

**COMUNE  
DI  
SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
località GEROLE**

modificato a seguito dell'approvazione del Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 13/06/2006

**B.1**

**BOZZA DI CONVENZIONE**

luglio 2006

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
**Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA**  
24033 - CALUSCO D'ADDA (BG) - via G. Marconi, 330  
tel. 035792438 - fax 03543880612 - email: info@studiogerbelliriva.it

## CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificata dall'art. 7 della legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché delle leggi Regione Lombardia 15 aprile 1975 n. 51, 23 giugno 1997 n. 23 e loro successive modificazioni.

## PREMESSO

- che i Signori:

**Agazzi Francesco** nato a Sotto il Monte il 6 aprile 1952, Codice Fiscale GZZ FNC 52D06 I869Z, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII Via Fumagalli 18, titolare della omonima impresa con sede in Sotto il Monte Giovanni XXIII Via degli Artigiani, partita IVA n. 00424800167, proprietario dei mappali inseriti in P.L. n. 1952 – 2085 – 1897- 195 – 199;

**Terzi Emma** nata a Sotto il Monte il 5 settembre 1920, Codice Fiscale TRZ MME 20P45 I869L, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII Via Ca' Caprino 9, proprietaria dei mappali inseriti in P.L. n. 4669 – 1683- 228 – 229 – 1769 – 186 – 187;

**Formenti Italo** nato a Sotto il Monte il 18 agosto 1951, Codice Fiscale FRM TLI 51M18 I869D, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII Viale Monsignor Bosio 9, proprietario per 2/12 dei mappali inseriti in P.L. n. 197 – 2206;

**Magni Annamaria** nata a Lecco il 30 settembre 1952, Codice Fiscale MGN NMR 52P70 E507W, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII Viale Monsignor Bosio 9, proprietaria per 2/12 dei mappali inseriti in P.L. n. 197 – 2206

**Formenti Luigi** nato a Sotto il Monte il 20 novembre 1948, Codice Fiscale FRM LGU 48S20 I869Y, residente a Torre Boldone via Martinella 65, proprietario per 4/12 dei mappali inseriti in P.L. n. 197 – 2206;

**Formenti Maria** nata a Sotto il Monte il 15 ottobre 1962, Codice Fiscale FRM MRA 62R55 I869J, residente a Brembate di Sopra in Via Marconi 6, proprietaria per 4/12 dei mappali inseriti in P.L. n. 197 – 2206;

**Bonacina Marina**, nata a Sotto il Monte il 28/11/1939, Codice Fiscale FRM DVD 39S28 I869L, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII in Via Bergamo 8, usufruttuaria dei mappali n. 197 e 2206, in luogo del defunto marito Formenti Pietro deceduto il 24/10/2005;

**Formenti Davide**, nato a Villa d'Adda il 12/09/1922, Codice Fiscale BNC MRN 22P52 L929W, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII in Via Ca' Caprino 9, proprietario dei mappali n. 5190 e 5191;

- che durante il periodo intercorrente tra l'adozione ed l'approvazione del Piano di Lottizzazione è deceduta la sig.ra Emma TERZI e che, pertanto, tutto quanto precedentemente assunto in obbligo ed in diritto viene trasferito all'unico figlio ed erede geom. **Flavio Locatelli** il quale ha già sottoscritto la richiesta di adozione della presente lottizzazione in qualità di delegato;

- che complessivamente, gli stessi terreni hanno una superficie in P.L. di mq. 20.648;

- che a seguito della delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 20/02/2003 avente per oggetto "Variante del PRG n. 5 a procedura semplificata, ai sensi della lr 23/97" veniva accolta l'osservazione n. 14 presentata dalla signora TERZI Emma e quindi modificata in parte la destinazione urbanistica delle aree incluse nel P.L.;

- che con lettera in data 23/06/2003, venivano riassunte le richieste verbalmente espresse dall'Amministrazione Comunale ed enunciate le relative controdeduzioni da parte del lottizzante AGAZZI Francesco;

- che in accoglimento delle richieste dell'Amministrazione Comunale per una migliore impostazione della strada di collegamento con la via Aldo Moro viene di comune accordo modificata la perimetrazione del P.L. comprendendo aree incluse nell'adiacente P.L. denominato "località

Fornace" già convenzionato con atto del notaio Dott. Giovanni Battista Anselmo di Bergamo al n. 131350 di repertorio e n. 42935 di raccolta del 12/09/1990 e registrato a Bergamo il 24/09/1990 al n. 5161, serie 1^

- che a compensazione per l'ampliamento del P.L. l'Impresa AGAZZI Francesco, in qualità di lottizzante, si assume l'obbligo in proprio a realizzare il tratto di strada in variante a quello previsto dal PRG vigente;

- che in considerazione che le aree relative ai mappali 2002, 1893, 194, 1894 e 1896 parzialmente incluse nel P.L. sono di modesta entità e di pertinenza alle abitazioni edificate al contorno del P.L. medesimo, le suddette aree vengono stralciate;

- che i sopraccitati terreni sono comunque ulteriormente identificati e descritti nel Piano Parcellare e nell'estratto di mappa, allegato A-Relazione e Allegato Tav. n° 2, al progetto di lottizzazione;

- che i terreni suddetti sono classificati nel P.R.G. vigente in Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII nella Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto tipo C2, per una superficie di mq. 15.182; nella Zona omogenea a Giardini privati tipo B2, per una superficie di mq. 5.466 e con un volume massimo complessivo che si intende realizzare di mc. 14.010.

- che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti documenti tecnici facenti parte del progetto di lottizzazione:

A) RELAZIONE:

A1) Relazione descrittiva – A2) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) – A3) Piano Parcellare – A4) Preventivo di spesa delle Opere di Urbanizzazione (OO.UU.) e tronco di collegamento alla via Aldo Moro .

B) Bozza di Convenzione

C) Scheda urbanistica

1) Estratto azzonamento PRG vigente con individuazione in tinta degli ambiti oggetto di variante- estratto PRG in variante in scala 1/2000;

- 2) Estratto di mappa in scala 1/2000 - Estratto dell'azonamento del PRG in scala 1/2000 – Estratto aerofotogrammetria in scala 1/5.000 - Corografia in scala 1/25.000;
- 3) Rilievo dello Stato di fatto e misurazione dell'area in scala 1/250;
- 4) Progetto: Planivolumetrico in scala 1/250;
- 5) Progetto: Opere di urbanizzazione in scala 1/250;
- 6) Progetto: Identificazione aree a standards, aree per opere di urbanizzazione in scala 1/250;
- 7) Documentazione fotografica;
  - A.1) Relazione integrativa;
  - B.1) Bozza di Convenzione modificata a seguito della osservazione e richieste dell'Amministrazione Comunale;
    - 1.1) Estratto azionamento PRG vigente con individuazione in tinta degli ambiti oggetto di variante- estratto PRG in variante in scala 1/2000;
    - 2.1) Estratto di mappa in scala 1/2000 - Estratto dell'azonamento del PRG in scala 1/2000 – Estratto aerofotogrammetria in scala 1/5.000 - Corografia in scala 1/25.000;
    - 3.1) Rilievo dello Stato di fatto e misurazione dell'area in scala 1/250;
    - 4.1) Progetto: Planivolumetrico in scala 1/250;
    - 5.1) Progetto: Opere di urbanizzazione in scala 1/250;
    - 6.1) Progetto: Identificazione aree a standards, aree per opere di urbanizzazione in scala 1/250;
    - 7.1) Documentazione fotografica;
- che il progetto di lottizzazione è stato redatto a firma dello STUDIO TECNICO ASSOCIATO Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA con Sede in Calusco d'Adda (Bergamo), via Guglielmo Marconi, 330;
- che il progetto di lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale la quale ha espresso parere favorevole nella seduta del

14/01/2004.

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

tra il Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII in persona del Sig.     che  
agisce in esecuzione della delibera n.     in data     ,  
ed i Signori:

Agazzi Francesco, titolare della Impresa individuale

Locatelli Flavio

Formenti Italo

Magni Annamaria

Formenti Luigi

Formenti Maria

Bonacina Marina

Formenti Davide

## **SI CONVIENE**

### **1.**

Le premesse sono, per esplicito patto, parte sostanziale della presente convenzione.

### **2.**

L'attuazione del piano di lottizzazione su terreni siti nel Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII ed identificati in premessa nel presente atto, avverrà in conformità agli elaborati ed alle pattuizioni contenute nella presente convenzione.

### **3.**

Sia le persone fisiche come le persone giuridiche indicate in premessa, sia i loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno realizzare gli edifici e le opere previste nelle aree disciplinate nella presente convenzione in conformità alla

convenzione stessa, secondo i progetti esecutivi da presentarsi in prosieguo, ognuno per quanto di competenza.

#### 4.

In conformità alle norme di legge sulle opere e gli oneri di urbanizzazione, i Lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII le aree destinate dal progetto di lottizzazione a standards ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nell'allegata tavola n. 6.1 e sottoscritta dalle parti che costituisce parte integrante della presente convenzione e più specificatamente:

a) aree per OO.UU.	mq.	1.494,00
b) aree a standards interne al P.L.	mq.	2.658,60
c) aree per tronco di collegamento alla via Moro	<u>mq.</u>	<u>807,40</u>
per un totale di	mq.	4.960,00

#### 5.

Il Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII accetta la rilocalizzazione all'interno del P.L. dell'area a verde di standards per mq. 1.483,00 dei previsti mq. 1.717,70, come previsto al punto 4 c della convenzione redatta dal notaio Dott. Giovanni Battista Anselmo di Bergamo al n. 131350 di repertorio e n. 42935 di raccolta del 12/09/1990 e registrato a Bergamo il 24/09/1990 al n. 5161, serie 1^ in cambio della realizzazione del tronco di strada di collegamento alla Via Aldo Moro

#### 6.

I Lottizzanti garantiscono ad ogni effetto di legge che le aree indicate all'articolo precedente sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri non apparenti ed assicura che verranno trasferite al Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII in tale

situazione al momento del definitivo passaggio di proprietà.

Lo standard previsto dall'Art. 13 delle NTA vigenti, nonché dall'art. 22 della lr 15/04/1975 n. 51, così come sostituito dall'art. 7 dell'lr 15/01/2001, n. 1, è pari a intero (mc. 14.010 /100 mc./ ab.)= n. 140 ab. x 26,5 mq/ab = mq. 3.712,00.

I Lottizzanti si impegnano comunque a cedere una superficie di mq. 2.659,00 interne al P.L. che è inferiore a quella prevista dalle norme vigenti, ci sarà una compensazione tra il Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII ed i lottizzanti pari a mq. 2.536,00 così determinati:

standard di legge	mq. 3.712,00
standard P.L. Fornace rilocalizzato	<u>mq. 1.483,00</u>
Sommano	mq. 5.195,00
a dedurre standard localizzato nel P.L.	<u>mq. 2.659,00</u>
Restano	mq. 2.536,00

La suddetta superficie sarà monetizzata al momento della stipula della presente Convenzione per un importo di € 101.456,00 (euro centounomilaquattrocentocinquantesi/00) dai Lottizzanti ciascuno per la parte di sua competenza così determinato:

Impresa Agazzi Francesco (sessantamilaseicentosettanta/69)	€	60.670,69	(euro)
Terzi Emma (ventinovemilacinquecentoventitre/70)	€	29.523,70	(euro)
Formenti Italo, Luigi, Maria e Davide (undicimiladuecentosessantuno/62)	€	11.261,62	(euro)

## 7.

I Lottizzanti si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade di P.R.G), previste dal piano di lottizzazione, così come specificate nella Relazione (allegato n. A), nella

Relazione integrativa (allegato n. A.1) e nella tavola n. 6.1, allegati al progetto di lottizzazione. Restano inoltre a carico dei Lottizzanti le spese necessarie per gli allacciamenti degli edifici alle reti generali dei servizi tecnologici.

Il lottizzante Agazzi Francesco si impegna a realizzare a propria cura e spese il tronco stradale di collegamento alla via Aldo Moro, così come specificate nella Relazione (allegato n. A), nella Relazione integrativa (allegato n. A.1), nella tavola n. 6.1, allegati al progetto di lottizzazione, nonché ai successivi articoli.

## **8.**

D'intesa tra i Lottizzanti ed il Comune si potrà determinare l'utilizzo o la rilocalizzazione all'interno del P.L. dello standards previsto dalla legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modificazioni, anche in modo difforme da quello indicato nel progetto di lottizzazione, in relazione ad eventuali future esigenze delle stesse infrastrutture, senza la necessità di approvazione della variante al P.L. stesso in quanto conforme al disposto art. 7, comma 10, della lr 23/97.

## **9.**

I Lottizzanti precisano di obbligarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come dianzi precisato, indipendentemente dal costo effettivo delle stesse e secondo tutte le prescrizioni degli enti erogatori dei servizi.

## **10.**

I Lottizzanti prevedono la realizzazione e la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'ultimazione dei relativi lavori sarà completata entro 3 (tre) anni dalla data di approvazione del presente P.L..

Le opere potranno essere realizzate gradualmente, ma in ogni caso in modo da assicurare i servizi ai fabbricati in costruzione.

L'esecuzione del manto di usura dovrà avvenire entro il termine di validità della lottizzazione .

#### **11.**

Ferme le prescrizioni di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, e nel rispetto delle direttive di massima non vincolanti della lottizzazione, i progetti esecutivi dei fabbricati potranno essere realizzati in conformità alle esigenze del richiedente, salva l'approvazione del progetto stesso, a seguito di presentazione di domanda di permesso di costruzione.

#### **12.**

Le opere che saranno eseguite dai Lottizzanti dovranno essere effettuate secondo le indicazioni contenute nella tavola n. 6.1 e le sue eventuali variazioni approvate dalla Amministrazione Comunale.

I Lottizzanti si impegnano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree a parcheggio e di quanto altro attinente al progetto di lottizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui ubicazione verrà controllata dall'ufficio tecnico comunale.

Alla Amministrazione comunale di Sotto il Monte Giovanni XXIII dovranno essere sottoposti preventivamente, anche nei casi ove non dovesse occorrere il permesso di costruire, i progetti per l'esecuzione delle opere a carico dei Lottizzanti, onde ne vengano constatata la conformità alla presente convenzione e la idoneità delle soluzioni tecniche proposte.

L'approvazione dei relativi progetti esecutivi equivale anche come visto di conformità delle opere da realizzare secondo la presente convenzione.

L'Amministrazione comunale provvederà al controllo ed al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste per verificarne la

loro rispondenza alle caratteristiche tecniche progettuali di cui alla presente convenzione ed ai successivi progetti esecutivi.

L'Amministrazione comunale nominerà entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione un collaudatore in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e di futura cessione. L'onere del collaudo sarà interamente a carico dei Lottizzanti.

Qualora le opere non fossero conformi sia al progetto esecutivo approvato od alle caratteristiche tecniche di esecuzione, l'Amministrazione comunale può sospendere l'esecuzione dei lavori ed imporre il rifacimento degli stessi a regola d'arte. Nel caso che i Lottizzanti eseguano le opere non a regola d'arte l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi ad Essi nella esecuzione delle opere stesse e si rivarrà sui Lottizzanti per le spese sostenute per eseguire dette opere.

Il collaudo dovrà essere eseguito entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse.

I collaudi potranno essere eseguiti per opere parziali senza attendere l'ultimazione della intera opera prevista.

### **13.**

I Lottizzanti riconoscono ed accettano i reciproci obblighi e doveri determinati dalla presente scrittura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come di seguito specificati:

- a. Il calcolo delle opere di urbanizzazione viene fatto sulla base dei millesimi risultanti dal volume edificabile previsto dal PRG vigente al 31/12/2003 con la modifica dell'area di proprietà Terzi Emma (ora Locatelli Flavio). Detto volume è di mc. 12.675;
- b. Lo sviluppo della strada di P.R.G. previsto dal vigente piano è di ml. 144,94; mentre quello determinato dal Piano di Lottizzazione a seguito dell'accoglimento della richiesta dell'Amministrazione

- Comunale, è di ml. 211,45. La differenza è di ml. 66,51;
- c. I costi per la realizzazione del maggiore sviluppo della suddetta strada (collegamento con via Aldo Moro) e le eventuali opere di raccordo con la strada comunale, così come individuato nelle tav. 4.1 - 5.1 - 6.1, vengono sostenuti dall'Impresa Agazzi Francesco a conguaglio della volumetria residenziale (mc. 1.335) concessa dall'Amministrazione Comunale alla stessa Impresa. Gli oneri di urbanizzazione sono assolti con la realizzazione della maggiore opera;
  - d. I lottizzanti accolgono la richiesta dell'Amministrazione Comunale di spostare l'attuale fognatura comunale che attraversa la proprietà Terzi Emma (ora Locatelli Flavio), entro la sede della nuova strada di P.R.G. aumentando il diametro della fognatura di lottizzazione da cm. 30 a cm. 80 in conformità alla dimensione della fognatura esistente. I maggiori costi saranno così ripartiti tra i lottizzanti:
    - d.1. all'Impresa Francesco Agazzi sarà caricato il costo relativo al tratto di collegamento con via Aldo Moro valutato senza la maggiorazione del diametro del tubo;
    - d.2. ai lottizzanti sarà accollato il costo della nuova fognatura al netto delle opere previste al punto precedente;
  - e. I lottizzanti riconoscono che i costi delle reti dei servizi (acquedotto, metanodotto, tubazioni per la distribuzione dell'energia elettrica e della telefonia pubblica) in quanto già strutturate secondo le prescrizioni degli Enti gestori, saranno suddivisi in millesimi di volume edificabile;
  - f. I lottizzanti si impegnano, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a predisporre uno studio geologico esteso sull'intera area da allegare alla richiesta di permesso di costruire e di sdemanializzazione dell'alveo asciutto del tratto iniziale del torrente Buliga. Le pratiche relative alla dichiarazione di

alveo asciutto presso l'Ente preposto e di livellamento del terreno saranno a carico dei lottizzanti. La richiesta di sdemanializzazione ed acquisizione dell'alveo asciutto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, sarà a carico del sig. Locatelli Flavio (erede unico di Terzi Emma).

- g. I lottizzanti si impegnano, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a richiedere alla ditta Hidrogest (che gestisce l'acquedotto pubblico) lo spostamento della condotta che attraversa i lotti a monte della nuova strada di P.R.G.;
- h. Il calcolo e la suddivisione dei costi per le opere di urbanizzazione viene determinato sulla base di quanto detto ai punti precedenti e tradotto in millesimi di partecipazione nella tabella 9 allegata alla Relazione integrativa (documento A.1).

#### **14.**

I Lottizzanti si impegnano a trasferire le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prima del collaudo finale e comunque non oltre la scadenza della presente Convenzione.

Fino al momento del trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione, la relativa manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sarà a carico dei Lottizzanti.

#### **15.**

I Lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale degli immobili oggetto della presente lottizzazione e convenzione, a specificare nell'atto di trasferimento quali parti delle obbligazioni assunte nei riguardi del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII si trasferiscano agli aventi causa, nonché a comunicare al Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII l'avvenuto trasferimento e copia dell'atto relativo al trasferimento stesso.

Rimane comunque ferma la responsabilità del soggetto della presente convenzione per la parte di sua competenza in solido con il suo avente causa.

## **16.**

A garanzia degli obblighi assunti per la presente convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i soggetti in premessa forniranno, al momento della stipula della presente convenzione, una fidejussione, per un importo totale pari a €. 281.000,00.= (duecentoottantaunomila/00), secondo le quote di competenza.

Agazzi Francesco, titolare della impresa individuale, millesimi in P.L. per le OO.UU. 598,00 pari a € 143.782,95 (centoquarantatremilasettecentoottantadue/95);

Terzi Emma, millesimi in P.L. per le OO.UU. 291,00 pari a € 69.967,96 (sessantanovemilanovecentosessantasette/96);

Formenti Italo, Magni Annamaria, Formenti Luigi, Formenti Maria Bonacina Marina e Formenti Davide millesimi in P.L. per le OO.UU. 111,00 pari a € 26.688,81 (ventiseimilaseicentoottantotto/81);

e fidejussione per un importo di € 40.560,29 (quarantamilacinquecentosessanta/29) da parte del sig. Agazzi Francesco, titolare della impresa individuale per la realizzazione del tronco di strada di collegamento alla via Aldo Moro.

Le sopraccitate fidejussioni durante la fase attuativa delle opere saranno mano a mano ridotte in proporzione dell'avvenuta esecuzione parziale delle opere stesse, fino all'esaurimento completo degli obblighi garantiti e, conseguentemente, all'estinzione del rapporto fidejussorio.

Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione l'importo delle opere da eseguire non sia sufficientemente coperto dalla fidejussione l'Amministrazione comunale potrà richiedere ai Lottizzanti la sua

integrazione fino all'importo reale delle opere da eseguire.

**17.**

I Lottizzanti si obbligano a sollevare il Comune da ogni responsabilità per ogni eventuale pretese e diritti di terzi inerenti la presente lottizzazione.

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso il competente Ufficio del Registro immobiliare, con esonero del signor Conservatore dei registri medesimi da ogni responsabilità al riguardo.

**18.**

Le spese relative inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Lottizzanti, richiedendosi delle stesse l'applicazione degli eventuali benefici fiscali previsti, in quanto la realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione costituisce esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII ed è adempimento obbligatorio per norma di legge.

**19.**

Per quanto espressamente non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla legge urbanistica del 17.8.1942, n. 1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sotto il Monte Giovanni XXIII, li