

Repertorio n.

agg ottobre 2015

Raccolta n.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO
DI INTERVENTO CON REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E
REDISTRIBUZIONE PEREQUATIVA DELLE AREE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici ed il giorno __ del mese di _____ in _____,

Avanti di me _____, Notaio in _____

sono presenti:

1. "COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO" con sede in Azzano san Paolo, Piazza IV Novembre n. 23, codice fiscale 00681530168, in persona del Responsabile del Settore Servizi Tecnici _____ nato/a a _____ il __.__.____ e domiciliato/a per la carica in Azzano San Paolo ove sopra, al presente atto autorizzato in virtù del Decreto di Nomina in data __.__.____ prot. _____
2. "IMMOBILIARE CINQUE STELLE S.R.L.", con sede in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.6, codice fiscale e numero di iscrizione Tribunale di Bergamo del Registro delle Imprese 01952030169, in persona dell'Amministratore Unico signor Carlo Santini nato a Bergamo il 03/12/1957 e domiciliato per la carica in Azzano San Paolo (BG) ove sopra, al presente atto autorizzato giusta i poteri a lui conferiti dallo Statuto sociale;
3. "Maddalena Investimenti s.r.l." con sede in Sorisole (BG) Via Piazzalunga n.7 – P.IVA 03111090167, rappresentata dalla Sig.ra Nesi Anna domiciliata per la carica presso la sede della società medesima – la quale agisce in nome e per conto della società che rappresenta;
4. Santini Carlo nato a Bergamo il 03/12/1957 – C.F. SNT CRL 57T03 A794G, residente in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.8, il quale

interviene al presente atto in qualità di proprietario delle aree esterne al perimetro di P.I.I. catastalmente identificate al NCT al Fg.9 particella n.3046 – NCEU Fg.4 particella n.3046, interessate dalla modifica della esistente servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL a seguito di variazione della tipologia d'uso da produttiva a residenziale della esistente cabina Enel posta sul mappale di cui al Fg.9 particella 1107 e che pertanto, con la sottoscrizione della presente, si impegna a stipulare la modifica di tale servitù;

5. Santini Luigi nato a Bergamo il 12/09/1964 – C.F. SNT LGU 64P12 A794S, residente in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.10, il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario delle aree esterne al perimetro di P.I.I. catastalmente identificate al NCT al Fg.9 particella n.1393 – NCEU Fg.4 particella n.1393, interessate dalla modifica della esistente servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL a seguito di variazione della tipologia d'uso da produttiva e residenziale della esistente cabina Enel posta sul mappale di cui al Fg.9 particella 1107 e che pertanto, con la sottoscrizione della presente, si impegna a stipulare la modifica di tale servitù;

6. Sig. _____ nato a _____ e domiciliato per la carica in Brescia Via Cefalonia n.74, quadro direttivo;

interveniente al presente atto in rappresentanza, quale procuratore, della società':

"UBI LEASING S.p.A.", società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a., con sede legale in Brescia (BS) - Via Cefalonia n. 74, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Brescia n. 01000500171, capitale sociale Euro 196.557.810,00 interamente sot-

toscritto e versato iscritta al n. 223920 del R.E.A. di Brescia, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3111.2 e all'Elenco Speciale delle società finanziarie ex art.107 D.Lgs. 385/93 al n. 25043;

munito di idonei poteri per la stipula del presente atto in virtù procura a rogito del Notaio dr.Giovanni Battista Calini di Brescia in data 9.7.2008 rep.n.85338/25115, registrata all'Agenzia dell'Entrate di Brescia Il il 12.7.2008 al n.11696 serie 1T, che in copia conforme trovasi allegata all'atto a mio rogito.

Certo io Notaio dell'identità personale dei componenti i quali con il presente atto,

premessi che

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 in data 07.11.2008, è stato approvato un accordo per la riqualificazione attività F.Ili Santini s.r.l. e riqualificazione urbanistica del comparto residenziale di via I Maggio e del Parcheggio Pubblico di Via Pasubio così come da accordo sottoscritto in data 05.12.2008;
- La società Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. ha attuato la procedura S.U.A.P. denominata "Immobiliare Cinque Stelle - Via Folzoni" mirata al trasferimento aziendale della ditta F.Ili Santini s.r.l. operante nel settore deposito, maturazione, lavorazione e vendita di prodotti ortofrutticoli in generale svolta nel compendio immobiliare sito in Via I° Maggio n.8. La procedura SUAP è stata definitivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.55 in data 14/10/2009. In data 25/11/2009 con atto Dr. Andrea Letizia in Bergamo Rep. N.34363 Racc. n.6582 registrato a Clusone in data 09/12/2009 al n.4031 s.1t veniva sottoscritta la Convenzione Urbanistica per l'attuazione della procedura S.U.A.P. sopra citata. Tale Convenzione Urbanistica deve intendersi – limitatamente ai soggetti che hanno sottoscritto tale scrittura - qui integralmente richiama-

ta è trascritta per il rispetto degli impegni e obblighi in essa assunti. Pertanto la Maddalena Investimenti srl è espressamente esclusa da ogni onere, obbligo e responsabilità al riguardo come confermato con la sottoscrizione della presente sia dal Comune di Azzano San Paolo e sia dall'Immobiliare Cinque Stelle s.r.l.

- l'Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. è la società immobiliare della F.lli Santini s.r.l. che in accordo con l'Amministrazione Comunale ha programmato il suo trasferimento aziendale in area più idonea all'esercizio della attività stessa in quanto il sito esistente in Via I° Maggio non risultava più idoneo in termini di dimensioni alla crescita aziendale e che oltretutto, essendo localizzato in zona residenziale determinava molteplici problematiche sia di carattere viabilistico che di compatibilità abitativa;
- l'Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. è proprietaria del compendio immobiliare in cui veniva svolta l'attività dalla F.lli Santini s.r.l. eretto sul fondo catastalmente identificato dai mappali nn. 1107 e 3047 di cui una superficie reale di mq.2629,72 oltre ad un vasto appezzamento di terreno di catastali mq.5825,00 identificato originariamente dai mappali nn.319 e 3152 ora catastalmente identificate al NCT a seguito frazionamento depositato in data 24/11/2011 presso il Comune di Azzano San Paolo e approvato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bergamo – con protocollo n.2011/BG0543639 in data 25/11/2011 come segue al Fg. 904 del Comune censuario di Azzano San Paolo:
 - particella n. 4433 di mq. 665,00;
 - particella n. 4434 di mq. 565,00;
 - particella n. 4435 di mq. 2870,00;
 - particella n. 4436 di mq. 330,00;
 - particella n. 4437 di mq. 1395,00.

- l'Amministrazione Comunale manifestando positivamente la disponibilità sia al trasferimento aziendale della F.Lli Santini s.r.l. nel comparto di Via Folzoni (mediante l'approvazione della procedura S.U.A.P. sopra citata) che alla ridefinizione urbanistica dell'intero comparto in Via 1° Maggio di proprietà della Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. recependo anche la disponibilità della proprietà di cedere alla Maddalena Investimenti Immobiliari s.r.l. porzioni di aree identificate nel "Lotto 2 – mc.3400 – Ambito 1" anche a compensazione della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del fondo identificato nell'Ambito 3 Via Pasubio completamente urbanizzato come parcheggio pubblico con la finalità di risolvere il problema della mancanza di parcheggi del quartiere – tale cessione gratuita costituirà anche compensazione di aree in luogo sostitutivo di standard qualitativo e carico urbanistico previsti sia dalla procedura S.U.A.P. già approvata ed ultimata che dalla realizzazione delle volumetrie residenziali previste dal P.I.I. di Via 1° Maggio.
- In data 20/01/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.01/2010 relativo alla "nuova costruzione compendio immobiliare nell'ambito della procedura S.U.A.P. denominata "immobiliare Cinque Stelle – Via Folzoni" in attuazione ai contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 25/11/2009 sopra richiamata. La procedura SUAP è stata conclusa e risultano agli atti comunali la fine lavori e la richiesta di agibilità depositati in data 10/07/2012 prot. n.9197;
- In data 22/10/2008 prot. n.14473 le società: Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. e Maddalena Investimenti s.r.l. hanno presentato istanza tendente ad acquisire gli indirizzi del Consiglio Comunale in merito alla proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento relativamente alle aree contraddistinte con i mappali Fg.9 nn. 319, 3152, 1107 e 3047 in via 1° Maggio, ove la Santini F.LLI s.r.l. esercitava l'attività di deposito, matura-

zione, lavorazione e commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli sui mappali Fg.9 nn. 1107 e 3047;

- l'ipotesi preliminare di Programma Integrato di Intervento proposto dalla Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. prevedeva la sinergia operativa tra tre ambiti perfettamente identificabili nel territorio comunale e precisamente:
 - AMBITO 1 – Ridefinizione urbanistica del comparto di Via I° Maggio
 - AMBITO 2 – Ridefinizione urbanistica mediante S.U.A.P. in Via Folzoni
 - AMBITO 3 – Realizzazione parcheggio pubblico in Via Pasubio / Via Oberdan.

si individuano i seguenti ambiti di intervento

AMBITO 1

Trasformazione urbanistica del lotto di proprietà Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. mediante assegnazione di volumetria pari a mc.7000 da distribuire in due lotti distinti di mc. 3400 derivanti dal lotto sito in Via Pasubio di proprietà di Maddalena Investimenti s.r.l. e mc. 3600 inferiori a mc. 3813 (volume assentito sul lotto oggetto dell'attività F.Ili Santini s.r.l. prima del trasferimento aziendale in Via Folzoni).

Ridefinizione dell'attuale lotto edificabile su cui sorge il compendio precedentemente occupato dalla F.Ili Santini s.r.l. in zona destinata a parco e parcheggio pubblico.

Dimensionalmente e tipologicamente l'intervento avrà le seguenti caratteristiche:

Da identificare nelle superfici di cui agli originali mappali nn. 319 e 3152 ora catastalmente identificate al NCT a seguito frazionamento depositato in data 24/11/2011 presso il Comune di Azzano San Paolo e approvato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bergamo – con protocollo

n.2011/BG0543639 in data 25/11/2011 come segue al Fg. 904 del Comune censuario di Azzano San Paolo:

- particella n. 4433 di mq.665;
- particella n. 4434 di mq. 565,00;
- particella n. 4435 di mq. 2870,00:
- Particella n. 4436 di mq. 330,00;
- particella n. 4437 di mq. 1395,00M

e dalle superfici di cui agli originali mappali nn.1107 e 3407 del Fg.904

Lotto 1 edificabile – particelle n. 4434, 4433 e 4437 di complessivi catastali mq. 2625,00 – Volume mc. 3600

Lotto 2 edificabile – particella n.4435 di catastali mq. 2870,00 (reali mq. 2730) – Volume mc. 3400

~~Area destinata a verde pubblico (Parco) – mq. 1330,00 (da frazionare) –~~

~~Area di viabilità e manovra – mq. 103,80 (da frazionare) –~~

~~Area destinata viabilità, sosta e parcheggi – mq. 1299,00 (da frazionare) –~~

~~Area destinata verde pubblico (Camminamento) – mq. 270,20 (da frazionare) –~~

“Area destinata a verde pubblico (Parco)” e “Area destinata viabilità, sosta e parcheggi” – identificata dagli originali mappali nn. 1107 e 3407 del Fg.904, ora particelle al NCEU Fg.4 n.1107 sub.1 e 2 che saranno trasformate in area urbana a seguito demolizione del fabbricato esistente giusta la denuncia di avvenuta demolizione depositata in Comune di Azzano San Paolo in data 11/12/2013 prot. n.16592, avente una superficie reale di mq.2629,00

“Area di viabilità e manovra” e “Area destinata verde pubblico (Camminamento)” – identificate dal mappale n.4436 del Fg.904 e avente una superficie catastale di mq. 330,00 (reali mq. 374,00)

Nel lotto ridefinito come zona residenziale viene inserito a divisione dei due lotti specifici un percorso a verde di collegamento tra il nuovo parco e la zona a verde posta nelle adiacenze dei fondi di mq 270,20 già sopra richiamata.

Per quanto riguarda i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto (parco, verde, parcheggio, viabilità ecc. ecc.) si sono stimati alla data odierna i costi come in totale evidenziati nei computi metrici allegati alla presente convenzione:

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

Parcheggio e viabilità, illuminazione, verde pubblico, opere murarie, rete gas ed acqua, rete elettrica e modifica ed adeguamento della rete di fognatura pubblica per un costo complessivo di €. 701.535,66 così suddivisi:

- Demolizioni	€ 173.640,00
- Rimozione Amianto	€ 22.350,00
- Strade Marciapiedi e Parcheggi	€ 170.574,02
- Opere Edili realizzazione parco	€ 138.293,77
- Rete Fognatura Acque Nere	€ 13.864,67
- Rete Fognatura Acque Bianche	€ 24.265,54
- Illuminazione Pubblica	€ 44.147,81
- Rete Energia Elettrica / Bassa Tensione	€ 8.260,46
- Rete Telefonica	€ 15.388,95
- Rete Gas Metano	€ 13.726,34
- Rete Acqua Potabile Antincendio	€ 24.250,77
- Opere a Verde	€ 35.419,65
- Segnaletica Stradale	€ 17.353,68
TOTALE	€ 701.535,66

I citati costi si intendono comunque indicativi e potranno subire modifiche in sede esecutiva, resta pertanto sin d'ora inteso che dovranno essere messe

in atto tutte le lavorazioni affinché le opere siano rese nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale eseguite alla regola d'arte.

L'importo posto a scomputo seppur superiore agli oneri dovuti non comporterà alcun debito dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei soggetti attuatori.

Le parti danno atto che in tali costi è ricompreso anche l'onere relativo alla modifica della rete di fognatura pubblica che allo stato di fatto attraversa il mappale catastalmente identificato al NCT al Fg.9 particella 4435. Come rappresentato negli elaborati grafici allegati al P.I.I. la fognatura pubblica, alla data della firma della presente convenzione, è da traslare e porre sul perimetro del fondo stesso così come da indicazioni che saranno definite con la società UNIACQUE in quanto ente gestore. Per il collegamento della rete proveniente dal lotto di cui al Fg.9 particella n. 4434, 4433 e 4437, le particelle di cui al Fg.9 mappali n.4435 e 4436 saranno interessate da servitù di passaggio di rete di fognatura **con diritto di accesso per le eventuali opere di manutenzione all'ente gestore del servizio**. Sarà ad esclusivo carico dei mappali 4434, 4433, 4437 la manutenzione ordinaria e straordinaria del loro tratto privato di fognatura che corre sul mappale 4435 e 4436.

Gli edifici del complesso saranno limitrofi ad un ampio spazio a parcheggio immediatamente connesso con un'importante area a verde che consentirà di accattivare le relazioni sociali ed il contesto ambientale compreso nel urbano tra la via 1° Maggio, via Elba e via Europa sino ad estendere i suoi effetti frizionali anche alle vie Carso e Stelvio.

Lo spazio a verde centrale (parco), vista la collocazione sarà il punto fondamentale della riorganizzazione di questo nuovo "luogo": un parco verde e luoghi per servizi e attività di divertimento e svago.

L'intero sistema come pure gli edifici avranno una forte connotazione di sostenibilità.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso esse sono prevalentemente residenziali complementari alla residenza secondo le disposizioni della vigente normativa urbanistica.

AMBITO 2

– Per quanto riguarda questo ambito si rimanda alle premesse

AMBITO 3

Urbanizzazione dell'area sita in fregio alla Via Pasubio / Via Oberdan mediante realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 2.400 mq da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Il costo della realizzazione è stato stimato in €. 150.000,00 (centocinquantamila/00) come risulta dai computi metrici allegati al P.I.I. e ricompreso nello studio di fattibilità approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 23.09.2004 oltre alle spese tecniche e altri oneri e che tale costo sarà sostenuto integralmente così come previsto in dettaglio nell'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/2008, dalla società Maddalena Investimenti immobiliari s.r.l.;

Considerato che

1. PREVISIONI DI P.G.T.

Il Comune di Azzano San Paolo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 23/02/2010 e successiva variante con deliberazione di C.C. n 41 in data 04.12.2013;

La disciplina urbanistica degli ambiti sopra individuati è rappresentata nelle tavole 02/1, 02/2 e 02/3 allegate alla proposta preliminare di P.I.I. prot. gen. n. 14473/2008 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 22/10/2008 e richiamato dall'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/2008. La sostenibilità tecnica ed economica dell'accordo si basa sulla necessità di confermare le previsioni urbanistiche vigenti all'atto della sua sottoscrizione così come recepite dal Piano di Governo del Territorio identificando le aree in oggetto come "Ambiti di Intervento Coordinato" e i

contenuti *“dell’ Accordo per la rilocalizzazione dell’attività F.Ili Santini s.r.l., la riqualificazione urbanistica del comparto residenziale di via I° Maggio e realizzazione parcheggio via Oberdan”*, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 07/11/2008.

2. CONTENUTI SCHEMATICI DEL P.I.I.

Vedi ambito 1 e 3 sopra riportati

3. IL PROGETTO – INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI - DESTINAZIONI D’USO – STANDARD URBANISTICI DI P.I.I.

3.1 IL PROGETTO

Il progetto planivolumetrico proposto prevede l’organizzazione dell’edificazione distribuita su due lotti posti rispettivamente a nord e a sud del comparto:

Il primo a nord occupa una superficie fondiaria di mq. 2744,00 e catastale di mq. 2625,00 con una volumetria attribuita di mc. 3600, il secondo a sud occupa una superficie fondiaria di circa mq. 2730,00 e catastale di mq. 2870,00 con una volumetria attribuita pari a mc. 3400.

Il complesso degli edifici si potrà sviluppare con altezze variabili, ma che dovranno essere contenute nell’altezza massima di ml. 8,50.

Nel dimensionamento dell’intervento dovranno essere rispettati parametri edilizi ed urbanistici previsti dal presente P.I.I. così come di seguito riportato:

3.2 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Volumetria attribuita ai lotti

Nello specifico caso viene attestata nel Piano Integrato la volumetria massima realizzabile su ogni lotto così come di seguito riportato.

Lotto 1 - volumetria consentita mc. 3.600,00;

Lotto 2 - volumetria consentita mc. 3.400,00.

E’ consentito il trasferimento volumetrico tra i due lotti nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalla norme del P.I.I. e comunque fino ad

un massimo di 1,5 mc/mq (If) come sotto descritti:

Sz = Superficie zonale

Per superficie zonale, di cui si applica l'indice di fabbricabilità di zona Iz, si intende quella parte di area compresa nel perimetro di ogni piano esecutivo di cui all'articolo 8 delle presenti Norme, che risulta coperta nelle tavole di az-zonamento di P.R.G. dal contrassegno omogeneo di destinazione di uso.

Essa viene misurata al netto della superficie delle sedi e delle fasce di rispet-to delle strade e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. nelle tavo-le di azzonamento, anche se compresi nel perimetro di P.E.

Sf = Superficie Fondiaria

Per superficie fondiaria su cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If, si intende la superficie del lotto al netto delle strade esistenti o previste dal P.R.G. e dal P.E., degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. e dal P.E. e delle eventuali aree comunque inedificabili.

If – Iz = Indice di fabbricabilità fondiaria o zonale. (mc/mq)

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fon-diaria o zonale.

La volumetria massima attribuita ai lotti edificabili dell'ambito 1 del P.I.I. si attesta in complessivi 7.000 mc

Sc = Superficie coperta (mq)

Area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superficie esterne dalle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

I balconi, le scale, i cornicioni e le gronde che hanno sporgenza non supe-riore a mt. 1,50, le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi agli edifici se non superano i 10 mq. di superficie, i fabbricati accessori inter-rati per almeno i tre quarti della loro altezza lorda, purché interamente coper-

ti da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere, le piscine e le vasche all'aperto.

Quota di riferimento 0,00: per quota di riferimento 0,00 per il calcolo delle altezze e della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici si assume la quota dell'estradosso del marciapiede posto nel parcheggio pubblico con accesso dalla Via 1° Maggio. La quota verrà rilevata davanti al punto di ingresso del parco pubblico posto nel parcheggio di nuova realizzazione.

Q = Rapporti di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f misurata in percentuale.

Nello specifico il P.I.I. attesta il rapporto di copertura $Q = 40\%$

H_f = Altezza delle fronti (ml)

Ai fini della determinazione delle distanze, l'altezza di ciascun fronte è dato dalla differenza tra la quota media del marciapiede e la quota del bordo superiore della linea di gronda (quota media nel caso di gronda inclinata) o della linea terminale dell'attico o parapetto pieno.

H = Altezza del fabbricato (ml)

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra la quota più bassa del piano di spiccato e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

~~Per piano di spiccato si intende la quota del terreno, o del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade. Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota sarà stabilita dal Comune.~~

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede come precedentemente definita.

Il sottotetto e/o locali accessori / di servizio posti all'ultimo piano si conside-

rano non abitabili, come in uso nelle interpretazioni della normativa del P.R.G. del Comune di Azzano San Paolo vigente all'atto di sottoscrizione dell'accordo di programma, quando l'altezza media misurata all'intradosso della copertura a due falde o della copertura piana risulta non superiore a mt. 2,69.

Volume edificabile (mc)

Si intende per volume edificabile la somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze lorde.

In particolare il volume verrà così computato:

- dal piano di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, al lordo di cavedi, chiostrine, sporti volumetrici (bowindows ecc. ecc.); in caso di intradosso inclinato, verrà assunta l'altezza media.

Dal computo dei volumi sono altresì esclusi:

- i porticati aperti, i loggiati e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati aventi quest'ultime una altezza di gronda non superiore a mt. 2,50 e superficie in pianta non superiore a 2,5% della superficie fondiaria (Per i porticati e le pensiline aperti al pubblico transito, non è prescritta alcuna delle presenti limitazioni), purchè sia assunto dai richiedenti l'impegno scritto nei riguardi del Comune di non addivenire ad una successiva chiusura degli stessi a meno di computarli volumetricamente;
- i balconi sia aperti che incassati, quando non siano collegati verticalmente tra di loro;
- i piani terreni o seminterrati, sottostanti gli edifici per un volume non superiore al 35% del volume totale autorizzato, quando concorrono le seguenti condizioni:
 1. abbiano altezza interna da pavimento a soffitto non superiore a mt. 2,50 (tranne che per i piani completamente interrati **che potranno avere altezza maggiore di mt.2,50**);

2. i locali in essi ricavati siano destinati esclusivamente ai servizi generali della casa quali centrale termica, centrale elettrica, di condizionamento, cantine, ripostigli, lavanderie e stenditoi, autorimesse private, gioco coperto;
3. siano dichiarati non idonei all'abitabilità permanente dall'ASL
 - Il volume dei piani terreni costituiti per almeno il 70% da pilastrate aperte;
 - Volumi tecnici (per una parte non eccedente il 2% del volume totale autorizzato).

Dm = Indice di distacco minimo

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dal confine di proprietà o di zona e l'altezza H_f delle fronti stesse.

La distanza dal confine di zona non si applica nel caso di aree poste al confine di zona individuate come "verde privato vincolato" o "zone di salvaguardia ambientale" qualora queste ultime appartengano alla medesima proprietà del lotto adiacente

Il P.I.I. attesta in Dm nella misura dello 0,50

D = Distanze

Distanza tra fabbricati:

La distanza tra due fabbricati è pari alla misura del segmento minimo intercorrente fra le proiezioni in pianta dei due fabbricati, misurata nel piano orizzontale, ortogonalmente alle fronti;

La distanza minima tra le due fronti finestrate e prospicienti di edifici separati, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, o fra due fronti finestrate e prospicienti di uno stesso edificio non può essere inferiore all'altezza della fronte più alta con un minimo assoluto di mt.10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora fra le due fronti prospicienti sia interposta una strada destinata al

traffico dei veicoli, la distanza minima tra le fronti stesse sarà pari alla misura maggiore tra quella determinata come sopra (altezza del fabbricato più alto) e quella derivante dall'applicazione delle norme sulle distanze dai cigli stradali.

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà:

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura nella stessa maniera in cui si misura la distanza tra due fabbricati. La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo D_m con un minimo assoluto di mt. 5,00 salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà, o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune.

In conseguenza di ciò vengono fissate le seguenti norme:

- Qualora il vicino non abbia precedentemente costruito o abbia costruito a distanza di mt. 5,00 dal confine o a distanza maggiore, la nuova costruzione dovrà arretrarsi almeno a 5,00 mt. dal confine stesso;
- Qualora il vicino abbia già costruito sul confine o a distanza minore di mt. 5,00 dal confine, la nuova costruzione dovrà arretrarsi così da lasciare in ogni caso la distanza minima complessiva di mt. 10,00 tra i fabbricati;
- Non verranno rilasciate nuove concessioni di costruzione per edifici costruiti sul confine di proprietà se non sarà presentata contemporaneamente la domanda di Permesso di Costruire dell'edificio da costruire in aderenza, oppure una convenzione scritta di comune accordo con il vicino e che sia autenticata da un notaio e registrata e trascritta nei registri ipotecari.

Se il fabbricato è già costruito a confine senza finestre, il vicino può costruire in aderenza.

Il confine di proprietà sul lato nord-est (verso restante proprietà Santini, Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. e parco pubblico) viene individuato dalla mezze-

ria del muro di recinzione esistente e/o di nuova costruzione e/o sostituzione.

Distanza dei fabbricati dai cigli stradali e/o da altri fabbricati insistenti sul medesimo lotto

Distanza dei fabbricati dai cigli stradali: la distanza dei fabbricati dai cigli stradali, si misura come la distanza tra fabbricati, salvo che non siano consentiti e/o prescritti allineamenti a filo strada.

Ad eccezione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate, limitatamente alle zone "C", le seguenti distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali nel caso il Piano non preveda fasce di rispetto:

- ml. 5.00 per strade con sezione complessiva fino a m. 7.00;
- ml. 7.50 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

le prescrizioni relative alle distanze in generale non si applicano nei seguenti casi:

- a – nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e parziale ricostruzione nella zona storica, nel qual caso le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà o di area interessati dall'intervento e i cigli stradali non possono essere inferiori alle misure preesistenti, computate senza tenere conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico o ambientale;
- b – quando i fabbricati siano inseriti in piani esecutivi con previsioni planivolumetriche;
- c – quando due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra le fronti non può essere inferiore alla lunghezza per cui esse si fronteggiano con un minimo di metri tre;
- d – quando due o più fronti prospicienti di un medesimo edificio siano cieche o abbiano solo finestre di scala;
- e – quando le fronti costituiscano rientranze planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore a metà della larghezza;
- f – quando le fronti dei fabbricati siano collegate tra loro con elemento orizzontali quali pergolati, travi, vani scala coperti. In questo caso l'edificio sarà considerato unico e sulle pareti rientranti potranno essere inserite finestre e porte di accesso alle unità abitative.**

Fatte salve le nuove disposizioni del codice della strada

Superficie delle unità abitative

Le unità abitative dovranno rispettare i requisiti di superficie minima previsti dal vigente Regolamento di Igiene Tipo (R.L.I.).

Parcheggi pertinenziali

In attuazione dell'accordo sottoscritto il 05.12.2008 "ogni singolo intervento edilizio dovrà assicurare una dotazione di parcheggi di pertinenza dei singoli insediamenti in misura pari a quella stabilita dalla legge"

~~Superficie drenante~~

~~La superficie drenante sarà da definire a termine di legge (30%) nell'ambito del P.I.I.~~

Superficie drenante

In considerazione che il P.I. prevede la realizzazione delle aree da destinare a verde per complessivi mq. 1600,20 (parco pubblico e camminamento tra i due lotti residenziali) inferiore ai mq. 1651,20 pari al 30% della superficie dei lotti residenziali così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.) dovranno essere localizzate superfici drenanti (verde profondo) per mq. 26,00 nel Lotto 1 e mq. 26,00 nel Lotto 2 per complessivi mq. 52,00 che sommati ai mq. 1600,20 già reperiti con la realizzazione del parco pubblico e del verde di camminamento determinano una superficie complessiva drenante di mq. 1652,20 positivamente verificata nel rispetto del 30% previsto dal R.L.I..

Rispetto disposizioni in materia di risparmio energetico

I soggetti attuatori nell'ambito della progettazione ed esecuzione dei lavori dovranno attenersi alle disposizioni normative in materia di risparmio energetico oltre che nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale "allegato Energetico"

Benefici L.R. 26/1995 e s.m.i. e Dlgs 56/2010 e s.m.i.

Saranno assentibili benefici nel rispetto della legislazione vigente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire (comma 1 bis art. 10 legge regionale 12/2005 così come introdotta dalla L.R. 31/2014 art. 4 comma 5 e s.m.i)

~~Recupero abitativo dei sottotetti~~

~~Il recupero del sottotetto sarà assentibile nei termini e modi previsti per legge.~~

~~I futuri interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in conformità all'art. 5 del Piano dei Servizi dovrà prevedere la verifica del carico urbanistico qualora si determini un incremento delle unità abitative previste pari al 10 % se ciò avverrà entro i dieci anni successiva alla sottoscrizione della convenzione e pari al 20% oltre la decorrenza di tale termine.~~

~~Dovrà comunque essere garantito un parcheggio privato per ogni nuova unità abitativa ottenuta mediante recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.~~

~~Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non sarà oggetto di variante al Programma Integrato di Intervento.~~

Recupero abitativo dei sottotetti – Incremento futuro numero alloggi

Il recupero abitativo dei sottotetti realizzati sarà in futuro assentibile nei termini e modi previsti dagli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o dalle leggi vigenti all'atto della trasformazione quando consentita.

Dovrà comunque essere garantito un parcheggio privato per ogni nuova unità abitativa ottenuta mediante recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e/o il frazionamento delle unità immobiliari originariamente assentite, anche dopo lo scadere della convenzione, non saranno oggetto di variante al Programma Integrato di Intervento in quanto il PRG non prevedeva che comportassero incremento del carico urbanistico; pertanto tali interventi non comporteranno l'obbligo di reperire e/o monetizzare ulteriori aree a standard.

3.3 DESTINAZIONI D'USO

Si intendono assentibili le destinazioni d'uso previste dall'art. 13 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente

~~3.4 STANDARD URBANISTICI DI P.I.I.~~

~~Per quanto attiene la dotazione di aree a standard di cui a parcheggio (carico urbanistico art. 5 del Piano dei Servizi del P.G.T.) si ritiene assolta nell'ambito dell'intero comparto oggetto dell'accordo sottoscritto.~~

~~Il P.I.I. individua entro il comparto l'intera dotazione prevista per le funzioni di carattere residenziale, in applicazione della previdente disciplina ed ovvero:~~

~~Volume edilizio edificabile mc 7.000,00~~

~~Dotazione standard~~

~~Mc 7.000/100 x 26,50 = mq. 1855,00 = standard previsti dagli accordi deliberati (26,50 dato desunto da relazione tecnica approvata C.C. n. 44/2008)~~

~~Standard reperito nell'ambito del comparto mq. 3003,00 così suddiviso:~~

~~Area destinata a verde pubblico (Parco) — mq. 1330,00 (da frazionare)~~

~~Area di viabilità e manovra — mq. 103,80 (da frazionare)~~

~~Area destinata viabilità, sosta e parcheggi — mq. 1299,00 (da frazionare)~~

~~Area destinata verde pubblico (Camminamento) — mq. 270,20 (da frazionare)~~

~~I valori sopra citati delle aree a standard, si discostano per destinazione da quanto previsto originariamente nell'accordo a seguito della manifestata volontà dell'Amministrazione C.le in sede di commissione urbanistica nel 2011 che si era espressa per il potenziamento del parcheggio su Via Primo Maggio diminuendo di fatto la superficie a Parco Pubblico.~~

~~Lo standard comunque reperito nel suo complesso è superiore a quello identificato nell'accordo (mq. 3.003 > 1.855)~~

~~La proposta di P.I.I. soddisfa quindi al suo interno l'intero fabbisogno di aree a standard, pertanto non si farà luogo ad alcuna monetizzazione mentre per le aree in eccedenza ai limiti previsti dalla normativa è prevista anche la com-~~

~~pensazione con quanto previsto in mancata cessione o/o monetizzazione
dalla procedura S.U.A.P. di cui all'AMBITO 2.~~

~~Alla luce di quanto sopra la società Immobiliare Cinquestelle per come rap-
presentata cede al Comune di Azzano San Paolo in attuazione della Con-
venzione Urbanistica~~

~~Area di mq. 1.060 – Mappale n. 310 e Mappale n. 787~~

~~Area di mq. 690 – Mappale n. 4.428 (?)~~

3.4 STANDARD URBANISTICI DI P.I.I.

Per quanto attiene la dotazione di aree a standard di cui a parcheggio (cari-
co urbanistico art. 5 del Piano dei Servizi del P.G.T.) si ritiene assolta
nell'ambito dell'intero comparto oggetto dell'accordo sottoscritto.

Il P.I.I. individua entro il comparto l'intera dotazione prevista per le funzioni di
carattere residenziale, in applicazione della precedente disciplina ed ovvero:

Volume edilizio edificabile mc 7.000,00

Dotazione standard

$Mc\ 7.000/100 \times 26,50 = mq\ 1855,00 =$ standard previsti dagli accordi delibe-
rati (26,50 dato desunto da relazione tecnica approvata C.C. n. 44/2008)

Standard reperito nell'ambito del comparto mq 3003,00 così suddiviso:

Area destinata a verde pubblico (Parco) – mq. 1330,00

Area di viabilità e manovra – mq. 103,80

Area destinata viabilità, sosta e parcheggi – mq. 1299,00

Area destinata verde pubblico (Camminamento) – mq. 270,20

I valori sopra citati delle aree a standard, si discostano per destinazione da
quanto previsto originariamente nell'accordo a seguito della manifestata vo-
lontà dell'Amministrazione C.le in sede di commissione urbanistica nel 2011
che si era espressa per il potenziamento del parcheggio su Via Primo Mag-
gio diminuendo di fatto la superficie a Parco Pubblico.

Lo standard comunque reperito nel suo complesso è superiore a quello

identificato nell'accordo (mq. 3.003 > 1.855)

La proposta di PII soddisfa quindi al suo interno l'intero fabbisogno di aree a standard, pertanto non si farà luogo ad alcuna monetizzazione mentre per le aree in eccedenza ai limiti previsti dalla normativa è prevista anche la compensazione con quanto previsto in mancata cessione e/o monetizzazione dalla procedura S.U.A.P. di cui all'AMBITO 2.

Alla luce di quanto sopra la società Immobiliare Cinque Stelle per come rappresentata cede al Comune di Azzano San Paolo in attuazione della Convenzione Urbanistica data 25/11/2009 con atto Dr. Andrea Letizia in Bergamo Rep. N.34363 Racc. n.6582 registrato a Clusone in data 09/12/2009 al n.4031 s.1t:

- Area di mq. 1.060 – Mappale n. 310 e Mappale n. 787 del Fg.707
- Area di mq. 690 – Mappale n. 4.428 del Fg.707

Aree identificate a seguito Tipo Mappale registrato in data 15/07/2011 prot. n. 2011/249326.

4. FORMAZIONE PARCHEGGIO SU VIA PASUBIO

La società Maddalena Investimenti s.r.l. così come previsto dall'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/2008 si è impegnata a realizzare a proprio carico la costruzione del parcheggio di via Pasubio per una superficie complessiva di ca mq. 2.450,00.

Detto parcheggio ha un costo di realizzazione pari a euro ~~259.000,00 (duecentocinquantanovemila)~~ 150.000,00 (centocinquantamila/00) oltre alle spese tecniche e altri oneri.

L'operatore assumerà anche l'onere del collaudatore la cui nomina competerà al Comune di Azzano San Paolo.

~~L'operatore cederà gratuitamente la suddetta area a collaudo eseguito.~~

L'operatore cederà gratuitamente la suddetta area alla sottoscrizione della presente convenzione.

Detto vantaggio per il comune di Azzano San Paolo costituisce standard qualitativo.

Il progetto del parcheggio è allegato alla presente proposta di P.I.I. ed è costituito dalla Tavola progettuale 02/3 (ambito 3). ~~ma sarà oggetto di progettazione esecutiva ed opportuna validazione da parte degli uffici del Settore Servizi Tecnici prima della sua definitiva realizzazione.~~

La qualità dell'intervento, la localizzazione di ampi spazi di fruizione pubblica, l'integrazione di benefici ambientali e di qualità del paesaggio, la espulsione di attività produttive conflittuali con il contesto, il complessivo assetto della viabilità più urbana con l'allontanamento del traffico pesante, le questioni ambientali inerenti la qualità dell'aria e soprattutto il rumore, attribuiscono alla proposta un valore aggiunto capace di generare in sé la definizione di standard di qualità.

tutto ciò premesso e considerato

Tra

- COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO" con sede in Azzano san Paolo, Piazza IV Novembre n. 23, codice fiscale 00681530168, in persona del Responsabile del Settore Servizi Tecnici _____ nato/a a _____ il __.__.____ e domiciliato/a per la carica in Azzano San Paolo ove sopra, al presente atto autorizzato in virtù del Decreto di Nomina in data __.__.____ prot. _____
che con la sottoscrizione ella presente si assume l'obbligo di sottoscrivere la stipula della modifica della servitù a favore dell'Enel riguardante la modifica della destinazione della cabina Enel da produttiva a residenziale e degli impianti di collegamento della stessa alla rete, mentre i costi notarili derivanti dalla citata servitù si intendono a carico dell'attuatore;
- "IMMOBILIARE CINQUE STELLE S.R.L.", con sede in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.6, codice fiscale e numero di iscrizione Tribunale

di Bergamo del Registro delle Imprese 01952030169, in persona dell'Amministratore Unico signor Carlo Santini nato a Bergamo il 03/12/1957 e domiciliato per la carica in Azzano San Paolo (BG) ove sopra, al presente atto autorizzato giusta i poteri a lui conferiti dallo Statuto sociale;

- Società F.lli Santini s.r.l. con sede in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.6 – P.IVA 02078220164 rappresentata dal sig. Santini Alessandro domiciliato per la carica presso la sede della società medesima – il quale agisce in nome e per conto della società che rappresenta;
- “Società Immobiliare Maddalena Investimenti s.r.l.” con sede in Sorrisole (BG) Via Piazzalunga n.7 – P.IVA 03111090167, rappresentata dalla Sig.ra Nesi Anna domiciliata per la carica presso la sede della società medesima – la quale agisce in nome e per conto della società che rappresenta;
- Santini Carlo nato a Bergamo il 03/12/1957 – C.F. SNT CRL 57T03 A794G, residente in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.8, il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario delle aree esterne al perimetro di P.I.I. catastalmente identificate al NCT al Fg.9 particella n.3046 – NCEU Fg.4 particella n.3046, interessate dalla modifica della esistente servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL a seguito di variazione della tipologia d'uso da produttiva e residenziale della esistente cabina Enel posta sul mappale di cui al Fg.9 particella 1107 e che pertanto, con la sottoscrizione della presente, si impegna a stipulare la modifica di tale servitù;
- Santini Luigi nato a Bergamo il 12/09/1964 – C.F. SNT LGU 64P12 A794S, residente in Azzano San Paolo (BG) Via I° Maggio n.10, il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario delle aree esterne al perimetro di P.I.I. catastalmente identificate al NCT al Fg.9 particella

n.1393 – NCEU Fg.4 particella n.1393, interessate dalla modifica della esistente servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL a seguito di variazione della tipologia d'uso da produttiva e residenziale della esistente cabina Enel posta sul mappale di cui al Fg.9 particella 1107 e che pertanto, con la sottoscrizione della presente, si impegna a stipulare la modifica di tale servitù;

- Sig. _____ nato a _____ e domiciliato per la carica in Brescia Via Cefalonia n.74, quadro direttivo;

interveniente al presente atto in rappresentanza, quale procuratore, della società':

"UBI LEASING S.p.A.", società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a., con sede legale in Brescia (BS) - Via Cefalonia n. 74, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Brescia n. 01000500171, capitale sociale Euro 196.557.810,00 interamente sottoscritto e versato iscritta al n. 223920 del R.E.A. di Brescia, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3111.2 e all'Elenco Speciale delle società finanziarie ex art.107 D.Lgs. 385/93 al n. 25043;

munito di idonei poteri per la stipula del presente atto in virtù procura a rogito del Notaio dr.Giovanni Battista Calini di Brescia in data 9.7.2008 rep.n.85338/25115, registrata all'Agenzia dell'Entrate di Brescia il 12.7.2008 al n.11696 serie 1T, che in copia conforme trovasi allegata all'atto a mio rogito.

si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 – PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Le premesse, le considerazioni ed i richiami a documenti approvati attraverso provvedimenti amministrativi fanno parte integrante e sostanziale della

presente convenzione. Inoltre sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 25/11/2009 con atto Dr. Andrea Letizia in Bergamo Rep. N.34363 Racc. n.6582 registrato a Clusone in data 09/12/2009 al n.4031 s.1f relativa alla procedura S.U.A.P. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.55 in data 14/10/2009 e alla data odierna conclusa.

Gli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 25/11/2009 sono da intendersi assunti solo dai soggetti sottoscrittori e pertanto la Maddalena Investimenti s.r.l. e/o i suoi successori od aventi causa sono espressamente esclusi da ogni onere, obbligo e responsabilità a riguardo.

Articolo 2

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione (integrate e chiarite dai contenuti progettuali del P.I.I. , dall'accordo tra operatori e comune approvato con delibera di C.C. n.44 del 07/11/08, da quanto riportato al punto 3) delle premesse – “Il progetto, indici urbanistici e parametri edilizi, destinazioni d'uso, standard urbanistici di P.I.I.” - della presente convenzione e dai disegni del piano integrato) varranno le leggi, i regolamenti Comunali ed ~~ed il piano di governo del territorio del Comune di Azzano San Paolo vigente alla data di approvazione del P.I.I.~~ il Piano Regolatore Generale del Comune di Azzano San Paolo vigente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma precedentemente richiamato.

Per quanto riguarda il rispetto degli indici edilizi e parametri urbanistici dovrà essere fatto esclusivamente riferimento alle premesse e a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Azzano San Paolo vigente alla sottoscrizione dell' Accordo per la rilocalizzazione dell'attività F.Ili Santini s.r.l., la riqualificazione urbanistica del comparto residenziale di via I° Maggio

e realizzazione parcheggio via Oberdan", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 07/11/2008;

Articolo 3

Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere realizzata nell'ambito del presente piano integrato, 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

I lottizzanti ed eventuali successori o aventi causa, potranno realizzare, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati, le seguenti opere:

- AMBITO 1 – Ridefinizione urbanistica del comparto di Via I° Maggio
- AMBITO 2 – Ridefinizione urbanistica mediante S.U.A.P. in Via Folzoni.
- AMBITO 3 – Realizzazione parcheggio pubblico in Via Pasubio / Via Oberdan.

Nel dettaglio gli ambiti precedentemente individuati hanno previsto e prevedono:

AMBITO 1

Trasformazione urbanistica del lotto di proprietà Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. mediante assegnazione di volumetria pari a mc.7000 da distribuire in due lotti distinti di mc. 3400 derivanti dal lotto sito in Via Pasubio di proprietà di Maddalena Investimenti s.r.l. e mc. 3600 inferiori a mc. 3813 (volume assentito sul lotto oggetto dell'attività F.lli Santini s.r.l. prima del trasferimento aziendale in Via Folzoni).

Ridefinizione dell'attuale lotto edificabile su cui sorge il compendio precedentemente occupato dalla F.lli Santini s.r.l. in zona destinata a parco e parcheggio pubblico.

Dimensionalmente e tipologicamente l'intervento avrà le seguenti caratteristiche:

Da identificare nelle superfici di cui agli originali mappali nn. 319 e 3152 ora catastalmente identificate al NCT a seguito frazionamento depositato in data 24/11/2011 presso il Comune di Azzano San Paolo e approvato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bergamo – con protocollo n.2011/BG0543639 in data 25/11/2011 come segue al Fg. 904 del Comune censuario di Azzano San Paolo:

- particella n. 4433 di mq.665;
- particella n. 4434 di mq. 565,00;
- particella n. 4435 di mq. 2870,00:
- Particella n. 4436 di mq. 330,00;
- particella n. 4437 di mq. 1395,00

e dalle superfici di cui agli originali mappali nn.1107 e 3407 del Fg.904

Lotto 1 edificabile – particelle n. 4434, 4433 e 4437 di complessivi catastali mq. 2625,00 – Volume mc. 3600

Lotto 2 edificabile – particella n.4435 di catastali mq. 2870,00 (reali mq. 2730) – Volume mc. 3400

Area destinata a verde pubblico (Parco) – mq. 1330,00 (da frazionare)

Area di viabilità e manovra – mq. 103,80 (da frazionare)

Area destinata viabilità, sosta e parcheggi – mq. 1299,00 (da frazionare)

Area destinata verde pubblico (Camminamento) – mq. 270,20 (da frazionare)

Nel lotto ridefinito come zona residenziale viene inserito a divisione dei due lotti specifici un percorso a verde di collegamento tra il nuovo parco e la zo-

na a verde posta nelle adiacenze dei fondi di mq 270,20 già sopra richiamata.

“Area destinata a verde pubblico (Parco)” e “Area destinata viabilità, sosta e parcheggi” identificata dagli originali mappali nn. 1107 e 3407 del Fg.904, ora particelle al NCEU Fg.4 n.1107 sub.1 e 2 che saranno trasformate in area urbana a seguito demolizione del fabbricato esistente giusta la denuncia di avvenuta demolizione depositata in Comune di Azzano San Paolo in data 11/12/2013 prot. n.16592, avente una superficie reale di mq.2629,00

“Area di viabilità e manovra” e “Area destinata verde pubblico (Camminamento)” – identificate dal mappale n.4436 del Fg.904 e avente una superficie catastale di mq. 330,00 (reali mq. 374,00)

Nel lotto ridefinito come zona residenziale viene inserito a divisione dei due lotti specifici un percorso a verde di collegamento tra il nuovo parco e la zona a verde posta nelle adiacenze dei fondi di mq 270,20 già sopra richiamata.

Per quanto riguarda i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto (parco, verde, parcheggio, viabilità ecc. ecc.) si sono stimati alla data odierna i seguenti costi come in totale evidenziati nei computi metrici allegati alla presente convenzione:

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

Parcheggio e viabilità, illuminazione, verde pubblico, opere murarie, rete gas ed acqua, rete elettrica e modifica ed adeguamento della rete di fognatura pubblica per un costo complessivo di €. 701.535,66 così suddivisi:

- Demolizioni
- Rimozione Amianto
- Strade Marciapiedi e Parcheggi
- Opere Edili

- Rete Fognatura Acque Nere
- Rete Fognatura Acque Bianche
- Illuminazione Pubblica
- Rete Energia Elettrica / Bassa Tensione
- Rete Telefonica
- Rete Gas Metano
- Rete Acqua Potabile Antincendio
- Opere a Verde
- Segnaletica Stradale

I citati costi si intendono comunque indicativi e potranno subire modifiche in sede esecutiva, resta pertanto sin d'ora inteso che dovranno essere messe in atto tutte le lavorazioni affinché le opere siano rese nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale eseguite alla regola d'arte.

L'importo posto a scomputo seppur superiore agli oneri dovuti non comporterà alcun debito dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei soggetti attuatori.

~~Per le opere previste in cessione, con particolare riguardo a Strade, Parco Pubblico, Percorsi Pedonali, ecc. dovrà essere redatto dall'attuatore apposito progetto che sarà validato ed approvato dall'Amministrazione C.le.~~

~~Resta inteso che delle citate somme restano esclusi dallo scomputo tutti i costi di demolizione e/o smaltimento dei materiali (es. amianto).~~

Le parti danno atto che in tali costi è ricompreso anche l'onere relativo alla modifica della rete di fognatura pubblica che allo stato di fatto attraversa il mappale catastalmente identificato al NCT al Fg.9 particella 4435. Come rappresentato negli elaborati grafici allegati al P.I.I. la fognatura pubblica, alla data della firma della presente convenzione, è da traslare e porre sul perimetro del fondo stesso, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla firma della convenzione (oltre ai tempi necessari all'acquisizione dei pareri da par-**

te degli Enti gestori dei servizi), così come da indicazioni che saranno definite con la società UNIACQUE in quanto ente gestore. Per il collegamento della rete proveniente dal lotto di cui al Fg.9 particella n. 4434, 4433 e 4437, le particelle di cui al Fg.9 mappali n.4435 e 4436 saranno interessate da spostamento dell'esistente servitù di passaggio di rete di fognatura **con diritto di accesso solo per le eventuali opere di manutenzione da parte dell'ente gestore del servizio**. Sarà ad esclusivo carico dei mappali 4434, 4433, 4437 la manutenzione ordinaria e straordinaria del loro tratto privato di fognatura che corre sul mappale 4435 e 4436.

Gli edifici del complesso saranno limitrofi ad un ampio spazio a parcheggio immediatamente connesso con un'importante area a verde che consentirà di accattivare le relazioni sociali ed il contesto ambientale compreso nel urbano tra la via 1° Maggio, via Elba e via Europa sino ad estendere i suoi effetti frizionali anche alle vie Carso e Stelvio.

Lo spazio a verde centrale (parco), vista la collocazione sarà il punto fondamentale della riorganizzazione di questo nuovo "luogo": un parco verde e luoghi per servizi e attività di divertimento e svago.

L'intero sistema come pure gli edifici avranno una forte connotazione di sostenibilità.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso esse sono prevalentemente residenziali complementari alla residenza secondo le disposizioni della vigente normativa urbanistica.

AMBITO 2

Per quanto riguarda questo ambito si rimanda alle premesse nonché all'atto Dr. Andrea Letizia in Bergamo Rep. N.34363 Racc. n.6582 registrato a Clusone in data 09/12/2009 al n.4031 s.1t di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica per l'attuazione della procedura S.U.A.P. – Via Folzoni

AMBITO 3

Urbanizzazione dell'area sita in fregio alla Via Pasubio / Via Oberdan mediante realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 2.400 mq da cedere gratuitamente. Il costo della realizzazione è stato stimato in €. 150.000,00 oltre alle spese tecniche e altri oneri e che tale costo sarà sostenuto integralmente così come previsto in dettaglio nell'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/2008, dalla società Maddalena Investimenti immobiliari s.r.l.;

Articolo 5

L'immobiliare Cinque Stelle s.r.l. in conformità alle previsioni di cui alle relative norme urbanistiche, si impegna per sé, suoi eventuali successori o aventi causa, a sostenere tutti gli oneri finanziari per la progettazione del P.I.I. nonché per la progettazione, direzione dei lavori, esecuzione e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo relative all'area oggetto dell'intervento di cui all'Ambito 1.

La società Maddalena Investimenti s.r.l. si impegna a sostenere tutti gli oneri finanziari per la progettazione e direzione lavori ed esecuzione e collaudo delle opere di realizzazione del parcheggio di via Pasubio (Ambito 3) senza alcuno scomputo di oneri, per un importo definito in ~~€. 259.000,00~~ €. **150.000,00** come risulta ricompreso nello studio di fattibilità approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 23.09.2004 oltre alle spese tecniche e altri oneri. Eventuali maggiori oneri definiti in sede di realizzazione per tale opera verranno comunque sostenuti dalla medesima società anch'essi senza scomputo di oneri concessori.

L'immobiliare Cinque Stelle s.r.l.:

- ~~• a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate ad urbanizzazione e standard identificate nella Tavola 02/1_MOD allegata al progetto di P.I.I. una volta realizzate le opere e positivamente collaudate da parte dell'Amministrazione Comunale;~~

- cede all'Amministrazione Comunale le aree destinate ad urbanizzazione e standard identificate nella Tavola 02/1_MOD allegata al progetto di P.I.I.;
- trasferisce e consegna alla Maddalena Investimenti Immobiliari s.r.l. il lotto 2 Ambito 1 (mapp.4435 di mq. 2730 reali) a titolo non oneroso e quale redistribuzione / compensazione perequativa delle aree del P.I.I.. La cessione di tali aree avviene contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione. **L'area viene trasferita con la servitù fognarie esistenti e/è modificate; il tutto come meglio normato al punto precedente;**
- ~~L'area viene trasferita con la servitù fognarie esistenti e citate in premessa;~~
- ~~La società Maddalena Investimenti Immobiliari s.r.l. si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale l'area a parcheggio pubblico di cui all'Ambito 3 dopo l'avvenuto collaudo delle relative opere con esito positivo.~~

~~La cessione / compensazione perequativa delle aree nel suo contesto generale avverrà nel rispetto di quanto previsto dall'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/08 articolo specifico **"Accordi tra i soggetti privati. Trasferimenti di proprietà e occupazione delle aree. Consorzio per l'attuazione del programma e compensazione delle aree"**~~

La società Maddalena Investimenti Immobiliari s.r.l. cede all'Amministrazione Comunale l'area destinata a parcheggio pubblico di cui all'Ambito 3 contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 6

STANDARD URBANISTICI DI P.I.I.

Per quanto attiene la dotazione di aree a standard di cui a parcheggio (carico urbanistico art. 5 del Piano dei Servizi del P.G.T.) si ritiene assolta nell'ambito dell'intero comparto oggetto dell'accordo sottoscritto.

Il P.I.I. individua entro il comparto l'intera dotazione prevista per le funzioni di carattere residenziale, in applicazione della precedente disciplina ed ovvero:

Volume edilizio edificabile mc 7.000,00

Dotazione standard

Mc 7.000/100 x 26,50 = mq 1855,00 = standard previsti dagli accordi deliberati (26,50 dato desunto da relazione tecnica approvata C.C. n. 44/2008)

Standard reperito nell'ambito del comparto mq 3003,00 così suddiviso:

~~Area destinata a verde pubblico (Parco) – mq. 1330,00 (da frazionare)~~

~~Area di viabilità e manovra – mq. 103,80 (da frazionare)~~

~~Area destinata viabilità, sosta e parcheggi – mq. 1299,00 (da frazionare)~~

~~Area destinata verde pubblico (Camminamento) – mq. 270,20 (da frazionare)~~

Area destinata a verde pubblico (Parco) – mq. 1330,00

Area di viabilità e manovra – mq. 103,80

Area destinata viabilità, sosta e parcheggi – mq. 1299,00

Area destinata verde pubblico (Camminamento) – mq. 270,20

I valori sopra citati delle aree a standard, si discostano per destinazione da quanto previsto originariamente nell'accordo a seguito della manifestata volontà dell'Amministrazione C.le in sede di commissione urbanistica nel 2011 che si era espressa per il potenziamento del parcheggio su Via Primo Maggio diminuendo di fatto la superficie a Parco Pubblico.

Lo standard comunque reperito nel suo complesso è superiore a quello identificato nell'accordo (mq. 3.003 > 1.855)

La proposta di PII soddisfa quindi al suo interno l'intero fabbisogno di aree a standard, pertanto non si farà luogo ad alcuna monetizzazione mentre per le

aree in eccedenza ai limiti previsti dalla normativa è prevista anche la compensazione con quanto previsto in mancata cessione e/o monetizzazione dalla procedura S.U.A.P. di cui all'AMBITO 2.

~~Alla luce di quanto sopra la società Immobiliare Cinquestelle per come rappresentata cede al Comune di Azzano San Paolo:~~

- ~~- Area di mq. 1.060 – Mappale n. 310 e Mappale n. 787~~
- ~~- Area di mq. 690 – Mappale n. 4.428 (?)~~

Alla luce di quanto sopra la società UBI LEASING S.p.A.", così come da impegno assunto con atto Dr. Andrea Letizia in Bergamo Rep. N.34363 Racc. n.6582 registrato a Clusone in data 09/12/2009 al n.4031 s.1t (Convenzione Urbanistica per l'attuazione della procedura S.U.A.P. – Via Folzoni) cede gratuitamente al Comune di Azzano San Paolo aree per totali catastali mq. 1.750,00 così identificate:

- Area di mq. 1.060 – Mappale n. 310 e Mappale n. 787 del Fg.9
- Area di mq. 690 – Mappale n. 4.428 del Fg.907 - identificata a seguito Tipo Mappale registrato in data 15/07/2011 prot. n. 2011/249326.

STANDARD QUALITATIVO – AREE A PARCHEGGIO DI VIA PASUBIO

La società Maddalena Investimenti s.r.l. così come previsto dall'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/2008 si è impegnata a realizzare a proprio carico la costruzione del parcheggio di via Pasubio per una superficie complessiva di mq. 2.400,00 per un importo ad oggi stimato in ~~€259.000,00~~ € 150.000,00 oltre alle spese tecniche e altri oneri.

L'operatore assumerà anche l'onere del collaudatore la cui nomina competerà al Comune di Azzano San Paolo.

~~Il progetto del parcheggio è allegato alla presente proposta di P.I.I. ed è costituito dalla Tavola progettuale E_02/3 (ambito 3), ma sarà oggetto di progettazione esecutiva ed opportuna validazione da parte degli uffici del Settore Servizi Tecnici prima della sua definitiva realizzazione.~~

Il progetto del parcheggio è allegato alla presente proposta di P.I.I. ed è costituito dalla Tavola progettuale E_02/3 (ambito 3). Ai sensi dell'art.16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 non si applicano i contenuti del D.Lgs, 163/2006 e s.m.i..

La qualità dell'intervento, la localizzazione di ampi spazi di fruizione pubblica, l'integrazione di benefici ambientali e di qualità del paesaggio, la espulsione di attività produttive conflittuali con il contesto, il complessivo assetto della viabilità più urbana con l'allontanamento del traffico pesante, le questioni ambientali inerenti la qualità dell'aria e soprattutto il rumore, attribuiscono alla proposta un valore aggiunto capace di generare in sé la definizione di standard di qualità.

Articolo 7

Gli attuatori, ognuno per le proprie rispettive proprietà, garantiscono di essere unici ed esclusivi proprietari di tutte le aree che secondo la presente convenzione vengono 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.

~~L'Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. assicura 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 8

L'Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. si obbliga per sé, loro eventuali successori e o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. indicate nelle tavole di progetto (Ambito 1) e meglio specificate nella relazione tecnica e relativo computo metrico. ~~Si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 163/2006 e s.m.i..~~

Ai sensi dell'art.16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 non si applicano i contenuti del D.Lgs, 163/2006 e s.m.i..

La società Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. si impegna a sostenere tutti gli oneri finanziari per la progettazione e direzione lavori ed esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti l'inse-diamento.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla società Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. è assegnato un termine perentorio di 365 giorni dalla firma della presente convenzione;

Per lo spostamento della fognatura sul mapp. 4435 valgono i tempi previsti all'art. 4;

Sin dalla firma della convenzione dovrà essere sempre garantito dalla società Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. l'accesso al mapp. 4435 sia da parte di maestranze e sia con automezzi pesanti.

~~Per le opere di urbanizzazione, come risulta dal computo metrico estimativo, il costo di realizzazione è il seguente:~~

~~OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA~~

- ~~- Strade Marciapiedi e Parcheggi~~
- ~~- Opere Edili~~
- ~~- Rete Fognatura Acque Nere~~
- ~~- Rete Fognatura Acque Bianche~~
- ~~- Illuminazione Pubblica~~
- ~~- Rete Energia Elettrica / Bassa Tensione~~
- ~~- Rete Telefonica~~
- ~~- Rete Gas Metano~~
- ~~- Rete Acqua Potabile Antincendio~~
- ~~- Segnaletica Stradale~~

~~OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA~~

~~- Opere a Verde~~

Per le opere di urbanizzazione e opere annesse, come risulta dal computo metrico estimativo, il costo di realizzazione si attesta in euro 701.535,66. In tale importo risulta ricompresa l'esecuzione delle seguenti opere:

DEMOLIZIONI MANUFATTI ESISTENTI E SMALTIMENTO AMIANTO

- Demolizioni e smaltimenti amianto

Totale euro 173.640,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strade Marciapiedi e Parcheggi
- Rete Fognatura Acque Nere
- Rete Fognatura Acque Bianche
- Illuminazione Pubblica
- Rete Energia Elettrica / Bassa Tensione
- Rete Telefonica
- Rete Gas Metano
- Rete Acqua Potabile Antincendio
- Segnaletica Stradale

Totale euro 354.182,24

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Opere a Verde
- Opere edili realizzazione parco

Totale euro 173.713,42

~~Per la realizzazione delle opere sopra indicate i lottizzanti si impegnano a presentare ai competenti Uffici comunali ai fini del rilascio dei necessari permessi di costruire, i relativi progetti esecutivi e tutte le domande e i relativi allegati necessari entro il termine perentorio di 120 giorni dalla firma della presente convenzione, ed a eseguire le stesse nel pieno rispetto delle pre-~~

~~scrizioni che verranno impartite e comunque sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico e/o dell'eventuale collaudatore in corso d'opera.~~

Per la realizzazione delle opere sopra indicate i lottizzanti hanno depositato in data 27/12/2013 con protocollo n.17408 gli elaborati progettuali relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I., che vengono identificate, con i relativi ambiti di competenza, nella seguenti tavole:

Tavola E_01 – Individuazione ambiti di intervento;

Tavola E_02/1_MOD – previsioni attuative Ambito 1;

Tavola E_02/1_200 – previsioni attuative Ambito 1 – dettagli;

Tavola E_02/2 – previsioni attuative Ambito 2;

Tavola E_02/3 – previsioni attuative Ambito 3

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 non si applicano i contenuti del D.Lgs, 163/2006 e s.m.i. e pertanto, con il solo rimando alle prescrizioni tecniche che verranno impartire dagli Enti erogatori dei servizi anche recepite in tavole esecutive puntuali (con eventuali costi aggiuntivi per la realizzazione delle opere e la progettazione delle stesse a completo carico della Immobiliare Cinque Stelle s.r.l.), le tavole progettuali verranno validate dalla GM prima della firma della convenzione.

Articolo 9

Le opere di urbanizzazione e le opere ad essa collaterali, potranno avere un collaudo in corso d'opera, in ogni caso il collaudo finale dovrà essere redatto entro e non oltre il primo trimestre dalla data di ultimazione delle opere stesse. Le spese di collaudo in corso d'opera e finale saranno a intero carico dei lottizzanti, l'eventuale collaudatore sarà nominato dal Comune di Azzano San Paolo in concomitanza con la richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. I lottizzanti potranno chiedere che il Comune nomini il collaudatore anche in periodo precedente alla richiesta di progetto ese-

cutivo delle opere di urbanizzazione, in modo da consentire una visione preventiva del progetto

Articolo 10

Poiché il Piano Integrato di Intervento prevede la realizzazione di mc. 7000 di Volume residenziale e/o compatibile con la destinazione residenziale, gli oneri di urbanizzazione primaria, sulla base della delibera comunale vigente risultano essere attualmente, salvo maggior importo stabilito prima del rilascio del permesso di costruire

PRIMARIE

mc 7.000 x € 9,00/mc = Euro 63.000,00

SECONDARIE

mc. 7.000 x € 13,00 = Euro 91.000,00

Conseguentemente gli attuatori si impegnano a corrispondere al Comune di Azzano San Paolo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al contributo commisurato al costo di costruzione, vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Dall'importo degli oneri di urbanizzazione verranno scomputati gli importi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all' art. 8, nel rispetto di quanto previsto dall'accordo approvato con Delibera di C.C. n.44 del 07/11/08.

Fatte salve ulteriori disposizioni normative in merito non sono scomputabili:

- ~~l'importo inerente il Costo di Costruzione;~~
- ~~la maggiorazione del Contributo di Costruzione dovuto ai sensi dell'art. 43 l.r. 12/2005~~
- **l'importo inerente il Costo di Costruzione (calcolato secondo la vigente normativa);**

Considerato il maggior importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nell'attuazione del P.I.I. gli stessi non verranno versati

e la parte attuatrice si accollerà a suo carico i maggiori oneri senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Le spese, tasse, imposte per la stipula della presente convenzione (onorario notarile e registrazione e trascrizione) saranno invece ripartite per 1/3 a carico Maddalena Investimenti e per 2/3 a carico Immobiliare Cinque Stelle s.r.l..

Articolo 11

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte l'Immobiliare Cinque Stelle s.r.l. costituisce una cauzione mediante fideiussione polizza assicurativa a prima richiesta a favore del comune per opere di urbanizzazione relative al comparto e pari a **Euro 500.000,00**.

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 documentate da apposita contabilità e stima dei lavori. La riduzione della fideiussione potrà avvenire solo dopo la realizzazione di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione. La fideiussione verrà svincolata entro tre mesi dall'avvenuto collaudo positivo delle opere di urbanizzazione e/o CRE approvato dai competenti organi.

~~La società Maddalena Investimenti s.r.l. a garanzia della realizzazione del parcheggio sito in Via Pasubio consegna una polizza fideiussoria assicurativa di complessivi euro 259.000,00 (duecentocinquantanovemila) a garanzia di detto impegno. L'importo di detta garanzia sarà svincolato a collaudo approvato. Le fideiussioni si intendono rinnovate fino a liberatoria del Comune e comunque sino a collaudo depositato ed approvato.~~

La società Maddalena Investimenti s.r.l. a garanzia della realizzazione del parcheggio sito in Via Pasubio consegna una polizza fideiussoria assicurativa di complessivi euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) a garanzia di detto impegno. L'importo di detta garanzia sarà proporzionalmente ridotto in

funzione dell'effettivo avanzamento delle opere di costruzione del parcheggio certificate dal collaudatore. Ad avvenuta comunicazione della fine lavori di detto parcheggio, l'importo della garanzia verrà ridotto ad euro 10.000,00 (diecimila/00) da trattenere sino ad avvenuto collaudo favorevole dei lavori stessi da effettuare entro tre mesi dall'intervenuta comunicazione.

Articolo 12

Gli operatori scomputeranno gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in funzione delle opere realizzate di cui all'art.8.

Articolo 13

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

Gli operatori si impegnano, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni o dei fabbricati compresi nel P.I.I. 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 i lottizzanti a consegnare copia di detti atti al comune di Azzano San Paolo, non appena registrati e trascritti.

Restano tuttavia i singoli attuatori del P.I.I. obbligati in solido con gli acquirenti – sino al collaudo delle opere di urbanizzazione che si sono impegnate ad eseguire - al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione; il tutto fatta avvertenza che ogni singolo attuatore risponde nei confronti dell'Amministrazione Comunale nei limiti dei singoli impegni ed obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 14

La presente convenzione, che disciplina l'esecuzione dell'intera lottizzazione, avrà durata di anni 10 decorrenti dalla data di stipula dell'atto pubblico di convenzione.

~~Eventuali proroghe sulla durata saranno motivatamente definite con atti modificativi ed integrativi alla presente convenzione.~~

La durata della convenzione potrà essere prorogata per ulteriori cinque anni dopo la sua scadenza decennale.

~~Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate nel termine indicati espressamente nella presente convenzione e/o in mancanza, entro 365 giorni dal rilascio dalla sottoscrizione della presente ai sensi del precedente art. 8.~~

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate nel termine indicati espressamente nella presente convenzione e/o in mancanza, entro 365 giorni dalla sottoscrizione della presente.

Articolo 15 – ~~Art 51 legge 342 del 21.11.2000~~

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bergamo a trascrivere il presente atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni ed impegni qui assunti, nonché i trasferimenti di aree a titolo redistributivo / compensativo / perequativo, esonerando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 16

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 dei singoli soggetti attuatori, secondo i limiti e gli accordi convenuti nella presente scrittura.

Per la registrazione e trascrizione della presente scrittura vengono comunque richieste le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Articolo 17

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

Articolo 18

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

Articolo 19

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alle norme di legge in materia ed in particolare alla legge urbanistica n. 1150 del 17.08.42, modificata ed integrata dalla legge n. 765 del 06.08.67, alla L.R. n. 23 del 23.06.97 e s. m. i., al D.P.R. 380/01, alla L.R. n. 12 del 11.05.05 e s.m.i., oltre che ai D.P.R. n. 447/98 e D.P.R. n. 440/00 e s.m.i., e alla Convenzione Urbanistica atto Dr. Andrea Letizia in Bergamo Rep. N.34363 Racc. n.6582 registrato a Clusone in data 09/12/2009 al n.4031 s.1t sottoscritta la per l'attuazione della procedura S.U.A.P di Via Folzoni – (Ambito 2)

Articolo 20

Le questioni che possono sorgere tra il Comune e l'Operatore inerenti gli impegni e gli obblighi contenuti nella presente convenzione, ovvero nell'interpretazione del presente atto, sono decise da un Consiglio arbitrale, composto da tre membri. Un componente del collegio è nominato dall'Operatore, uno dal Comune ed il terzo, con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti. In difetto di accordo tra le parti il terzo componente il collegio è scelto dal Presidente del Tribunale di Bergamo, il quale nominerà anche il componente che non sia stato nominato da una delle parti, su invito dell'altra, decorsi trenta giorni dalla ricezione dell'invito. Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto. La presente clausola compromissoria, immediatamente operativa, comporta l'applicazione delle norme dettate in tema di arbitrato dal codice di

procedura civile.

Le parti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore

Scritto da persona di mia fiducia su ____ fogli per _____ facciate circa a macchina ed in piccola parte a mano.

Azzano San Paolo, li _____

Comune di Azzano San Paolo

.....

Immobiliare Cinque Stelle srl. - (Sig. Santini Carlo) – Legale Rapp.te

.....

Maddalena Investimenti s.r.l. (Sig.ra Nesi Anna) – Legale Rapp.te

.....

Santini Carlo

.....

Santini Luigi

.....

UBI LEASING S.p.A.

.....

