



**COMUNE DI FONTANELLA**  
**(provincia di Bergamo)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PIANO DI RECUPERO**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA**  
denominato  
**«FABBRICATO DI VIA LOCATELLI»**

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_  
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

Il resp. Area Gestione Territorio

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addi \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notaio in \_\_\_\_\_  
si sono costituiti i Signori:

- **BONISSI MAURIZIO**, nato a Fontanella il 06.06.1950 e residente a Fontanella in via S. Rocco 69 C.F. BNSMRZ 50H06D672P – coniugato in regime di separazione dei beni – in qualità di titolare della proprietà piena degli immobili così descritti:

- nel Comune censuario e amministrativo di Fontanella (provincia di Bergamo), individuato al mappale n. **235 sub. 11** del foglio n. 4;
- nel Comune censuario e amministrativo di Fontanella (provincia di Bergamo), individuato al mappale n. **230 sub. 1** del foglio n. 4;
- nel Comune censuario e amministrativo di Fontanella (provincia di Bergamo), individuato al mappale n. **603 sub. 701** del foglio n. 4;
- 

giusto l'Atto di n. rep. 23317 redatto in data 20.05.2019 dal Notaio Dr. S. Chiantini;

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «recuperanti», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile dell' Area Gestione del Territorio pro-tempore del Comune di Fontanella, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

## **PREMESSO**

- a. che il Comune di Fontanella è dotato di PGT approvato con dCC 40 del 28.12.2012 e pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e concorsi nr. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, variato con proposta di Variante 1 adottata con dCC 25.03.2019;
- b. che gli immobili elencati precedentemente ricadono in AMBITI URBANI A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE disciplinata dall'art. 34 delle Norme tecniche del Piano delle Regole;
- c. che gli Attuatori hanno presentato in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ la richiesta di individuazione di Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978 n. 457 e s.m.i. di approvazione del Piano di Recupero denominato "PIANO DI RECUPERO FABBRICATO DI VIA LOCATELLI", riferito agli immobili interessati, a firma dell'Arch. MARINA TISI, n. codice fiscale TSI MNL 70D56 A794R, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1470 e del Geom. FAUSTO TISI, n. codice fiscale TSI FST 4AC01 C8940, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 861, entrambi domiciliati presso lo STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA Geom. Fausto Tisi - Arch. Marina Tisi avente sede a Cologno al Serio in via Mons. L. Drago, 2;

- d. che quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 380 del 2001
- e. che il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f. che sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

### **VISTI**

- A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_.
- B) La deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
*(ovvero, in presenza di osservazioni)*  
in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- D) La deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;  
*(ovvero, in presenza di osservazioni)*  
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;  
approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT;
- E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

- 1. Il recuperante **BONISSI MAURIZIO** si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il recuperante di cui all'art. 1 è obbligato in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, di aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti 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.
3. In caso di trasferimento le eventuali garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.
5. Le spese tecniche per la redazione del piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della presente convenzione.

#### **ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Non si prevedono opere di urbanizzazione a carico del presente piano di Recupero. La zona è urbanizzata.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Non è prevista esecuzione di opere di urbanizzazione.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Non è prevista esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non è prevista la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Non è prevista la realizzazione di opere in regime di esclusiva

#### **ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. In riferimento all'art. 13 delle vigenti NTA, il progetto prevede un aumento del carico urbanistico relativamente al volume di mc 167,47, pertanto è soggetto al reperimento degli standard urbanistici pari a mq 38,06 calcolati come previsto dall'Art. 13 delle NTA di PGT.
2. Tali standard non saranno reperiti all'interno del Piano dei Recupero pertanto saranno monetizzati e versati al Comune

## **ART. 10 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. A seguito del disposto dell'art. 9, comma 1, le aree a standard pari a mq 38.06 non saranno reperite all'interno del comparto del Piano di Recupero.
2. Tali aree a standard vengono monetizzate e quantificate in € 2.226 ,00 da versare al Comune di Fontanella con assegno circolare.....

## **ART. 11 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Il soggetto attuatore si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero, come pure le spese inerenti l'attività del responsabile del procedimento urbanistico che verrà nominato dal Consiglio Comunale per l'esperimento della attività istruttoria e di redazione del rapporto convenzionale inerenti il piano di recupero in variante allo strumento urbanistico vigente.

## **ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. Non sono previsti obblighi convenzionali da garantire da parte dei soggetti attuatori.

## **ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni di inizio attività per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, sono dovuti in quanto non già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Il contributo concessorio verrà determinato secondo le tariffe comunali in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire ovvero decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di Inizio Attività. Secondo le disposizioni contenute nella LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. sono esclusi dal contributo di concessione gli interventi riguardanti esclusivamente la realizzazione di autorimesse, siano esse interrate o fuori terra, ed il relativo permesso di costruire è da ritenersi gratuito. La determinazione del Costo di Costruzione degli edifici residenziali verrà determinata assoggettando a contributo anche le superfici destinate a parcheggio- autorimesse- ancorché in eccedenza rispetto alla quota minima prevista per legge. Le superfici destinate a parcheggio non concorrono alla definizione della classe dell'edificio e pertanto saranno dedotte dalla superficie non residenziale degli immobili determinata secondo il modello ministeriale – DM 10 maggio 1977-.

## **ART. 15 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., è 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 e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

#### **ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei recuperanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in

termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 17 ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE**

1. Il Comune è totalmente esente da oneri, se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni e obblighi assunti dall'Operatore con la presente convenzione.

#### **ART. 18 CONTROVERSIE**

1. 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.
2. La presente clausola compromissoria, immediatamente operativa, comporta l'applicazione delle norme dettate in tema di arbitrato dal codice di procedura civile.

#### **ART. 19 RINVIO**

1. Per quanto non previsto o specificato, si intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia in vigore all'atto della stipulazione della presente convenzione.

#### **ART. 20 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:
  - a) Relazione tecnica;
  - b) Norme tecniche di attuazione;
  - c) Bozza di convenzione urbanistica;
  - d) Elaborati grafici in n. 7 tavole
2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), ed e), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i recuperanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

**ART. 21 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei recuperanti.

**ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il Recuperante

per il Comune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_