

BOZZA DI CONVENZIONE

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO

Provincia di Bergamo

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONE REPERIMENTO AREE PER ASSOLVERE AL CARICO URBANISTICO E
RELATIVA REALIZZAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO, REALIZZAZIONE TRATTO DI MARCIAPIEDE.

Progetto relativo alla realizzazione nuovo edificio abitativo di 8 alloggi

Mappale 3058 foglio 904 via Murere e Bettolino Azzano San Paolo

DATI URBANISTICI

Superficie fondiaria complessiva del lotto mq $1198,94 + 1084,95$ (oggetto d'intervento)

Rapporto di copertura (SLP) su porzione di lotto oggetto intervento $0,50$ mq/mq

SLP max ammissibile su lotto oggetto $1084,95 \times 0,50 = 542,47$ mq

Superficie coperta max ammissibile 40%

Superficie max coperta realizzabile su lotto oggetto intervento $1084,95 \times 40\% =$ mq $433,98$

PORZIONE EDIFICIO ESISTENTE:

SLP esistente mq $291,36$ (vedi tavola rilievo)

SLP di possibile incremento residuo su lotto edificato mq $296,02$ mq

DATI DI PROGETTO:

SLP di progetto mq $660,44$ di cui (mq $542,47$ disponibile su porzione A e mq $117,97$ prelevati da Edificio esistente) vedi tavole di progetto 1

Superficie coperta su lotto nuovo mq $401,62$

Volume di progetto ai fini del calcolo oneri urbanizzazione mc $2.311,54$ vedi tav.1

N. piani fuori terra n. 2 1 piano interrato

SLP rimanente su lotto edificato mq $296,01 - 117,97 = 178,04$ mq

P R E M E S S O

- Che i Signori di seguito elencati, sono proprietari ed hanno piena disponibilità di tutte le aree comprese entro il perimetro del lotto in oggetto
- Che più precisamente i Signori sotto indicati sono proprietari del terreno sito in Comune Amministrativo di Azzano San Paolo via Murere e Bettolino , sezione Censuaria di Azzano San Paolo e precisamente del mappale 3058

- A) I signori Battaglia Armando nato a Castel Mella (BS) il 23.11.47 CF BTTRND47S23C208G e Antonietta Brocca nata a Venezia il 22.04.50 CF BRCNNT50D62L736V residente in via Murere e Bettolino al n. 46 sono proprietari in forza all'atto rep. 29782 rac 4304 n. 1184 del 13.02.1988 Notaio MARASA' (BG) del Fg 904 mappale 3058
- Che formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti documenti facenti parte del progetto e dello schema planimetrico redatto dagli Architetti Ivanoe Rapanà iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n.850 e Massimo Rapanà iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 2048, in particolare:

Tav. 7 Planimetria opere urbanizzazione e parcheggi per assolvimento carico urbanistico

Allegato 3 Computo metrico opere di urbanizzazione

- Che il progetto si inquadra nelle previsioni di PGT e nel documento di rettifica dell'assetto viabilistico definito dall'Amministrazione Comunale vedi delibera CC n.16 del 06.06.2013
- Che la tale rettifica assetto viabilistico prevede in questa zona, la formazione di parcheggio in fregio a via Carso e a un arretramento della porzione del lotto oggetto d'intervento per la realizzazione del marciapiede in fregio a via Murere e Bettolino.
- Che sull'aspetto tecnico ed urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la locale Commissione edilizia e il tecnico Comunale responsabile del procedimento, come da parere espresso nell'adunanza del.....n.....
- Che il progetto generale prevede la realizzazione di un edificio di n.2 piani fuori terra e un piano interrato, con un carico urbanistico pari a n. 12 posti auto richieste, che saranno assolti dai n.14 parcheggi previsti dal riassetto viabilistico su area di proprietà comunale e realizzati a totale onere e carico dai Sigg. Battaglia Armando e Brocca Antonietta., oltre alla cessione del tratto di terreno in fregio a via Murere e la relativa realizzazione a proprio onere e spese del relativo marciapiede previsto dal progetto oltre a sollevamento a quota marciapiede dell'attraversamento pedonale previsto in progetto (vedi tav. 7)
- Che gli attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano loro dalle norme contenute nella relazione tecnica e nelle clausole della presente convenzione.

Tutto ciò premesso

Tra il **Comune di Azzano San Paolo** e i Sigg. **Battaglia Armando** nato a Castel Mella (BS) il 23.11.47 CF BTTRND47S23C208G e **Antonietta Brocca** nata a Venezia il 22.04.50 CF BRCNNT50D62L736V residente in via Murere e Bettolino al n. 46 si conviene e si stipula quanto segue:

Art 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo - 2 -

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate e chiarite dalla relazione tecnica, dalle NTA specifiche e dai disegni del progetto , varranno le leggi, i regolamenti Comunali ed il PGT del Comune di Azzano San Paolo, con le relative norme tecniche di attuazione.

Articolo - 3 –

Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere realizzata nell'ambito del presente permesso di costruire convenzionato, sia che si tratti di edificazione residenziale ammessa, o di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, di attrezzature e servizi, di finitura di suolo pubblico o comunque privato o altro, dovranno essere richieste le relative autorizzazioni o concessioni o permessi di costruire, Denunce inizio attività e/o altre comunicazioni richieste a termini di legge.

Articolo - 4 –

L'attuatore ed eventuali successori o aventi causa, dovranno realizzare a loro onere e, cura il parcheggio per n. 14 posti auto e il relativo marciapiede, sull'area di proprietà comunale su via Carso mappale n.....,e il marciapiede arretrando il lotto di proprietà su via Murere e Bettolino e il relativo sollevamento della sede stradale in corrispondenza dell'attraversamento pedonale, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati, e potranno in conseguenza assolvere il reperimento dei 12 posti auto richiesti dalla normativa per il carico urbanistico della sosta ai sensi dell'art.5 del Piano dei Servizi Comune di Azzano.

Articolo - 5 –

Agli effetti della quantificazione degli oneri di urbanizzazione , in funzione della volumetria di progetto pari a mc 2.311,54 gli importi saranno determinati in sede di rilascio di permesso di costruire (compreso ulteriore maggiorazione del 5% perché area inserita Da Regione Lombardia su tavola di azzonamento soggetto ad art. 43 L.R. 12/2005).

Articolo – 6 –

Gli attuatori garantiscono di essere unici ed esclusivi proprietari di tutta l'area da cui si frazionerà la porzione per la realizzazione del tratto di marciapiede in fregio a via Murere e Bettolino e , che secondo la presente convenzione verrà poi cedute al Comune, e di averne la piena disponibilità.

Garantiscono inoltre la libertà delle aree stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali, da pesi, vincoli ed onere di qualsiasi natura che ne possono diminuire o impedire un'utilizzazione conforme alle prescrizioni di piano, salvo servitù apparenti.

Gli attuatori assicurano inoltre che in tale libertà le aree verranno mantenute sino alla stipulazione degli atti di cessione al Comune di Azzano San Paolo e alla relativa trascrizione.

Articolo – 7 –

L'attuatore si obbliga per sé, loro eventuali successori e o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione (parcheggio e marciapiede e marciapiede e piattaforma in fregio al lotto di proprietà) indicate nelle tavole di progetto e meglio specificate nella relazione tecnica e relativo computo metrico, precisando che sarà comunque previsto e garantito la sistemazione completa in tutte le sue parti.

Per le opere di urbanizzazione viene di seguito indicato il costo presumibile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- A) Strade (scarifica, rialzo asfalto, tappeto bituminoso, segnaletica stradale)
- B) Parcheggio (scavo, sottofondi, tappeto bituminoso segnaletica)
- C) Illuminazione pubblica parcheggio
- D) Percorsi pedonali/ ciclabili

Totale opere di urbanizzazione primaria	parcheggio	Euro 28.726,90
Totale opere di urbanizzazione primaria	marciapiede	Euro 10.359,20

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- A) verde aiuole zona parcheggio

Totale opere di urbanizzazione secondaria	Euro 916,88
---	-------------

Per la realizzazione delle opere sopra indicate gli attuatori si impegnano a presentare ai competenti Uffici comunali ai fini del rilascio dei necessari permessi di costruire, i relativi progetti esecutivi e tutti le domanda e i relativi allegati necessari, ed a eseguire le stesse nel pieno rispetto delle prescrizioni che verranno impartite e comunque sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico .

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intervento e il parcheggio con relativo marciapiede, dovranno essere terminate entro la data di ultimazione dei lavori degli edifici, e comunque entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione, dichiarandosi i proprietari a conoscenza che non verranno rilasciati i certificati di agibilità e abitabilità fino a quando non saranno completamente collaudate tutte le opere di urbanizzazioni.

Gli attuatori per sé e loro eventuali o aventi causa, autorizzano sin d'ora il Comune di Azzano San Paolo a sostituirli, previa comunicazione scritta, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, qualora le stesse non fossero ultimate nel termine precisato successivamente o fossero in contrasto con le prescrizioni dettate dall' Amministrazione Comunale di Azzano San Paolo. In tal caso gli attuatori si impegnano a corrispondere al

Comune predetto, anticipatamente, l'importo per i singoli lavori, nonché, a consuntivo, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo.

Articolo - 8 -

Gli attuatori si impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di previste da art.4 e oggetto di intervento.

Le opere di urbanizzazione e le opere ad essa collaterali, avranno un certificato di regolare esecuzione rilasciato da Direttore Lavori, in ogni caso tale certificato finale dovrà essere redatto entro e non oltre il primo trimestre dalla data di ultimazione delle opere stesse. Di tali opere potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria solo l'importo per la realizzazione del marciapiede in fregio al lotto di proprietà e della piattaforma rialzata.

Articolo - 9 -

Poiché il Progetto prevede la realizzazione di mc . 2.311,54 di Volume residenziale, gli oneri di urbanizzazione primaria, , sulla base della delibera comunale vigente saranno determinati in sede di permesso di costruire (compreso maggiorazione 5% art 43 L.R. 12/2005), salvo maggior importo stabilito prima del rilascio del permesso di costruire

PRIMARIE:

mc 2.311,54 x € + 5% = Euro

SECONDARIE:

mc. 2.311,54 x € + 5% = Euro

Conseguentemente L' attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Azzano San Paolo l'onere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire. Si impegna inoltre alla stipula di fideiussione polizza assicurativa a garanzia del contributo della realizzazione di opere, che dovranno essere realizzate entro 3 anni dalla presente convenzione.

Si impegna anche a versare il contributo da destinare a mitigazione ambientale art 73 NTA relativo a una superficie Pari al 5% SF del lotto oggetto di realizzazione mq 1.084,95 x 5% = mq 54,24 x importo di €.....

Articolo - 10 -

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte l'attuatore costituisce una cauzione mediante fideiussione polizza assicurativa a prima richiesta a favore del comune per opere di urbanizzazione per l'importo pari al 100% dell'importo di tali opere e più precisamente pari a

L'importo di questa fideiussione verrà proporzionalmente ridotto in conseguenza alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate , nella misura dell'80% delle opere realizzate.

La riduzione della fideiussione potrà avvenire solo dopo la realizzazione di almeno il 80% delle opere di urbanizzazione .

La fideiussione si intende rinnovata fino a liberatoria del Comune

Articolo - 11 –

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dagli attuatori per sé e per eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Gli attuatori si impegnano, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni o dei fabbricati compresi nel progetto, di cui sopra ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti interni, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà l'onere di ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, ed in quale misura, impegnandosi gli attuatori a consegnare copia di detti atti al comune di Azzano San Paolo, non appena registrati e trascritti.

Articolo – 12 –

La presente convenzione, che disciplina l'esecuzione dell'opera, avrà durata del permesso di costruire, decorrente dalla data di stipula dell'atto pubblico di convenzione

L'edificio dovrà essere comunque realizzato entro il tempo previsto dal relativo permesso di costruire, se l'attuazione dello stesso non fosse ultimata a tale scadenza, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare i termini di validità del permesso di costruire stesso, fino alla completa realizzazione, sempre che ciò non contrasti con gli strumenti urbanistici vigenti. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno invece essere completate entro 3 anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro la realizzazione dell'edificio.

Articolo – 13 –

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso il competente Ufficio dei registri immobiliari di Bergamo, con esonero per il Sig. Conservatore dei Registri medesimi da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo – 14 –

Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese eventuali spese relative ai eventuali successivi atti di trasferimento di aree al Comune di Azzano San Paolo, imposte e tasse presenti e future, fino alla sua completa esecuzione, sono a carico degli attuatori.

Articolo – 15 –

Il Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presentazione sarà quello di Bergamo.

Articolo – 16 –

La presente convenzione è fin d'ora impegnativa e vincolante per gli attuatori, mentre lo sarà per il Comune di Azzano San Paolo solo dopo che saranno intervenute le autorizzazioni e le approvazioni previste dalla legge.