

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Nembro – Provincia di Bergamo



OGGETTO:
CONVENZIONE PER L'EDIFICAZIONE IN
AREA PANORAMICA DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO
DELL'AMBITO EXTRAURBANO, IN VIA DEI FONTANELLI
A DESTINAZIONE AGRICOLA RESIDENZIALE
DI INIZIATIVA PRIVATA E IN ATTUAZIONE AL PGT

PARTI CONTRAENTI:
Comune di Nembro con sede a Nembro in via Roma, n. 13 – arch. Domenico Leo
Sig.ra Viganò Caterina, residente ad Alzano Lombardo in via Ponchielli n. 16

CONVENZIONE PER L'EDIFICAZIONE IN
AREA PANORAMICA DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO
DELL'AMBITO EXTRAURBANO, IN VIA DEI FONTANELLI
**A DESTINAZIONE AGRICOLA RESIDENZIALE
DI INIZIATIVA PRIVATA E IN ATTUAZIONE AL PGT**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila _____ presso _____ sito
in _____, avanti a me dott. _____, notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

sono presenti:

- arch. Domenico Leo, nato a _____ il _____, nella sua qualità di responsabile del settore tecnico del Comune di Nembro -p.iva 00221710163- domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale in via Roma n. 13, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dello Statuto Comunale e autorizzato a quanto sopra in forza del Decreto Sindacale n. ____/____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"; *parte che nel proseguito verrà denominata Comune;*
- signora VIGANO' CATERINA, nata a Milano il 08/02/1966 – c.f. VGNCRN66B48F205W e residente aD Alzano Lombardo in via Ponchielli n. 16; *parte che nel proseguito verrà denominata Attuatore;*

Detti comparenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

Premesso

- che la signora Viganò Caterina è proprietaria in Comune di Nembro (BG) dell'area in via dei Fontanelli, censita nel Catasto Terreni, foglio 9, con i mappali 1715-1716-1717-1718-10758-10759-10762-10763 per una sup. catastale complessiva di mq 28.328.
Provenienza: atto pubblico del _____ notaio _____ di _____ rep. 41907 racc. 7714, registrato a Bergamo il 19.01.2000 al n. ____/s1t; 30.12.98 Bolchini MAURO
- che il PGT approvato con DCC 40 del 02/12/2010 e successive varianti, per l'area interessata dalla presente prevede la destinazione urbanistica, area panoramica di pregio storico-architettonico-paesaggistico dell'ambito extraurbano;
- che, in data 21/10/2011 prot. 13535 e s.i. (rif.to P.E. 289/2011), la signora Viganò Caterina, quale imprenditrice agricola professionale, ha presentato una richiesta e ottenuto il rilascio di Permesso di costruire n. 289/2011 del 19/04/2012 inerente la realizzazione di nuovo edificio agricolo ad uso autorimessa-magazzino dell'Azienda Agricola Kelig in via dei Fontanelli;
- che l'intervento urbanistico proposto risulta conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- che la signora Viganò Caterina ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la signora Viganò Caterina.

Articolo 1 – obbligo generale

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente scrittura.
2. L'Attuatore dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dalla presente, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi. A tal fine si assume ogni obbligo sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 2 – pubblicità degli atti

1. L'attuazione del comparto individuato in area panoramica di pregio storico-architettonico-paesaggistico dell'ambito extraurbano, avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, nonché in conformità alle norme di cui alla presente, secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto costituenti la pratica edilizia n. 289/2011 a firma del geom. Franchini Angelo con studio ad Alzano L.do e iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bergamo al n. 3225.

Articolo 3 – dati plano-volumetrici

1. L'Attuatore e aventi causa, nel rispetto della presente scrittura e degli elaborati tecnici di cui all'articolo precedente, potranno costruire fabbricati residenziali (agricoli residenziali) con le seguenti caratteristiche tecniche:
a-Superficie lorda di pavimento: mq 83,36;
2. Per la costruzione dei predetti fabbricati L'Attuatore si impegna a:
a-Rispettare le indicazioni e prescrizioni degli elaborati allegati alla presente e al provvedimento autorizzativo da ottenere prima dell'edificazione del lotto privato;
b-Rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo strumento urbanistico generale e al regolamento edilizio.

Articolo 4 – dotazioni ambientali

1. Si dà atto che le obbligazioni di cui al successivo art. 5 assunte dall'Attuatore, costituiscono le dotazioni ambientali qualitative di cui all'art. 38 NTA PdR alternativo alla cessione di aree a servizi e risultano così quantificate:
- destinazione agricola produttiva: mq 00,00 * €/mq 100,00 * 10% = € 0,00;
- destinazione agricola residenziale: mq 83,36 * €/mq 150,00 * 1/3 = € 4.168,00;

Articolo 5 – obbligazioni

1. In relazione alle previsioni di PGT e al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, l'Attuatore si obbliga per sé e per i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a. ad effettuare l'intervento di formazione di tombotto per la captazione delle acque meteoriche superficiali in via dei Fontanelli di cui al Permesso di costruire n. 338/2011 rilasciato in data 03/02/2011, secondo il progetto redatto dal geom. Franchini Angelo e il cui costo valutato a corpo ammonta presuntivamente a € 5.000,00; risultando comunque comprese tutte le spese inerenti la progettazione, realizzazione ed il collaudo di tali opere allo scopo di renderle fruibili in conformità alla normativa vigente;
 - b. cedere al comune le aree di proprietà esterne alla recinzione esistente in fregio alla via dei Fontanelli e quantificate in circa mq 74;
 - c. ad effettuare tutti gli interventi di sistemazione idraulico-agraria-forestale, gli interventi di presidio, manutenzione e valorizzazione ambientale che si rendono necessari al patrimonio immobiliare aziendale, come ad esempio la sistemazione delle balze secondo il progetto allegato al P.C. 289/2011 e la manutenzione del tratto di valletta (*BB-Rio Fontanelli*) interno alla proprietà;
2. Eventuali economie derivanti dalla realizzazione dell'opera pubblica o dalle manutenzioni potranno essere destinate ad altre opere o a richiesta del Comune versati.

Articolo 6 – durata

1. La durata della presente, è definita in anni 20 (venti) decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente scrittura. Tale periodo potrà ritenersi ridotto in caso di variazione dello strumento urbanistico in riferimento alla previsione di cui all'art. 39 NTA PdR.
2. Qualora entro il periodo di validità della presente convenzione, l'Attuatore, nel rispetto delle prescrizioni di PGT, volesse attuare modifiche alle previsioni di cui all'art. 3 dovrà essere stipulata apposita convenzione modificativa contemplando il reperimento delle dotazioni ambientali per la differenza rispetto a quanto contenuto nella presente.

Articolo 7 – garanzie

1. A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con la presente, si dà atto che l'Attuatore ha già costituito una cauzione mediante polizza fideiussoria n. ___ del ___/___/___ emessa da ___ con sede in ___ (___), immediatamente escutibile per un importo di € 5.000,00. La predetta fidejussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal Comune e annualmente adeguata alle variazioni dell'indice ISTAT.
2. L'importo della cauzione, che in corso d'opera potrà essere ridotto fino all'importo di € 2.000,00 in relazione alle opere realizzate e certificate dal collaudatore, e fatto salvo l'eventuale ricostituzione secondo l'importo originario, è calcolato in relazione al valore delle opere di cui all'art. 5.
3. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente scrittura, il proprietario autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, fatte salve naturalmente per il Comune di Nembro le altre rivalse di Legge.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche diretto, connesse all'attuazione della presente scrittura, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privato rum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.
La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente, divenute inoppugnabili e definitive.

Articolo 8 – intervento sostitutivo

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'Attuatore ed a spese dello stesso, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a trenta giorni.

Articolo 9 – collaudo

1. A seguito dell'ultimazione dei lavori e prima della loro presa in carico le opere realizzate ai sensi dell'art. 5 dovranno essere oggetto di apposito collaudo tecnico-amministrativo, ovvero di certificato di regolare esecuzione ove previsto dal Codice dei contratti pubblici (DPR 163/2006 e s.m.i.).
Ai sensi dell'art. 235 DPR 207/2010 (Regolamento di esecuzione del DLgs 163/2006), alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione dovrà essere depositata una fideiussione decennale pari al 10% del valore delle opere (equiparata alla rata di saldo) a garanzia di vizi o difetti delle opere realizzate

Articolo 10 - deroghe

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 11 – spese

1. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente scrittura e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione (eventuale), quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, qualora necessarie, sono a carico esclusivo del Comune, il quale chiede i benefici fiscali previsti per legge 28 giugno 1943 n. 666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n. 707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT di Nembro.

Articolo 12 – trasferimento delle obbligazioni

1. Tutte le obbligazioni contenute nella presente, vengono assunte dall'Attuatore, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Nembro non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente scrittura.

Articolo 13 – disciplina e controversie

1. Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Il Tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente sarà il T.A.R. della Lombardia – sezione di Brescia.

Articolo 14 - trascrizioni

1. L'Attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza della presente ed al riguardo sollevare il sig. Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

FIRME:

L'ATTUATORE _____

IL COMUNE DI NEMBRO _____

le precedenti firme sono di:

-sig. _____, residente a ___ in Via ___ n. ___ - c.f. _____

-arch. _____, nato a Bergamo il _____, nella sua qualità di responsabile del settore tecnico del Comune di Nembro -p.iva ___- domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale in via Roma n. 13

Clausola compromissoria

Le parti sottoscrivono ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le previsioni di cui agli artt. 3, 4, 5 e 6.

Letto, confermato e sottoscritto

FIRME:

L'ATTUATORE _____

IL COMUNE DI NEMBRO _____