

PROGETTISTI:

Geom. Berlerndis Gabriele

Albo dei Geometri della provincia di BG n° 3692
Studio via P. Ruggeri, 41 - 24019 Zogno (BG)

Ing. Midali Andrea

Ordine degli Ingegneri della provincia di BG n° 2598
Studio via G. Crescenzi, 65/a - Bergamo



COMUNE DI ZOGNO

Provincia di Bergamo

COMMITTENTI

SONZOGNI LUISA - GRITTI FAUSTO

via Camonier n. 11, fraz. Somendenna - Zogno (BG)

PIANO DI RECUPERO

**INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI
FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA CAMONIER, FRAZIONE DI
SOMENDENNA**

Posizione catastale : N.C.E.U. mapp.le n. 729

PROGETTO		Timbro:
BOZZA CONVENZIONE		
DATA: Gennaio 2018		



COMUNE DI ZOGNO
(provincia di BERGAMO)

BOZZA CONVENZIONE

AI SENSI DELL' ARTICOLO 30 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
AGGIORNATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n.-----del-----
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n.-----del-----

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemiladiciotto, addì _____ del mese di _____ (___/___/2018), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, si sono costituiti i Signori:

Sonzogni Luisa nata a Bergamo il 29 gennaio 1980, C.F. SNZLSU80A69A794R e **Gritti Fausto** nato a Bergamo il 10 giugno 1968, C.F. GRTFST68H10A794D, entrambi residenti a Zogno in via Camonier, 11 frazione di Somendenna, in qualità di comproprietari del fabbricato sito in comune di Zogno via Camonier fraz. Somendenna contraddistinto catastalmente al NCEU al mappale 729/1270, tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «recuperanti», da una parte;

e **Ing. Carlo Cappello**, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di ZOGNO, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte

PREMESSO

A).che i sopraindicati intervenuti proprietari recuperanti dichiarano 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 il comparto di cui alla convenzione nel vigente Piano Governo del Territorio è classificato come segue:
- Ambito ZR – Zona di recupero per una superficie coperta di mq 86.00,

C).che sul comparto non gravano vincoli di natura culturale, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

D).che le sopraindicate proprietà si sono dichiarate in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

VISTI

A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ in data _____ iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

B) Il parere favorevole espresso sul progetto dalla Commissione Paesaggio nella seduta n. 14 parere n. 1 del 28 novembre 2017;

D) La deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;

E) 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;

- F) La deliberazione del Consiglio/Giunta 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;
- G) 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.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I recuperanti si impegnano 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. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I recuperanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai recuperanti 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 dai recuperanti 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 alla stessa.

ART. 3 – TERMINI/DURATA

1. Il Piano di Recupero prevede l'edificazione organica di una volumetria residenziale complessiva di progetto di mc. 870,82 così come indicato nella Relazione Illustrativa e nel Progetto planivolumetrico allegati.
2. La durata di validità del Piano di Recupero e della relativa Convenzione è di anni 6.
3. La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso.
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei recuperanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi del Piano dei Servizi del 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 a standards che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

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

Destinazione residenziale	Slp residenziale	mq.	157.00	
	Abitanti teorici (slp / 40)	n.	3.92	
	Aree a standards (26,5 mq/ab)	mq.	104.01	

Aree a standards delle quali è legalmente imponible la cessione gratuita al Comune in relazione al peso insediativo dei nuovi insediamenti: mq 104.01 .

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di recupero, all'interno / esterno di quest'ultimo non vi è possibilità di reperire aree a standards ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 104.01.
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M.. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard 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, reliquiati 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.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e visto l'articolo 4 della presente convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 104.01.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 54.00 (euro cinquantaquattro) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq } 104.01 \times \text{euro/mq } 54.00 = \text{euro } 5.616,54$ (euro cinquemilaseicentosedici/54).
3. Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma 2 è fissato con riferimento ai valori unitari ai fini IMU stabiliti annualmente con apposita Deliberazione di Giunta vigente al momento della stipula della presente convenzione.
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione delle aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Essendo prevista la totale monetizzazione delle aree a standards da reperire non vi sono opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Essendo prevista la totale monetizzazione delle aree a standards da reperire non vi sono opere di urbanizzazione secondaria da realizzare.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i Recuperanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. I recuperanti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire, ovvero della SCIA, gli oneri di urbanizzazione in conformità alle disposizioni del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 44 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni previsti della Deliberazione della Giunta Comunale di Zogno n. 68 del 7 giugno 2012 - esecutiva - e sue successive modifiche, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 9 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, 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 e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
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;
 - 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.
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.
4. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 10, 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. 10 - 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 SCIA sono reperite 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 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni. L' importo unitario al metro quadrato da contribuire sarà quello ai fini IMU determinato annualmente con delibera di giunta comunale. L'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato in un'unica soluzione, prima del rilascio dell'atto di assenso.
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. 11 - COLLAUDI

Non essendovi opere di urbanizzazione da realizzare non sono previsti collaudi amministrativi

ART. 12 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

Non essendovi opere di urbanizzazione da realizzare e/o aree a standards da reperire non sono previste cessioni.

ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da (elenco indicativo):

A) Elaborati Generali

- a) Relazione illustrativa;
- b) Atto di proprietà e Certificati catastali;
- c) Bozza convenzione;
- d) Relazione geologica

B) Elaborati Grafici specifici

- Tav. 1 - Inquadramento territoriale e Stato di fatto
(estratto P.G.T., Mappa catastale, Doc. fotografica, Pianta, Prospetti e Sezione A/A);
- Tav. 2 - Progetto (Pianta, Prospetti, Sezione A/A)
- Tav. 3 - Tavola comparativa (Pianta, Prospetti, Sezione A/A, schema fognatura, verifica D.M. 236/89);

2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i recuperanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), 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 1 copia 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 quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei recuperanti.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero ed alla presente Convenzione, per i progetti esecutivi delle opere, relativa direzione lavori e collaudo, saranno a carico dei Recuperanti

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I recuperanti autorizzano 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 PGT; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342.

Art. 16 – NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT di Zogno, alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06/08/1967 n. 765, ed alle Leggi Regionali 28/01/1977 n. 10 ed 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Recuperanti

Il Comune di Zogno