



## **COMUNE DI ZOGNO**

(Provincia di Bergamo)

**RELAZIONE TECNICA E SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**

denominato

«LALLIO»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150 Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# **RELAZIONE TECNICA** **DEL A.T.11 IN LOCALITA' LALLIO – POSCANTE**

## **- PREMESSA STORICA -**

La originaria convenzione è già stata fatta propria dalla delibera di G.C. n° 39 del 30.09.2005 con la quale è stato adottato il P.L. denominato di Poscante – Lallio.

In tale delibera era stato adottato lo schema che oggi opportunamente adottato, si ripropone sostanzialmente in alterato nel concetto urbanistico, e con il recepimento della normativa corrente dal perito di vista normativa regolamentare, riferendolo quindi al piano delle regole e più in generale al piano dei servizi proprio del P.G.T. .

Nel periodo di vigenza del P.R.G. precedente sono innumerevoli i motivi che non hanno consentito la effettiva realizzazione del P.L. .

Errate considerazioni procedurali da parte della Sovrintendenza di beni Ambientali non hanno aiutato la celerità della pratica che così ha visto vanificare parte del lavoro fatto.

Ora sulla richiesta dell'attuale amministrazione si è deciso di richiedere un'ulteriore approvazione in consiglio al fine di recepire la variante situazione normativa e dare così inizio alla lottizzazione.

### **1. INQUADRAMENTO DEL A.T. NELL'AMBITO DEL P.G.T.**

Il Comune di Zogno è dotato di Piano del Governo del Territorio pubblicato sul BURL della Regione Lombardia in data 26 aprile 2012.

Il P.G.T. individua nella Frazione di Poscante, in Località Lallio, l'area "AT\_11\_16246".

I parametri urbanistici assunti per il dimensionamento e la progettazione del Piano Attuativo sono i seguenti:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| - Superficie Territoriale     | 12.600 mq.           |
| - Superficie permeabile       | 50% sup.territoriale |
| - Altezza massima             | 6,00 mt.             |
| - Volume teorico              | 6.000 mc.            |
| - S.L.P. Massima              | 2.000 mq.            |
| - Area a parco/sport/rispetto | 4.300 mq.            |
| - Parcheggi ad uso pubblico   | 1 per alloggio       |
| - Piazza pedonale             | /                    |
| - N. piani abitabili          | 2 F.T.               |

Normativamente non sono più previste superfici minime di dotazione a standards, quindi ai fini del progetto dell'A.T. si assumono e si dimostrano per il raggiungimento dei requisiti quelli individuati dalla scheda di piano.

Gli standards previsti dal P.G.T. e proposti con l'A.T. sono indicati nelle tavole allegate.

### **DOTAZIONE A STANDARDS INDIVIDUATI NEL A.T.**

|                   |     |        |  |
|-------------------|-----|--------|--|
| Aree a parcheggio | Mq. | 967,95 |  |
|-------------------|-----|--------|--|

|                       |            |                 |   |
|-----------------------|------------|-----------------|---|
| Strade                | Mq.        | 2.114,74        | (*oltre a Mq.52,52 – da cedere in surplus)  |
| Marciapiedi           | Mq.        | 290,58          |   |
| Aree a verde pubblico | Mq.        | 2.181,75        | (*oltre a Mq.230,83 – da cedere in surplus) |
| <b>TOTALE</b>         | <b>MQ.</b> | <b>5.555,02</b> |   |

## 2. CARATTERISTICHE FISICO-URBANISTICHE E RILIEVO DELL'AREA

L'area di A.T. confina a Sud ed ad Est con una zona residenziale già edificata. A Ovest vi è la strada d'accesso che si estende fino alla contrada detta Lallio. Sui restanti lati l'area è ineditata ed è a destinazione agricola.

A poche decine di metri ci sono tutti i servizi pubblici e di pubblica utilità.

Il territorio destinato al nuovo insediamento si presenta per la maggior parte in pendenza Ovest, dopo una scarpata che lo separa dalla strada: la parte più a Nord del comparto subisce invece un forte restringimento, vincolante per le soluzioni progettuali, che dovranno essere impostate in modo da evitare di realizzare edifici su tale porzione d'area.

Vi è inoltre una strada-mulattiera, che conduce nei terreni posti a Est, percorribile solo pedonalmente; il progetto di A.T. ne prevede il parziale allargamento mantenendo, e anzi migliorando, le caratteristiche di praticabilità.

Da Est ad Ovest dell'A.T. corre una linea elettrica di b.t.; in sede di progettazione esecutiva verrà previsto lo spostamento e interrimento della stessa.

Per una migliore comprensione dell'andamento plani altimetrico della zona interessata dall'A.T., è stata redatta la tavola 1 che rappresenta un rilievo strumentale accurato, condotto con metodo celerimetrico con tacheometro (precisione 10cc) e distanziometro elettronico. I punti rilevati e riportati nella tavola 1 si riferiscono ai muretti di confine, ai paletti delle recinzioni, ai margini delle strade esistenti o, in assenza di qualsiasi altra demarcazione per i confini all'interno del Piano, alle linee culturali o agli impianti.

Le linee definite dall'azonamento del P.G.T., ma non materializzate (il limite delle zone omogenee e degli standards) sono illustrate nelle tavole n. 1 e 2 relativamente alle modalità di determinazione di tali limiti, valgono le precisazioni espresse in precedenza sul supporto aerofotogrammetrico.

La superficie topograficamente rilevata è rappresentata sulla tavola n. 1 di progetto.

Le percentuali di ripartizione concordate dai lottizzanti, in base alle rispettive proprietà degli stessi, sono così identificabili:

TABELLA 1.

| <b>PROPRIETA'</b> | <b>LOTTO</b> | <b>n° MAPPALI</b>   | <b>Millesimali</b> | <b>Area Lotto</b> |
|-------------------|--------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Curnis Isabella   | 1            | 664                 | 12,22              | 2.025,59          |
| Pesenti – Gamba   | 2-3          | 5176-5178           | 24,44              | 1.597,68          |
| Rota Dario        | 4-8          | 5024-5026-3341-5025 | 20,12              | 1.988,69          |
| L' Orobica s.r.l. | 5-6-7        | 5084-5177-5179      | 27,03              | 2.670,00          |
| Rinaldi - Infanti | /            | 5083                | 0,00               | 726,36            |
| Licini - Contato  | 9-10         | 5085-5087           | 16,19              | 1.600,35          |
|                   | <b>Tot.</b>  |                     | <b>100,00</b>      | <b>10.608,67</b>  |

Le particelle catastali interessate e le relative Ditte interessate sono enumerate nel Piano parcellare riportato nella tavola n. 1.

### 3. CRITERI DI PROGETTAZIONE

La possibilità prevista dalle Norme Attuative del P.G.T. di realizzare un A.T. in modo diverso da quello indicato dalla tavola d'azzonamento, per quanto concerne la posizione dello standards, ha consentito di valutare e proporre una soluzione che si ritiene migliorativa per entrambe le parti (lottizzanti e Comune). Questo per i seguenti aspetti:

- La quota di partenza del parcheggio prevista è superiore alla quota della sommità della scarpata. L'edificazione su due aree favorisce un minore impatto ambientale per la riduzione degli sbancamenti; la possibilità di realizzare all'interno della fascia verde consente migliorare comfort abitativo e facilita l'organizzazione dei singoli lotti.
- L'area posta al Nord del comparto a forma triangolare inutilizzabile da punto di vista edificatorio viene destinata a verde pubblico migliorando l'impatto del comparto.
- L'allargamento della strada-mulattiera ad Est migliora la fruibilità all'interno delle aree già edificate.

Il Comune di Zogno con 1'200 mq di superficie parte del mappale 3340 e la sig.ra Zanchi Maria Angela con gli interi mappali 5086 e 5018, sono datori di superficie a standards, cioè rispettivamente in forza di verbale di concordamento datato 10/02/2005 e della bonaria cessione da parte della Sig.ra Zanchi delle suddette proprietà ai fini di un utilizzo pubblico (la bonaria cessione avverrà contestualmente alla sottoscrizione della convenzione in atto); ciò per far sì che le aree già in proprietà al Comune o comunque tali per destinazione vengano urbanizzate a spesa dei lottizzanti.

Dai parcheggi previsti dall' A.T. trarranno vantaggio non solo i nuovi insediamenti in progetto, ma anche le aree vicine già urbanizzate e l'intera cittadinanza, data la funzione pubblica dell'area e la mancanza di parcheggi riscontrabili nella zona.

I calibri stradali e la composizione delle piattaforme sono illustrate nelle tavole n. 4 e 5; la larghezza della strada e delle fasce destinate ai parcheggi, rispettano i limiti previsti dalle norme tecniche CNR.

### 4. DIMENSIONAMENTO

In sintesi, in termini quantitativi il presente A.T. prevede:

|   |                      |
|---|----------------------|
| - superficie totale:  | <b>12'878,48 mq.</b> |
| (area delimitata dalla linea tratteggiata di contorno, comprendente le aree edificate e le aree per opere di urbanizzazione); |                      |
| - superficie fondiaria (zona AT):   | <b>5'718,57 mq.</b>  |
| (area retinata individuata dal P.G.T. comprendente le aree edificabili, escluse le vie e i parcheggi di P.G.T.);              |                      |
| - parcheggi pubblici da realizzare:   | <b>967,95 mq.</b>    |
| - verde pubblico da realizzare:   | <b>2'181,75 mq.</b>  |
| - strade pubbliche da realizzare:   | <b>2'144,74 mq.</b>  |
| (comprende la mulattiera esistente da allargare);   |                      |
| - marciapiedi da realizzare:  | <b>290,58 mq.</b>    |
| - verde privato   | <b>1.195,71 mq.</b>  |
| - strada privata di P.L.:   | <b>411,17 mq.</b>    |

### 5. RIPARTO DEI LOTTI

Ai lotti individuati nella tavola n. 2 è stata assegnata una volumetria lorda, che risponde alle indicazioni date dalla committenza in ossequio al principio d'equità. Il riparto tra le proprietà di cui ai lotti 1 e 2 è avvenuto sulla base d'accordi fra gli stessi; l'indicazione delle percentuali di riparto delle spese conseguenti alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione e ad ogni altra spesa connessa è riportato nella tabella n°1.

Le superfici dei lotti, la ripartizione delle volumetrie realizzabili e il rapporto di copertura raggiungibile in ciascun lotto potranno in ogni caso essere modificati, nel rispetto dei criteri indicati nello schema di Convenzione urbanistica allegata al progetto di A.T.

## 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le tavole n. 4, 5, 6 e 7 del presente Piano descrivono le caratteristiche generali delle opere di urbanizzazione. Principalmente l'A.T. prevede la realizzazione delle seguenti opere d'urbanizzazione di servizio ai lotti che comprendono i tratti fino al limite dell'A.T., fermo restando che rimarrà in carico ai lottizzanti l'obbligo di allacciarsi alle reti esistenti con le modalità che saranno impartite in sede di progettazione esecutiva.

(misure indicative, le dimensioni reali verranno quantificate in fase di progetto)

- RETI DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DI BASSA TENSIONE: ml 175,00
- CABINA DI TRASFORMAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA: n. 1
- RETI DI DISTRIBUZIONE GAS METANO: ml 175,00
- RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE: ml 175,00
- CONDOTTA FOGNARIA PER LE ACQUE NERE: ml 153,00
- CONDOTTA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE DELLE STRADE E DEI LOTTI: ml 239,00;
- RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA: ml 317,00  
(con n. 13 lampioni stradali di H=8,00 m)
- Si prevede inoltre la realizzazione dello sterrato con l'allargamento strada-mulattiera comunale, lato Sud, mediante sbancamento e costipamento del fondo (larghezza complessiva mt 5,00)

Le predette tavole indicano e costituiscono il progetto esecutivo delle suddette reti e delle restanti opere di urbanizzazione.

**COMUNE DI ZOGNO**  
**(Provincia di Bergamo)**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER A.T. A SCOPO**  
**RESIDENZIALE DI TERRENI SITI IN POSCANTE – LALLIO**

L'anno duemiladodici, addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_ ( \_\_/\_\_/2012), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

1) Carminati Tullio Mario, nato a Zogno il 7 febbraio 1958, quale Legale Rappresentante della Società:

“**L’Orobica s.r.l. ad unico socio**”, con sede in Bergamo, Via per Orio n.18 e sede amministrativa a Zogno, Via Antonio Locatelli n.87, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo con il codice fiscale e numero di iscrizione 00382810166;

2) **Licini Giordano**, nato a Zogno il 18 Aprile 1952 (cod. fiscale LCN GDN 52D18 M184T), e **Contato Marisa** nata a Ariano nel Polesine, il 06 Settembre 1954 (cod. fiscale CNT MRS 54P46 A400P), entrambi domiciliati a Sesto San Giovanni (MI), in Via Saint Denis n.197;

3) **Rota Dario Francesco**, nato a Zogno il 9 Agosto 1959 (cod. fiscale RTO DFR 59M09 M184F), domiciliato a Zogno (BG), Frazione Poscante, Via Cafredda n.54;

4) **Rinaldi Simone Giuseppe**, nato a San Pellegrino Terme il 17 Agosto 1957 (cod. fiscale RNI SNG 57M17 I079G), e **Infanti Vilma**, nata a Bergamo il 3 Settembre 1960 (cod. fiscale NFN VLM 60P43 A794Q), entrambi domiciliati a Zogno (BG), frazione Poscante, in Via Lallio n.39;

5) **Curnis Isabella**, nata a Bergamo il 9 Dicembre 1966 (cod. fiscale CRN SLL 66T49 A794O), domiciliata a Zogno (BG), in Via Lallio n.51;

6) **Pesenti Renzo**, nato a Bergamo il 4 Giugno 1965 (cod. fiscale PSN RNZ 65H04 A794C), e **Gamba Carmela Maria**, nata a Bergamo il 13 Novembre 1968 (cod. fiscale GMB CML 68S53 A794K), entrambi domiciliati a Ubiale Clanezzo (BG), Via Plana n.4.

che intervengono al presente atto nella loro qualità di proprietari delle aree incluse nella zona contrassegnata dalla scheda di P.G.T. – AT11\_16246 e che nel seguito del presente atto verranno denominati semplicemente Lottizzanti.

7) **Zanchi Maria Angela** chiamata **Pierina**, nata a Bergamo il giorno 8 Luglio 1953, residente a Presezzo (BG), in via Milano n.10; nella sua qualità di intestataria dei mappali 5018 e 5086 in forza della promessa di vendita ai Lottizzanti firmata in data 20 dicembre 2001.

8) **Sig.**

in qualità di Responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Zogno, che qui interviene e nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art.4, comma 2, del D.Lgs. 30.03.2001, n.165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ - comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ nel seguito del presente atto denominato semplicemente Comune.

I suddetti lottizzanti vengono riassuntivamente indicati nella sottostante tabella indicante i mappali, le proprietà e le relative superfici.

**TABELLA 2.**

| PROPRIETARI       | LOTTO       | n° MAPPALI          | P.R.G.          | P.G.T.           |                   |
|-------------------|-------------|---------------------|-----------------|------------------|-------------------|
|                   |             |                     | Vol. (mc.)      | S.L.P. max (mq.) | Vol teorico (mc.) |
| Curnis Isabella   | 1           | 664                 | 625,93          | 244,40           | 733,20            |
| Pesenti – Gamba*  | 2-3         | 5176-5178           | 1.251,86        | 488,80           | 1.466,40          |
| Rota Dario**      | 4-8         | 5024-5026-3341-5025 | 1.030,66        | 402,40           | 1.207,20          |
| L' Orobica s.r.l. | 5-6-7       | 5084-5177-5179      | 1.383,75        | 540,60           | 1.621,80          |
| Rinaldi - Infanti | /           | 5083                | 0,00            | /                | /                 |
| Licini - Contato  | 9-10        | 5085-5087           | 829,40          | 323,80           | 971,40            |
|                   | <b>Tot.</b> |                     | <b>5.121,60</b> | <b>2.000,00</b>  | <b>6.000,00</b>   |

\* = giusto atto di vendita in data 2 agosto 2006 tra Curnis Silvio e Pesenti – Gamba, rep.n° 80643/33282 del notaio dr.Gian Franco Ghisalberti, registrato a Zogno il 3 agosto 2006 al n.621 s.1t, trascritto il 5 agosto 2006 ai nn.52494/31028.

\*\*= giusto atto di vendita in data 8 gennaio 2005 tra Algarotti Mario e Rota Dario, rep.n° 74524/31119 del notaio dr.Gian Franco Ghisalberti, registrato a Zogno il 15 gennaio 2005 al n.9 s.1t, trascritto il 18 gennaio 2005 ai nn.2449/1628, relativamente ai mappali 3341 e 5025.

La risultanza delle superfici possedute dai lottizzanti non rappresenta l'intero delle proprietà incluse nel perimetro di P.L. o A.T. .

Il Comune di Zogno con 1'200 mq di superficie parte del mappale 3340 e la sig.ra Zanchi Maria Angela con gli interi mappali 5086 e 5018, sono datori di superficie a standards, cioè rispettivamente in forza di verbale di concordamento datato 10/02/2005 e della bonaria cessione da parte della Sig.ra Zanchi delle suddette proprietà ai fini di un utilizzo pubblico (la bonaria cessione avverrà contestualmente alla sottoscrizione della convenzione in atto); ciò per far sì che le aree già in proprietà al Comune, o comunque tali per destinazione, vengano urbanizzate a spesa dei lottizzanti.

### PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 13.164.28 nel vigente Piano di Governo del Territorio pubblicato sul BURL della Regione Lombardia in data 26 aprile 2012, sono classificate come segue:

- come zona omogenea « A.T. 11 – 16246 – LALLIO, Ambito territoriale di espansione » per una superficie di mq 13'066,96, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale

l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato «Ambito di trasformazione di Lallio»;  
quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

C) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del A.T. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

## **VISTI**

A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 39 del 30/09/2005 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_;

B) La deliberazione del Consiglio Comunale n.39 in data 30/09/2005, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di lottizzazione Poscante - Lallio;

C) La deliberazione del Consiglio Comunale n.8 in data 15/03/2006, esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il piano di lottizzazione Poscante - Lallio;

D) La deliberazione del Consiglio Comunale n.     in data     , esecutiva, con la quale sono stati rispettivamente adottati ed approvati i summenzionati atti di regime di P.R.G. e che nella presente vengono ulteriormente recepiti e validati nell'attuale strumento urbanistico.

E) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito dell'A.T., nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

F) La deliberazione del Consiglio comunale n.     in data     , esecutiva, con la quale è stato adottato definitivamente l'A.T.;

G) La deliberazione del Consiglio comunale n.     in data     , esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente l'A.T.;

H) 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, 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**

I lottizzanti 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) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2) I lottizzanti sono, con la sottoscrizione della presente, obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo.

3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il 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 PER GLI ADEMPIMENTI**

1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

La formazione delle stesse dovrà essere eseguita entro l'agibilità del primo edificio abitato.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dell'A.T., fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 4.

3) La cessione, della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 15 di cessione delle aree.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti sulla proprietà dei Cedenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Le aree destinate a verde verranno mantenute dai lottizzanti per un periodo di 5 (cinque) anni dalla realizzazione, fatta salva la comunicazione di disdetta nei modi e termini stabiliti per legge.

Il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere entro la richiesta di agibilità del primo edificio abitato dell'A.T.

4) 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 i lottizzanti 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 lottizzazione.

### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1) Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 30 gg dalla pubblicazione dell'A.T. sul BURL.

2) Le spese tecniche per la redazione dell'A.T. e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei lottizzanti.

### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto dell'A.T., e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari sia quelle previste dal P.G.T., che quelle previste dall'A.T., inclusa la realizzazione di allargamento strada mulattiera comunale, lato sud, mediante sbancamento e costipamento dello sterrato (larghezza complessiva mt.5,00);

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

E.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

F.1. rete telefonica fissa;

G. spazi di verde;

H. rete di distribuzione del gas metano

1) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S..

2) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell' A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

3) Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

4) Si prescrive l'osservanza del Regolamento Energetico approvato dal Comune di Zogno con delibera del Consiglio Comunale n°6 del giorno 8/4/2009, e di quanto previsto dal Progetto Comunale "Covenant of Mayors".

## **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1) Il P.G.T. non prevede per il comparto l'intervento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.

2) I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

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

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- e) 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. 8 – CESSIONE DI AREE A STANDARDS

Le aree a standards che competono all'A.T.11\_16246 e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

TABELLA 3.

|                           |  |    |   |
|---------------------------|--|----|---|
| Destinazione residenziale | Superficie fondiaria (S.f.)                            | Mq | 5.718,57  |
|                           | Aree a standards totali previste dal Piano dei Servizi | Mq | 4.300,00+<br>n.1 parcheggio pubblico per alloggio |
|                           | Aree a standards totali previste dall'A.T.             | Mq | 5.555,02  |

In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione dell'A.T., all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards, per una superficie netta di mq. 5'838,37 così distinta:

TABELLA 4.

|                       |               |    |          |  |
|-----------------------|---------------|----|----------|--|
| Aree a :              |               |    |          |  |
|                       | strade        | mq | 2.114,74 | * (oltre a Mq.52,52 da cedere in surplus)  |
|                       | parcheggio    | mq | 967,95   |  |
|                       | marciapiedi   | mq | 290,58   |  |
| Aree a verde pubblico |               | mq | 2.181,75 | * (oltre a Mq.230,83 da cedere in surplus) |
|                       | <b>Totale</b> | mq | 5.555,02 |  |

Di cui:

- circa mq 1'200 (di parte del mappale 3340) già di proprietà comunale.
- mq. 1.150 (gli interi mappali 5018 e 5086) dati in cessione bonaria dalla Signora Zanchi Maria Angela (con preliminare in data 20 dicembre 2001).

### ART. 9 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

Visto che la superficie destinata alle aree a standards è maggiore a quella prevista dal Piano dei Servizi, non si prevede alcuna monetizzazione.

### ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1) L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 50% (cinquanta per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) con scadenza incondizionata fino al collaudo finale da parte del comune da effettuarsi entro 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui il Comune non procede con il collaudo entro 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione la polizza viene automaticamente svincolata entro 3 mesi successivi.

3) La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4) La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

5) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

## **ART. 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE**

1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere PERMESSI DI COSTRUIRE per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché all'A.T., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2) Il rilascio dei permessi è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3) Per le concessioni edilizie rilasciate prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per le concessioni edilizie singole con deliberazione comunali ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

4) Poiché l'A.T. prevede la realizzazione di mq 2'000 Slp con destinazione residenziale, gli oneri di urbanizzazione primaria, sulla base della delibera vigente, risultano essere pari a Euro \_\_\_\_\_ (mq 2'000 X Euro \_\_\_\_\_).

5) Qualora in sede di approvazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria al successivo articolo 7 il costo riconosciuto delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare

inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria in vigore, i lottizzanti si obbligano a corrispondere, ciascuno per la propria quota ed in sede di rilascio di ogni concessione edilizia, l'importo relativo al conguaglio dovuto.

6) Si prescrive l'osservanza del Regolamento Energetico approvato dal Comune di Zogno con delibera del Consiglio Comunale n°6 del giorno 8/4/2009, Progetto Comunale Covenant of Mayors.

7) Solo per i parametri non contemplati nella scheda dell'A.T.\_11\_16246 si conviene di fare riferimento agli ambiti urbani di M.D. di cui all'art.29 delle N.T.A. del P.D.R.

## **ART. 12 – VARIANTI**

1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, 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 dell'A.T., 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 dell'A.T. e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati dell'A.T., sempre nel rispetto delle distanze legali e inserite nel perimetro edificabile di ogni lotto come meglio descritto dalle tavole di progetto dell'A.T.

b) trasferimenti volumetrici tra i lotti;

c) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

d) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

e) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

f) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3) Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo A.T., che tenga conto di quanto già realizzato.

4) 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. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1) Qualora su parte dell'area inclusa nell'A.T. siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori 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 reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento dell'A.T.

2) E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, 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.L (famiglie di operai e impiegati) e l'indice L.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 o 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 per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede 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.

#### **ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1) Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2) Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro dodici mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

#### **ART. 15 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS**

1) Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2) Le aree per attrezzature e servizi pubblici cedute con la presente sono individuate nella planimetria allegata con apposita retinatura.

3) Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune e/o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2.

2) Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

## **ART. 17 – SCAMBIO DELLE AREE TRA I LOTTIZZANTI**

Per compensare la superficie delle aree cedute al Comune i Lottizzanti in comune accordo cedono e acquistano tra di loro a titolo gratuito i terreni di proprietà destinati all'edificazione. In particolare:

- il Sig. Rota Dario cede gratuitamente alla Società "L'Orobica s.r.l. ad unico socio" la superficie di mq 406,06 relativa al mappale 3341;
- il Sig. Rota Dario cede gratuitamente ai Sig.ri Pesenti Renzo e Gamba Carmela Maria la superficie di mq 142,03 relativa al mappale 5024;
- i Sig.ri Licini Giordano e Contato Marisa cedono gratuitamente al Sig. Rota Dario la superficie di mq 193,83 relativa al mappale 5085 e la superficie di mq.9,35 relativa al mappale 5087.

## **ART. 18 - SPESE**

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, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

## **ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il progetto dell'A.T. è composto da:

- a) relazione tecnico illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici;
- d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.
- h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune, nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), 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.

## **ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

- 1) I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- 2) I lottizzanti 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 Piano di Governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li

I Lottizzanti : Carminati Tullio Mario (legale Rappresentante della Soc.L'OROBICA S.R.L.) \_\_\_\_\_

Licini Giordano \_\_\_\_\_

Contato Marisa \_\_\_\_\_

Rota Dario Francesco \_\_\_\_\_

Rinaldi Simone Giuseppe \_\_\_\_\_

Infanti Vilma \_\_\_\_\_

Curnis Isabella \_\_\_\_\_

Pesenti Renzo \_\_\_\_\_

Gamba Carmela Maria \_\_\_\_\_

è intervenuta alla presente anche la Sig.Zanchi Maria Angela \_\_\_\_\_

per il Comune di Zogno, il Sig. \_\_\_\_\_