**REP.N. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PROVINCIA DI BERGAMO**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI**

**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PODAVINI"**

**SITO IN VIA ABELE CRESPI n. 268, A FARA GERA D'ADDA.**

**- REPUBBLICA ITALIANA-**

L'anno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ nella Residenza Municipale di Fara Gera d'Adda sita in Piazza Roma n.1, innanzi a me Dr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Segretario Generale del Comune di Fara Gera d'Adda - autorizzato a rogare nell'interesse dell'ente gli atti nella forma pubblica amministrativa, si sono costituiti:

da una parte:

il Sig. PIAZZA Geom. ENRICO ILARIO, nato a Casirate d'Adda (BG) il 17.01.1964, domiciliato per la carica in Fara Gera d'Adda (BG), Piazza Roma

n. 1, nella sua qualità di funzionario Responsabile dei Servizi Urbanistica - Edilizia Privata - Ecologia del "COMUNE DI FARA GERA D'ADDA", con sede in Fara Gera d'Adda (BG), Piazza Roma n. l, codice fiscale 00294190160, a ciò autorizzato ai sensi del Decreto del Sindaco n.\_\_\_\_\_ prot.n. \_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che lo investe dei poteri di cui all'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "il Comune o Amministrazione Comunale";

dall'altra parte:

il Sig. Podavini Angelo, nato a Salò (BS) il 01/05/1963, residente a Fara Gera D'Adda, via Abele Crespi n. 268, C.F. PDVNGL63E01H717U, nel seguito

denominato “richiedente", proprietario dei seguenti beni immobili:

a) Descrizione immobili;

CATASTO FABBRICATI - NCEU – Foglio 5 – Sez.Cens. FA - mappale 1439, sub 1.

PROVENIENZA: Atto di donazione Rep. n. 61999, Racc. n. 11823 del 06/08/1999 a rogito Notaio dott. Antonio Cavallo, notaio residente a Treviglio Viale De Gasperi 9.

Detti comparenti, della cui identità io Segretario sono certo, avendo i requisiti dì legge, rinunciano di comune accordo tra loro, con mio consenso, all'assistenza di testimoni a questo atto.

**PREMESSO:**

a) che l'area oggetto di intervento ha una superficie territoriale reale di mq 11.142,08 e una Superficie Fondiaria di mq 2.514,51;

b) che in base al P.G.T. vigente, l'area è destinata a "Ambito B2-residenziale", dove sono previsti i seguenti indici di zona:

Ru = 0,3 mq/mq

Rc = 0,3 mq/mq

H max = 1l,00 ml.

c) che in base ai suddetti indici di zona è ammissibile edificare:

- Ru. = Sf x 0,3 mq/mq = mq. 2514,51 x 0,3 mq/mq = mq. 754,35;

-Rc. = Sf x 0,3 mq/mq = mq. 2514,51 x 0,3 mq/mq = mq. 754,35;

che a seguito di Condono Edilizio n. 46/1986 del 10 ottobre 2007 sono stati regolarizzati gli immobili esistenti di superficie coperta pari a mq 1.459,06 e di volume pari a 4.377,18 mc;

d) che gli edifici esistenti hanno già superato il limite d'ambito previsto

dall'art. 61 del PdR del P.G.T. e che pertanto per gli interventi previsti

è necessario richiedere Piano Attuativo;

e) che il richiedente ha inoltrato in data 03/11/2020, con istanza prot.n. 13325, proposta di Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di interventi di demolizione con ricostruzione finalizzati alla edificazione di una unità immobiliare ad uso residenziale come identificata negli elaborati tecnici allegati e in attuazione dell'art. 61 del PdR del P.G.T. vigente nel Comune di Fara Gera d'Adda.

f) che il Piano Attuativo, a firma del Geom. Felice Roberto Lodovici, con studio in Bonate Sotto, via G. Parini, 12/A, di cui lo schema di convenzione ne costituisce l'applicazione, è stato adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed approvato definitivamente con successiva deliberazione di Giunta Comunale n n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ,entrambe esecutive ai sensi di legge;

g) che il P.A sarà attuato mediante interventi di demolizione con ricostruzione, così come definiti all'art. 3 del T.U. dell'Edilizia ex DPR 380/2001 e all’art. 27 della L.R. 12/2005, prevedendo:

- la demolizione di fabbricato esistente, identificato in colore giallo nell'elaborato tecnico Tav. n° 1, per un volume di mc 417,84 e superficie di mq 145,85;

- la nuova edificazione del fabbricato ad uso residenziale, identificato in colore rosso nell'elaborato tecnico Tav. n° 1, per una S.L.P. di progetto pari a mq 61,63 che determinano una SLP massima di mq.1.419,19 < 1.459,06 e volume di mc 184,89;

h) che gli impegni fissati dal presente atto a carico del richiedente proprietario, sono obbligatori per sé stesso, successori o aventi causa a

qualsiasi diritto, in virtù e per effetto delle vigenti disposizioni di legge;

i) che il richiedente proprietario dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1- Disposizioni preliminari**

1.1 Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2 Il richiedente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

1.3 Il richiedente è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal richiedente con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

1.4 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal richiedente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

Il richiedente si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni e/o dei fabbricati compresi nel "Piano Attuativo", ad inserire nei relativi contratti di vendita una clausola che dichiari la conoscenza degli oneri gravanti e derivanti dal "Piano Attuativo" ed a quale delle parti resterà l'onere da ottemperare.

1.5 L'attivazione del "Piano Attuativo" avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e agli elaborati tecnici che la compongono;

mentre per quanto qui non previsto varranno le leggi ed i regolamenti comunali con le relative norme di attuazione.

1.6 La disposizione, il dimensionamento e gli ingombri delle future erigende costruzioni sono puramente indicativi ed è data facoltà ai richiedenti di modificarne la sagoma e l'ubicazione in conseguenza ai successivi progetti tecnici.

**ART. 2 - Norme generali di attuazione**

2.1 Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali:

superficie fondiaria pari a: mq. 2.514,51

superficie territoriale pari a: mq. 11.142,08

S.l.p massima edificabile: mq 1.419,19 *< 1.459,06*

S.c. massima: mq 1.383,89 *<1.468,11*

altezza massima edifici: m 9 < 11 al colmo

distanze strada: m > 5,00

distanze confini: m 5,00

distanze edifici: m 10,00

Volume massimo edificabile mc.4.257,57 < 4.377,18

realizzabili ai sensi dell'art. 61 del PdR del P.G.T. vigente nel Comune di Fara Gera d'Adda, come dimostrato nell'elaborato grafico "Tavola n.2".

2.2 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovanti motivi di interesse pubblico.

2.3 Per la realizzazione degli interventi edilizi oggetto della presente convenzione dovranno essere presentati il Permesso di Costruire o SCIA che comporteranno la corresponsione del contributo di costruzione, come definito dall'art. 43 L.R. 12/2005, costituito da oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, che sarà determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o SCIA e sarà corrisposto nei modi e nella misura stabiliti dal Comune in base alle tariffe vigenti a quella data.

2.4 La destinazione d'uso prevista è quella residenziale.

2.5 L'intervento prevede l'edificazione di fabbricato a uso civile abitazione, composto da una unità immobiliare. I volumi consentiti dal "Piano Attuativo" potranno essere traslati all'interno del P.A., sempre nel rispetto delle altezze massime purché il volume complessivo del P.A. non venga superato. Il fabbricato così articolato dovrà essere realizzato in modo che 1'intervento costituisca un insieme architettonico omogeneo.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

a) i tetti di copertura avranno una pendenza max del 35%, e saranno finiti in tegole in cotto o lamiera.

b) le facciate dovranno essere rifinite con rivestimenti in intonaci al civile tinteggiato con intonaci a base di terra o in cemento a vista;

c) i serramenti esterni potranno essere in legno, in pvc o alluminio, mentre le imposte potranno essere tapparelle oppure ad "anta" battente o scorrevole, o con griglia alla "veneziana";

d) gli spazi liberi dovranno essere mantenuti a verde e debitamente piantumati con essenze locali; saranno individuati i percorsi carrabili e pedonali in materiale idonei per l'uso.

2.6 La distanza minima dei fabbricati dalla strada comunale viene determinata dalle tavole progettuali che qui si intendono approvate.

2.7 Il lotto interessato dal P.A. è completamente recintato.

2.8 Viene assicurata una superficie permeabile a verde privato (superficie scoperta drenante) pari al 30% della superficie utile del lotto.

**ART.3 Monetizzazione servizi primari e secondari**

3.1 Ai sensi dell'articolo 15 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente la dotazione minima dei servizi primari per il parcheggio, per le destinazioni residenziali, è di un posto auto per ogni unità abitativa.

Nel Piano Attuativo viene prevista la realizzazione di una unità immobiliare e pertanto dovrà essere fornito un posto auto.

Il richiedente intende monetizzare il posto auto secondo il seguente calcolo:

*l posto auto = mq 12,50 x euro 56,00 = Euro 700,00*

3.2 Ai sensi dell'articolo 27 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente la dotazione minima dei servizi secondari che competono al Piano Attuativo, sono determinate dal seguente calcolo:

*- mc. 506.64/150 = 3.40 ab. teorici (arrotondato a 3,00 ab. teorici)*

*- area per servizi secondari =3,00 ab x mq. 26,50 = mq. 79.50*

Il richiedente intende monetizzare l'intera quota dei servizi secondari di competenza al Piano Attuativo e pari a mq. 79.50 e sì impegna a corrispondere la somma di Euro 7.950,00 calcolata sull'importo di € 100,00/mq.

L'importo di tutte le monetizzazioni è stato versato dal richiedente alla Tesoreria del Comune in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal richiedente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili.

**ART. 4 - Riparazioni**

4.1 Nel caso di manomissione della sede stradale della via pubblica e/o delle infrastrutture primarie esistenti, dipendente dai lavori di costruzione degli edifici previsti e di qualsiasi altra opera connessa, il richiedente si impegna a ripristinare quanto eventualmente manomesso secondo le indicazioni che saranno impartite dall' A. C.

**ART. 5 - Modifiche planivolumetriche**

5.1 E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione, di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

5.2 Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 6, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dell'Amministrazione Comunale.

**ART. 6 - Scadenze**

6.1 Il presente Piano Attuativo ha validità di anni 5 dalla data di definitiva approvazione del Piano stesso. Entro tale termine il richiedente dovrà ottenere il Permesso di Costruire o SCIA per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

6.2 La presente convenzione è stipulata sotto forma di atto pubblico entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

**ART. 7 - Norme generali**

7.1 Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento a leggi e regolamenti sia generali che comunali vigenti, in particolare alla Legge Urbanistica 1150/1942, al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R 380/2001+SMI e alla Legge Regionale 12/2005+SMI.

**ART. 8 - Spese**

8.l Le spese relative e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione, saranno a carico del richiedente, che chiede all'uopo i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**ART. 9 - Pubblicità degli atti**

9.1 Il progetto del Piano Attuativo è composto da:

A) Elaborati grafici: Tavole n.l-2-3;

- Tavola n. l – Planimetria generale – estratti;

- Tavola n. 2 – Verifiche superfici;

- Tavola n. 3 – Piante, Prospetti, Sezioni, Viste;

B) Bozza di convenzione;

C) Relazione tecnico-descrittiva;

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il richiedente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma l sono atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione definitiva e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili unicamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

**ART. l0 - Trascrizione**

10.1 Il richiedente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

10.2 Il richiedente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 dello stesso decreto legislativo, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla legge.

Richiesto io Ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che, il presente atto ed i relativi allegati vengono firmati dai Signori contraenti e da me Segretario rogante.

Questo atto consta di n. 11 pagine intere, compilate con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e vigilanza, oltre quanto di questa e viene firmato così come segue:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA -

ECOLOGIA DEL COMUNE DI FARA GERA D'ADDA……………………………………………………………………………….

LA PROPRIETA’……………………………………………………………………..

L'UFFICIALE ROGANTE……………………………………………………………..