di proprietà insiste un piccolo corpo di fabbrica accessorio alla residenza per il quale è possibile effettuare la trasformazione per riqualificazione ambientale. Tale manufatto infatti, privo di valore storico ambientale, è soggetto a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito e, al fine di perseguire un migliore inserimento ambientale, è possibile effettuare la ri-dislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento previa approvazione di un

Piano di Recupero, rispettando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G.

- sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica 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

- 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.;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. in data, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. in data, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;
- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12;

Tutto ciò premesso e richiamato

Considerato che l'Attuatore ha la piena e libera proprietà delle aree (giusto titolo di proprietà dell'area depositato in atti) e che il medesimo ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni di cui alla presente Convenzione,

si conviene e si stipula quanto segue

.1.

Disposizione preliminare

- 1.1** La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati. L'Attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi;
- 1.2** In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; l'Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione;
- 1.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
- 1.4** La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché

in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

.2.

Attuazione del piano di recupero

- 2.1** Di seguito vengono elencati gli elaborati di progetto a corredo della presente convenzione, anche se non materialmente allegati, ma depositati agli atti d'Ufficio dell'Ente comunale:
- Planimetria con individuazione degli ambiti compresi nel piano di recupero;
 - Visure catastali e titoli di proprietà delle aree interessate;
 - Stato di fatto dell'area e degli immobili oggetto di intervento;
 - Estratto di PGT vigente;
 - Relazione tecnico illustrativa;
 - Tavole grafiche;
 - Schema di convenzione;
- 2.2** La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'Attuatore. La verifica e validazione dei progetti da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di rilascio dei necessari titoli abilitativi e relativa fase di realizzazione delle opere.
- 2.3** Di seguito al perfezionamento in atto pubblico della presente convenzione l'Attuatore si obbliga a chiedere il rilascio dei titoli abilitativi
- 2.4** Il calcolo ed il relativo versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del relativo costo di costruzione avverrà all'atto di rilascio dei titoli abilitativi.

.3.

Termini per gli adempimenti

- 3.1** Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione agli attuatori dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
- 3.2** 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 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine gli attuatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato SCIA per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di recupero.
- 3.3** I proponenti il presente P.A. si obbligano a sottoscrivere la presente convenzione entro e non oltre un anno dalla sua approvazione, salvo motivata richiesta di proroga che potrà essere concessa dalla Giunta comunale nel limite della metà del tempo assegnato di cui sopra per la sottoscrizione della convenzione. Decorso detto termine l'Amministrazione Comunale sarà chiamata a dichiarare la decadenza del PA nella formula approvata.

.4.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- 4.1** Non è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 4.2** Tutte le opere inerenti l'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e

all'allegato 5 del decreto legislativo 11.05.1999 n. 152 nonché delle altre norme da questo richiamate.

4.3 Non è prevista la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria

4.4 Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

.5.

Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

5.1 Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) spazi di sosta, non previsti come da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

5.2 Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere previste dal piano di recupero comunque prima della ultimazione di queste e della richiesta di utilizzazione degli immobili.

.6.

Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

6.1 Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

* Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza alla situazione preesistente:

Destinazione residenziale: volume edificato mc 437,01

slp esistente mq 140,45

abitanti teorici (Slp/50) n. 2,80

Ex 1. Aree per servizi pubblici (18 mq/ab) mq 50,56

Destinazione commerciale ricettiva: Slp mq 898,55

Ex 2. Aree per servizi pubblici (100% della S.l.p.) mq 898,55

TOTALE peso insediativo esistente (Ex1+Ex2) mq 949,11

* Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero:

Destinazione Commerciale – ricettiva: Slp mq 1041,11

S1. Aree per servizi pubblici (100% della S.l.p.) mq 1041,11

TOTALE peso insediativo di progetto (S1)

mq 1041,11

* Aree per attrezzature e servizi pubblici delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti, quale differenza a conguaglio:

$(S1 - (Ex1+Ex2)) = (mq\ 1041,11 - mq\ 949,11) = mq\ 92,00$.

- 6.2** In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di recupero, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 0,00
- 6.3** Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

.7.

Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute

- 7.1** Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 6 della presente convenzione, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq. 92,00 (novantadue virgola zero).
- 7.2** La superficie a standard non reperita nell'ambito del piano di recupero, si avvale della possibilità di monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii.
- 7.3** La monetizzazione dello standard verrà richiesta dall'Ente comunale all'atto di emanazione del titolo abilitativo.
- 7.4** Il valore della monetizzazione dello standard, quantificata preventivamente in € 9.936,00, sarà determinato correttamente nella delibera di approvazione del Piano e dovrà essere riconosciuto e versato all'atto della stipula della convenzione.

.8.

Obblighi particolari

- 8.1** Gli attuatori si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero.

.9.

Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

- 9.1** L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta ad euro 0,00 (zero virgola zero zero).

9.2 Gli attuatori si ritengono pertanto autorizzati a non prestare adeguata garanzia finanziaria.

.10.

Collaudo

10.1 Gli attuatori presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori posto che non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per l'ambito d'intervento.

.11.

Cessione gratuita di aree al Comune

11.1 Non è prevista alcuna cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici.

.12.

Rinvio e Spese

Per quanto non previsto dal presente atto si fa espresso richiamo alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali vigenti.

Le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico dell'Attuatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione

.13.

Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Cologno al Serio.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Cologno al Serio.

.14.

Foro competente

Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente convenzione sarà competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia.

.15.

Disciplina applicabile

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale vigente in materia, ed in particolare alle disposizioni della L. n. 1150/1942, della L.R. n. 12/2005, nonché, nei limiti in cui sia applicabile, del D.P.R. n. 380/2001.

I concessionari attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con onere del Conservatore da ogni responsabilità.

Del presente, con gli allegati, alla presenza dei testi, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con i testi e con me Notaio lo sottoscrivono.

L'atto è scritto da persona di mia fiducia e da me completato su facciate fin qui difogli.

F.to:

F.to:

F.to:teste

F.to:teste

F.to: Notaio