CITTA' DI SERIATE
(Provincia di Bergamo)
Si attesta che il presente atto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo il 13.05.2005
al N. 2316 Serie 1
Versate € 172,65
Seriate li, 25.05.05
Il Segretario Generale
(Bavuso Volpe Dr. Filippo)

COMUNE DI SERIATE

Provincia di Bergamo

N. **2548** REP.

CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA' CASSINONE DI SERIATE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilacinque (2005)**, il giorno **ventisette (27)** del mese di **aprile** in Seriate nel Palazzo Comunale sito in Piazza A. Alebardi, 1.

Innanzi a me Bavuso Volpe dott. Filippo, Segretario Generale del Comune di Seriate, autorizzato, a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c) del TUEL - D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono presenti:

A) **Negri Ing. Fausto**, nato a Sondrio il 13.06.1958, Dirigente del Settore III del Comune di Seriate – codice fiscale 00384000162 – domiciliato per la carica presso il Palazzo comunale in Piazza Alebardi n. 1, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000, dell'art. 4 del D. Lgs. 165/2001 e dell'art. 83 dello Statuto Comunale, autorizzato a quanto infra in forza della delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 16.12.2003, esecutiva ai sensi di Legge;

B) Signori:

- **Luigi Ugo Pelandi,** nato a Bergamo il 01 marzo 1934, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione di cui infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente e quindi in rappresentanza della "FONDAZIONE CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO", risultante dalla trasformazione dell'ex I.P.A.B. denominata "OPERA PIA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO", come risulta dalla delibera di trasformazione assunta dalla Giunta Regionale della Lombardia n. VII/15919 seduta del 30.12.2003, in conformità

all'art. 3 della L.R. 13.02.2003, n. 1, con sede in Bergamo Via Malj Tabajani, 4, C.F. 80016630164, che agisce per conto e nell'interesse della Fondazione Congregazione della Misericordia Maggiore di Bergamo in forza ed in esecuzione della delibera del Collegio Amministrazione dell'Ente assunta nella seduta del 14.04.2005 n. 283 di Reg., che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto sotto la lettera "A";

- **Bettinelli Bruno,** nato a Seriate il 28.06.1938, C.F. BTT BRN 38H28 I628W;

- **Bettinelli Emilio,** nato a Seriate il 19.11.1940, C.F. BTT MLE 40S19 I628K;

- **Bettinelli Vittorio**, nato a Seriate il 18.09.1952, C.F. BTT VTR 52P18 I628L;

fratelli tutti residenti in Bagnatica – via Cassinone n. 5;

- **Caccia Ivan,** nato a Gandino (BG) il 21 agosto 1951, e domiciliato per la carica in Treviolo (BG) presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società "DANIELA S.R.L." con sede legale in Treviolo (BG), via Roma n. 100, capitale sociale Euro 10.400,00, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 02311830166 - R.E.A. al n.. 279293, subentrata, per il 50%, all'originario lottizzante SOCIETÀ CASAPIÙ GENERALCONTRATTI S.R.L. con sede legale in Milano – Via Vigevano n. 14, in forza del contratto di compravendita in data 30 dicembre 2003, n. 12099 di Repertorio e n. 875 di Raccolta Notaio Andrea Letizia di Gandino, registrato all'Ufficio del Registro di Clusone (BG) il 27.01.2004 al N. 111, Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 29.01.2004 ai nn. 4294/2964;

- **Spinola Sebastiano,** nato a Siracusa (SR) il 25 novembre 1975, e domiciliato per la carica in Romano di Lombardia (BG) presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "IMMOBIL GROUP S.R.L." con sede legale in Romano di Lombardia (BG), via Matteotti n. 19/A, capitale sociale Euro 10.000,00, Codice Fiscale e numero di iscrizione

nel Registro delle Imprese di Bergamo 03166010169 - R.E.A. al n. 354977, subentrata, per il 50%, all'originario lottizzante SOCIETÀ CASAPIÙ GENERALCONTRATTI S.R.L. con sede legale in Milano – Via Vigevano n. 14, in forza del contratto di compravendita in data 18 novembre 2004, n. 39951 di Repertorio e n. 1238 di Raccolta Notaio Roberta Cocchia di Seriate, registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo il 09.12.2004 al N. 21137, Serie 1T, e trascritto a Bergamo in data 11.12.2004 ai nn. 68022/45054), autorizzato alla stipula del presente atto in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione assunta nella seduta del 21.12.2004, che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

in proseguo tutti denominati semplicemente "Lottizzanti";

Detti comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo, con il mio consenso, dichiarano di comune accordo di rinunciare alla assistenza dei testimoni al presente atto, come ne hanno facoltà per l'art. 48 della Legge Notarile.

Premesso che:

- il presente atto afferisce all'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale in località Cassinone di Seriate;
- il Comune di Seriate è dotato di Piano regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale Lombarda il 06.04.1993 con propria deliberazione n. V/34832, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 21 del 26.05.1993 – e successive varianti parziali;
- i suddetti lottizzanti sono proprietari di terreni in Comune di Seriate distinti nel catasto terreni nel modo seguente:

1. FONDAZIONE CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO:

707/a ora 11544	HA	00.00.90		
710/a ora 11542	HA	00.55.65		
727/b ora 11550	HA	00.59.65		
Per un totale di	HA	01.16.20	pari al 59,11 %	
2. BETTINELLI BRUNO, BETTINELLI EMILIO, BETTINELLI VITTORIO:				
726/b ora 11548	HA	00.12.75	pari al 06,49 %	
3. IMMOBIL GROUP S.r.l. e IMMOBILIARE DANIELA S.r.l., in parti uguali:				
6734/b ora 11541	HA	00.23.80		
778/b ora 11554	HA	00.43.85		
Per un totale di	HA	00.67.65	pari al 34,40 %;	
Sommano	**HA**	**01.96.60**		

- in data 18.03.2003 i suddetti proprietari hanno presentato il progetto di lottizzazione dell'area sopra indicata al fine di ottenerne l'approvazione a sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla Legge 06.08.1967 n. 765, dalla Legge 28.01.1977 n. 10, nonché a sensi della L.R. 14.04.1975 n. 51 e della L.R. 23.06.1997 n. 23, ed in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale il 06.04.1993 con propria delibera n. V/34823;

- il Piano Regolatore Generale assoggetta le aree suddette in zona omogenea C1: Residenziale di espansione e/o nuovo impianto a lottizzazione obbligatoria preventiva, con i seguenti parametri urbanistici:

St	Superficie territoriale reale lottizzazione	**mq. 19.659,00**

S prg	Superficie strada di P.R.G.	**mq. 2.148,00**
Sz =	Superficie zonale:	**mq. 17.511,00**
Dz =	Densità zonale	**1,5 mc / mq;**
R =	Rapporto massimo di copertura	**30 %;**
Dc =	Distanza minima dai confini:	**Vedi art. 27 NTA;**
Df =	Distanza minima dai fabbricati:	**Vedi art. 27 NTA;**
Ds =	Distanza minima dalle strade:	**Vedi art. 18 NTA**
H =	Altezza massima:	**ml. 8.50;**
Parcheggi di urbanizzazione:		**3 mq. / 100 mc.**
Verde attrezzato:		**7,5 mq. / 100 mc.**

- l'area di cui sopra è stata soggetta a misurazione, definendone il perimetro in coerenza con le indicazioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Seriate, e ricavando al suo interno le reali superfici di spettanza dei singoli lottizzanti, coerentemente alle indicazioni catastali e sulla scorta delle rilevazioni di fatto sul terreno;

- la superficie catastale è di mq. 19.660, la superficie reale corrispondente è stata misurata in mq 19.659, e rappresenta la superficie territoriale dalla quale è da sottrarsi il sedime di mq. 2.148 della strada di Piano Regolatore Generale, che, pur essendo inclusa nel comparto di lottizzazione, risulta sprovvista di capacità edificatoria. Per effetto di ciò la superficie zonale da considerarsi, per il rapporto di cubatura, si riduce a mq. 17.511,00, che moltiplicati per l'indice di edificabilità di Piano Regolatore Generale pari a 1,5 mc/mq, computa una volumetria massima di mc. 26.267,00, distribuita come segue:

1. FONDAZIONE CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO:	

mc. 15.527,00 (lotti da n. 1 a n. 9)	pari al 59,11 %
2. BETTINELLI BRUNO, BETTINELLI EMILIO, BETTINELLI VITTORIO:	
mc. 1.705,00 (lotto n. 10)	pari al 06,49%
3. In parti uguali tra, IMMOBIL GROUP S.r.l. e IMMOBILIARE DANIELA S.r.l.:	
mc. 9.035,00 (lotti da n. 11 a n. 16)	pari al 34,40 %;

- il Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca ha espresso parere favorevole allo spostamento di tratto della roggia "Comunale di Seriate", interessante i terreni oggetto della Lottizzazione in argomento, lungo il perimetro della lottizzazione stessa, come da documentazione allegata sotto lettera "C"

- il Consorzio "Parco regionale del Serio" ha espresso parere favorevole in ordine all'assetto urbanistico di cui alla presente lottizzazione, come da documentazione allegata sotto lettera "D";

- la Commissione Edilizia ha espresso parere di competenza nelle sedute del 16.06.2003, verbale n. 8/2 e 23.06.2003, verbale n. 9/6;

- la Commissione Urbanistica ha espresso parere di competenza nella seduta del 18.09.2003 n. 37/C;

- il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato, nella seduta del 16.12.2003 con deliberazione n. 58, esecutiva ai sensi di Legge, il Piano di lottizzazione della quale fa parte in allegato lo schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione da parte dei lottizzanti;

- i dati progettuali del Piano di lottizzazione sono i seguenti:

a)	superficie di calcolo	=	**mq. 17.511,00;**
b)	densità zonale	=	**1,5 mc. / mq.**

c)	volume realizzabile	=	**mc. 26.267,00**
d)	rapporto di copertura	=	**30 %**
e)	superficie copribile	=	**mq. 3.929,10**
f)	superficie coperta – indicativa	=	**mq. 3.164,70**
g)	altezza massima di P.L.	=	**m. 10,50**

- i Lottizzanti sono unici ed esclusivi proprietari dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione di cui alla presente convenzione;

- i Lottizzanti sono in grado di assumere tutti gli impegni ed adempire a tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato,

tra il Comune di Seriate e i Lottizzanti, che si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo,

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - RICONOSCIMENTO DELLE PREMESSE

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

ARTICOLO 2 - AREA DI INTERVENTO

L'attuazione del Piano di lottizzazione presentato dai lottizzanti sopra nominati e riferentesi all'area sita nel Comune di Seriate e distinta al Nuovo Catasto Terreni con i mappali **11.544**, **ex 11.542** (ora 12200, 12201, 12202, 12203, 12204, 12205, n12206, 12207, 12208, 12209, 12210, 12211, 12212), **ex 11.550** (ora 12213, 12214, 12215, 12216, 12217, 12218, 12219, 12220, 12221, 12222, 12223, 12224), **ex 11.541** (ora 12195, 12196, 12197, 12198, 12199), **ex 11.554** (ora 12225, 12226, 12227, 12228, 12513), **ex 11.548** (ora 12193, 12194), giusto frazionamento mod. 51, n. prot. 223319 approvato in data 21.09.2004, ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 in data 16.12.2003, divenuta

esecutiva ai sensi di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati tecnici e documenti di progetto che ne formano parte sostanziale ed integrante, e depositati in originale presso la segreteria dell'ufficio tecnico del Comune di Seriate così composti:

20/A	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
21	ESTRATTO AEROFOTOGRAMMERICO E P.R.G.
22	ESTRATTO DI MAPPA
23	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
24/A	PROGETTO PLANOVOLUMETRICO
25/A	PLANIMETRIA DEGLI STANDARDS DI P.L.
26/A	PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE
27/A	PLANIMETRIA ROGGIA E FOGNATURA COMUNALE
28/A	INSERIMENTO PLANIVOLUMETRICO E DETT. ROGGIA
29	SEZIONI STRADALI ED INDICAZIONE FINITURE
30/A	SCHEMA DI CONVENZIONE
31	SCHEDA INFORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

ARTICOLO 3 - OGGETTO DEL PIANO

Il Piano di lottizzazione definisce la conformazione della zona di espansione residenziale in località Cassinone di cui alla presente operazione prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune di Seriate, stabilisce le norme di attuazione e ne programma lo sviluppo con una previsione temporale di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di

approvazione della lottizzazione.

In particolare il Piano indica:

1. la suddivisione dei lotti;
2. ubicazione e la dimensione degli edifici;
3. il volume edificabile;
4. le aree destinate alla viabilità ed agli standards;
5. le reti degli impianti tecnologici;
6. le specifiche prescrizioni per ogni categoria di opere previste;
7. le norme generali per l'attuazione del piano.

ARTICOLO 4 - RIFERIMENTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi dell'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale l'insediamento è destinato di norma ad abitazione.

Sono ammissibili le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e gli impianti tecnologici. Sono pure ammessi, purché nella misura massima del 30% del volume consentito emergente dal piano di spiccato ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano di analoga destinazione e comunque entro i limiti volumetrici di zona consentiti:

1) le attrezzature, i negozi e le botteghe per il commercio e la distribuzione delle merci e dei prodotti;

2) i ristoranti, i bar, i locali di divertimento, i teatri ed i cinematografi;

3) gli studi professionali e commerciali e in generale gli uffici pubblici e privati;

4) le sedi di associazioni, partiti e attività culturali;

5) magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;

6) piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono rumori, odori molesti o nocivi, ne inquinamenti di qualsiasi tipo;

7) sono inoltre ammesse le destinazioni ricettivo - alberghiera e i servizi pubblici di interesse pubblico, purché questi ultimi mettano a disposizione aree a parcheggio in aggiunta alla dotazione di standards prevista dal PRG, previo, comunque, la valutazione di compatibilità dell'insediamento rispetto ai problemi di accessibilità, mobilità e sosta.

Tale valutazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Le destinazioni di cui al presente punto non sono soggette alla limitazione del 30% di cui al presente capoverso.

Le tipologie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati in tutto o in parte destinati agli usi non residenziali di cui sopra, devono essere omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Le destinazioni non residenziali di cui sopra potranno essere trasferite o concentrate in tutto o in parte sia in uno o più lotti edificabili, isolatamente o promiscuamente con la funzione residenziale, sia a favore di uno o più proprietari aventi titolo.

La destinazione residenziale ammette sia la residenza permanente che quella temporanea, sia la residenza individuale che quella collettiva e ricettiva.

ARTICOLO 5 - RETE VIARIA

La rete viaria inerente al Piano di lottizzazione prevede:

a) strada di collegamento e di PRG con larghezza della sede stradale di ml 6,00 al netto di marciapiedi di ml 1,5 indicata nella planimetria secondo la previsione del Piano Regolatore Generale;

b) accessi ai lotti indicati nella planimetria in linea di massima, in quanto la loro localizzazione sarà definita in base alle singole concessioni edilizie, serviti da strada privata interna;

c) parcheggi pubblici individuati nell'ambito del Piano di lottizzazione.

articolo 6 - strada di P.R.G. interna al comparto di lottizzazione e di collegamento

All'interno del comparto edificatorio è prevista dal Piano Regolatore Generale una strada di

servizio alla zona, su sedime di proprietà dei lottizzanti (parte della strada indicata al comma 1- lettera a) - dell'articolo 5).

Detta strada, distinta con colore giallo nell'allegato tipo planimetrico allegato sotto la lettera "E", rappresenta un vincolo di Piano Regolatore Generale ed è nello stesso tempo arteria essenziale per la viabilità dell'area di lottizzazione.

La strada in argomento è attualmente di tipo campestre della sezione di m. 3,00 circa.

Essa si raccorda alla strada ex statale n. 498 e, superato il perimetro del piano attuativo, assume la veste di strada di collegamento al comparto di lottizzazione, su cui insisteranno tra l'altro tutti gli impianti e reti tecnologiche.

In virtù di tali considerazioni, tutto il percorso stradale è da assimilarsi ad opera di urbanizzazione primaria.

Essa strada misura mq. 3.028,00 circa, di cui per circa mq. 2.148,00 all'interno del comparto di lottizzazione insistenti ai mappali 11544, 12212, 12223, 12228, e per circa mq. 880 esterna al comparto, insistenti ai mappali 12609, 12611, 11546, 12515, 12522, questi ultimi di proprietà della "Fondazione Congregazione della Misericordia Maggiore di Bergamo, il tutto a seguito di misurazione in sede di frazionamenti mod. 51, n. prot. 223319 approvato in data 21.09.2004 e n. prot. 2982255 approvato in data 02.12.2004, per essere complessivamente ceduta gratuitamente al Comune di Seriate.

ARTICOLO 7 - STRADA INTERNA DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

La lottizzazione viene inoltre interessata da strade interne di accesso di proprietà privata, pari a mq. 1.435,00 salva più precisa misurazione in sede di frazionamento, rappresentate in colore azzurro nella tavola riassuntiva planovolumetrica allegato "E".

Esse aree sono gravate da servitù pubblica perpetua di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, ed in generale di tutti gli impianti tecnologici a rete di pubblica utilità sottostante le strade in argomento.

ARTICOLO 8 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE

Nell'ambito del Piano di lottizzazione, oltre alla cessione del sedime della strada di cui all'art. 6 della presente convenzione, vengono previste aree di standard da destinare a verde ed a parcheggio pubblico della superficie totale pari a mq. 2.979,00.

Le suddette aree sono attrezzate a cura e spese dei lottizzanti sulla scorta dell'allegato progetto.

Esse aree sono cedute al Comune di Seriate a titolo gratuito in conto standard urbanistici e quali sedime destinato alle opere di urbanizzazione primaria, per strade di accesso e penetrazione, con sottostanti impianti tecnologici e pali per la illuminazione pubblica.

Il passaggio di proprietà avverrà, con atto pubblico, al momento della stipula della convenzione di lottizzazione.

Le ripetute aree sono individuate nelle tavole di progetto e risultano nei tipi di frazionamento mod. 51, n. prot. 223319 approvato in data 21.09.2004 e prot. n. 298255 approvato in data 02.12.2004, ai seguenti mappali:

- Parcheggio e verde, Mappali n. 12210, 12513 e 12218, di mq. 2.979,00;
- Strade di collegamento e di PRG, mappali n., 12522, 12515, 11546, 11544, 12212, 12223, 12228, 12609, 12611, di complessive mq. 3.028,00;

PER UN TOTALE di mq. 6.007,00.

ARTICOLO 9 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Il dimensionamento globale degli standard da reperire all'interno della lottizzazione è di mq. 6.960,75 (cubatura edificabile mc. 26.267.00 diviso 100 x mq. 26,50 = mq. 6.960,75).

In conto verde e parcheggi vengono ceduti mq. 2.979,00.

Per la rimanente area di mq. 3.981,75 necessaria al completamento quantitativo degli standard prescritti dall'articolo 22 della L.R. 15.04.1975 n. 51, si procederà alla monetizzazione, al prezzo di Euro 110,00 al mq. per un importo complessivo di Euro

437.992,50.

Detto importo farà carico sui lottizzanti pro-quota come specificato a seguire:

1. **FONDAZIONE CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO:**	
Euro 258.897,37	pari al 59,11 %
2. **BETTINELLI BRUNO, BETTINELLI EMILIO, BETTINELLI VITTORIO:**	
Euro 28.425,71	pari al 06,49%
3. **In parti uguali tra: IMMOBIL GROUP S.r.l. e IMMOBILIARE DANIELA S.r.l.:**	
Euro 150.669,42	pari al 34,40 %;

Importi che il Comune ha interamente riscosso giuste quietanze del Tesoriere Comunale n. 4868 del 28.12.2004 di € 258.897,37, n. 1723 del 27.04.2005 di € 75.334,71, nonché mediante assegni bancari della Baca Credito Bergamasco-Filiale di Seriate n. 0306670330-05 del 27.04.2005 Di € 28.452,71 e della Banca di Bergamo_Filiale di Bergamo n. 0300527284-05 del 27.04.2005 di € 75.334,71 dando così atto di aver adempiuto agli obblighi di legge;

ARTICOLO 10 - DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI

Nello schema planovolumetrico sono indicate di massima le posizioni in cui è possibile la realizzazione di edifici aventi altezza massima di m. 10,50 e per una cubatura totale definita di mc. 26.267,00.

La superficie fondiaria è di mq. 17.511,00.

La superficie destinata ai lotti ottenuta depurando la superficie fondiaria dalla superficie destinata a parcheggio e verde – mq 2.979,00 e da quella destinata a strada di distribuzione

interna – mq 1.435,00 di proprietà privata indivisa, risulta essere di mq 13.097,00.

Essa è divisa in n. 16 lotti, individuati nella seguente tabella dove i lotti contrassegnati con la lettera A) sono nelle disponibilità della Fondazione Congregazione della Misericordia Maggiore ed aventi causa, quelli con la lettera B) nelle disponibilità dei fratelli Bettinelli, loro eredi ed aventi causa, quelli con la lettera C1) sono nelle disponibilità dell'Immobil Group S.r.l. e quelli con la lettera C2) sono nelle disponibilità Immobiliare Daniela S.r.l., ed aventi causa:

PROPRIET.	*LOTTO*	*SUPERFICIE MQ*			*VOLUME MC*			*SUP. COPERTA MQ*	*RAPP. COP. %*
A	1	800,00			1.725,22			207,86	25,98%
A	2	963,00			1.725,22			207,86	21,58%
A	3	949,00			1.725,22			207,86	21,90%
A	4	787,00			1.725,22			207,86	26,41%
A	5	787,00			1.725,22			207,86	26,41%
A	6	780,00			1.725,22			207,86	26,65%
A	7	777,00			1.725,22			207,86	26,75%
A	8	773,00			1.725,22			207,86	26,98%
A	9	1.125,00			1.725,22			207,86	18,48%
			7.741,00	59,11%		15.527,00	59,11%		
B	10	850,00			1.705,00				
			850,00	6,49%		1705,00	6,49%	205,42	24,17%

C1	11	756,00			1505,83			181,43	24,00%
C1	12	757,00			1505,83			181,43	23,97%
C1	13	901,00			1505,83			181,43	20,14%
			2.414,00	18,43%		4.517,50	17,20%		
C2	14	687,00			1505,83			181,43	26,41%
C2	15	728,00			1505,83			181,43	24,92%
C2	16	677,00			1505,83			181,43	26,80%
			2.092,00	15,97%		4.517,50	17,20%		
SOMMANO			**13.097,00**	**100,00%**	**26.267,00**	**26.267,00**	**100,00%**	**3.164,70**	
SUP. STRADA INTERNA			1.435,00						
SUP. TOTALE LOTTI			**14.532,00**						
SUP. PARCHE. E VERDE			2.979,00						
SUP. FONDIARIA			**17.511,00**						
SUP. STRADA DI P.R.G.			2.148,00						
SUPERFICIE TOTALE			**19.659,00**						
SUP. STRADA COLL ESTERNA MQ.			**880,00**						

E' possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

In particolare:

In fase di esecuzione è possibile la fusione di più lotti e una diversa distribuzione dei volumi edilizi e della loro conformazione morfologica, fatti salvi comunque i necessari pareri ambientali.

Sarà nella facoltà del lottizzante trasferire parte della volumetria da una tipologia prevista all'altra, nel limite di variazioni in più o in meno del 50%.

Ai fini del conteggio della volumetria edificabile non vengono conteggiati i volumi tecnici dei vani scale e ascensori.

L'altezza massima degli edifici è fissata pari a m. 10,50 misurata dal piano naturale di campagna sino al colmo della struttura del tetto di copertura.

Le Concessioni Edilizie potranno essere richieste per ogni blocco funzionale autonomo costituito da uno o più lotti.

Per le unità immobiliari come sopra autorizzate, sarà rilasciata autorizzazione di abitabilità autonoma.

Le recinzioni fronteggianti le strade pubbliche, non potranno avere una zoccolatura in muratura di altezza superiore a cm. 40 dal piano di marciapiede, la parte soprastante, sino ad un'altezza massima complessiva di m. 2,00, dovrà essere trasparente.

Per tutte le norme e le modalità di applicazione relative alla edificabilità, si fa comunque riferimento al Regolamento Edilizio nonché alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, nonché delle prescrizioni del Parco Regionale del Serio.

Come disposto dall'art. 28, 5° comma, della Legge 1150/1942, il titolo abilitativo dell'edificazione delle volumetrie previste dal piano di lottizzazione è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessante il lotto oggetto di richiesta.

ARTICOLO 11- IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

Il piano prevede la rete, da realizzarsi all'interno del perimetro del Piano di lottizzazione, per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e del telefono, nonché per lo smaltimento delle acque reflue.

Gli allacciamenti a tutti i servizi pubblici comunali obbligatori, (acquedotto, fognatura, etc.) si attueranno con adempimento di tutte le prescrizioni in atto presso il Comune per gli stessi, mentre per gli impianti di fornitura di energia elettrica, gas-metano, collegamenti telefonici, etc., si provvederà a mezzo accordi diretti con le Società erogatrici.

Le acque bianche, raccolte in apposita tombinatura a rete separata, verranno recapitate nella roggia "Comunale di Seriate" fino al limite consentito dall'Ente gestore "Consorzio di Bonifica della media pianura Bergamasca" pari a lt. 20s/Ha (pari a Mc/h 72 per Ha) l'eventuale differenza in più verrà dispersa sul terreno (suolo-sottosuolo) previa acquisizione di necessaria indagine idrogeologica per la tutela delle falde acquifere sotterranee.

Le acque nere verranno obbligatoriamente recapitate nel collettore fognario comunale, in corso di progettazione. In assenza e sino alla realizzazione del pubblico collettore fognario, si provvederà allo scarico in corsi d'acqua superficiali nel rispetto dei limiti tabellari e delle disposizioni della vigente normativa in materia. La gestione dell'impianto di depurazione biologica è a carico dei lottizzanti.

Le reti di acquedotto e gasdotto, entreranno tutte a far parte del patrimonio del Comune sino ai contatori di misurazione, ancorché gli allacciamenti alle abitazioni, possano essere parzialmente insistenti su aree fondiarie di proprietà privata, intendendosi, dette aree, gravate da servitù pubblica perpetua, di utilizzo del sottosuolo, in corrispondenza della tratta interessata dalla condotta sotterranea.

Analogamente entreranno a far parte del patrimonio del Comune le reti di tombinatura e di fognatura con accensione di servitù pubblica perpetua per il sottosuolo delle aree private

attraversate, ivi compreso il diritto di manutenzione.

ARTICOLO 12 - OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAI LOTTIZZANTI

I lottizzanti si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, con obbligo di trasferimento degli impegni ed oneri qui assunti, in caso di cessione.

Avvenuta la cessione con trasferimento notarile degli impegni, nessun ulteriore onere può essere fatto valere nei confronti del cedente.

I lottizzanti si obbligano:

a) a cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come sopra indicati e secondo le indicazioni di progetto.

b) ad assolvere mediante la monetizzazione, il raggiungimento quantitativo delle aree a standards prescritte dall'articolo 22 della L.R. 15.04.1975 n. 51, come previsto all'articolo 9.

c) ad assumersi la diretta esecuzione con carico totale degli oneri relativi, delle seguenti opere:

1. la strada di Piano Regolatore Generale e di accesso con larghezza della sede stradale al netto di marciapiedi di m. 6 indicata nella planimetria secondo la previsione del Piano Regolatore Generale, nonché le altre strade di servizio alla lottizzazione;

2. il parcheggio pubblico, indicato nel progetto di Lottizzazione;

3. il verde pubblico, indicato nel progetto di Lottizzazione;

4. tutte le opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, energia elettrica ed illuminazione pubblica, rete gas, telefono, ecc.) di attinenza all'intero comparto come da elaborati illustrativi allegati agli atti e che si intendono quale parte integrale della presente convenzione;

5. L'impianto di illuminazione pubblica, sarà assolto a mezzo di pali del tipo analogo per caratteristiche, estetica e potenzialità luminosa a quelli in uso nel Comune.

Tali opere saranno definite prima della loro realizzazione con gli uffici tecnici comunali.

L'elenco di cui sopra non si intende esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico dei lottizzanti quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere allo scopo di rendere fruibile la lottizzazione.

Tutte le opere dovranno essere conformi al Piano di Lottizzazione approvato, alle prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale ed al progetto esecutivo da approvare prima della loro realizzazione.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune ed il collaudo dei lavori stessi e' riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I lottizzanti si assumono inoltre i seguenti ulteriori oneri:

- il tracciamento a propria cura, attraverso l'apposizione di picchetti inamovibili delle opere di urbanizzazione
- le spese inerenti l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà a tecnico abilitato per il collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione
- le spese di frazionamento catastale delle aree oggetto di cessione.

ARTICOLO 13 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, risultano tutte descritte negli elaborati tecnici allegati per una spesa preventiva di Euro 555.000,00, comprensiva di cui Euro 74.620,00 per la realizzazione della strada privata all'interno del comparto residenziale.

L'importo dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria risulta pertanto di Euro 480.080,00 (pari a Euro 555.000,00 – 74.620,00).

L'esecuzione di dette opere avverrà entro quattro anni dalla stipula per atto pubblico della presente convenzione, fatta eccezione per la stesa del tappeto di usura nelle sedi stradali, che avverrà in tempi concordati con il Comune.

La parte lottizzante darà immediata notizia alla Amministrazione Comunale della ultimazione dei relativi lavori, con obbligo per il Comune di provvedere al collaudo entro

90 giorni dalla comunicazione, per ogni singola opera.

Dopo la comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione, il tecnico collaudatore designato dal Comune procederà, nel termine di 90 giorni, ad esperire gli opportuni accertamenti.

Entro 90 giorni dalla trasmissione all'Amministrazione del verbale di collaudo favorevole il Comune rilascerà atto di accettazione.

In caso di inadempienza del Comune, decorsi i 90 giorni dalla notifica, al medesimo da parte del lottizzante di un sollecito in merito, il verbale di collaudo favorevole già trasmesso costituirà atto di accettazione formale delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le reti di fognatura, acquedotto e gasdotto, entreranno tutte a far parte del patrimonio del Comune sino ai contatori di misurazione, ancorché gli allacciamenti alle abitazioni, possano essere parzialmente insistenti su aree fondiarie di proprietà privata, intendendosi, dette aree, gravate da servitù pubblica perpetua, di utilizzo del sottosuolo, in corrispondenza della tratta interessata dalla condotta sotterranea.

Il comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese della stessa, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando i lottizzanti non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso mediante lettera raccomandata, non inferiore in ogni caso a 60 giorni.

L'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree destinate a parcheggio pubblico, verde pubblico e strade pubbliche, nonché dell'impianto di depurazione, rimarrà a carico dei lottizzanti e/o loro aventi causa a tempo indeterminato e perpetuo.

ARTICOLO 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria, la cui esecuzione è posta a carico dei lottizzanti, hanno un costo complessivo, in conformità al computo metrico

estimativo di cui agli elaborati di progetto, di presunti Euro 480.080,00 di ammontare perciò superiore a quello fissato, quale contributo per l'urbanizzazione primaria dovuto a fronte di concessioni edilizie (secondo la delibera di Giunta n. 2 del 9.01.2003 che fissa in Euro/mc. 4,07 l'onere per l'urbanizzazione primaria).

Conseguentemente la parte lottizzante null'altro ha da corrispondere a titolo di integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne la quota parte di onere per le urbanizzazioni secondarie attualmente previsto come da delibera di Giunta n. 2 del 9.01.2003 in Euro/mc. 7,55, il versamento della relativa somma, avverrà in tempi successivi, in relazione al rilascio di ogni singola concessione edilizia secondo le vigenti modalità di pagamento e secondo il volume effettivamente autorizzato per ogni singola concessione.

L'importo corrispondente al contributo del costo di costruzione sarà determinato al rilascio delle singole concessioni edilizie, secondo le modalità di versamento in uso presso il Comune di Seriate e l'entità del contributo vigente al momento del rilascio delle concessioni.

ARTICOLO 15 - NORME DI GESTIONE

I lottizzanti si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare comunque il Piano di lottizzazione, entro dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della lottizzazione.

Il Piano si intenderà realizzato se sarà edificato il 70% della volumetria complessiva prevista e completate le opere di urbanizzazione; in tal caso l'edificazione della volumetria residua potrà avvenire nel rispetto della dislocazione prevista dal Piano decaduto, con semplice richiesta.

I lottizzanti si impegnano a presentare od a far presentare per i provvedimenti di competenza del Comune, il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi

altra opera attinente.

Gli elaborati grafici di progetto esecutivo, le caratteristiche di costruzione ed i materiali saranno oggetto di esame in sede di acquisizione degli atti abilitativi.

Le tipologie riportate nelle tavole di piano di lottizzazione sono da ritenersi indicative.

Il Comune non rilascerà alcuna licenza d'uso dei fabbricati edificandi se non dopo che la lottizzazione abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione completa delle opere di urbanizzazione. Nei primi tre anni dalla data della stipula della presente convenzione il Comune si riserva di rilasciare la licenza d'uso dei fabbricati già realizzati, fatto salvo l'accertamento da parte degli uffici comunale competenti, dell'avvenuta esecuzione e regolare funzionalità e fruibilità delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 16 - DEROGHE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione solo per particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ARTICOLO 17 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di Lottizzazione, i Lottizzanti hanno costituito le seguenti garanzie finanziarie a mezzo di polizze fidejussorie assicurative o bancarie per l'importo complessivo di Euro 660.000,00 (diconsi Euro seicentosessantamila/00) pari all'importo calcolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, maggiorato dell'interesse composto del 3% annuo:

- per la FONDAZIONE CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO, fideiussione bancaria n. 20-18591-1 in data 24.11.2004, per l'importo garantito di Euro 390.126,00, pari al 59,11%, rilasciata dalla Banca Popolare di Bergamo;
- per i fratelli BETTINELLI BRUNO, BETTINELLI EMILIO, BETTINELLI VITTORIO, fideiussione bancaria n. 201/85048 in data 15.12.2004, per l'importo garantito di Euro 42.834,00, pari al 6,49%, rilasciata dalla Banca Credito Bergamasco di Bergamo;

- per la Società IMMOBIL GROUP SRL, fideiussione Assicurativa polizza n. 3736200964621 del 10.01.2005, per l'importo garantito di Euro 113.520,00, pari al 17,20%, rilasciata dalla Milano Assicurazioni SpA;

- per la Società DANIELA SRL, fideiussione Assicurativa polizza n. 2.000.020.402/2 del 31.03.2005, per l'importo garantito di Euro 113.520,00, pari al 17,20%, rilasciata dalla BPB ASSICURAZIONI – GRUPO BANCA POPOLARE DI BERGAMO.

Le garanzie fidejussorie potranno essere ridotte, su richiesta, ogni anno, in rapporto alle opere realizzate e collaudate, previa documentazione all'Amministrazione Comunale dello stato di avanzamento dei lavori, salvo l'importo di Euro 66.000,00 che sarà svincolato solo a collaudo finale favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Lottizzanti autorizzano il Comune a disporre delle garanzie fideiussorie stesse nel modo più ampio ed è fatto salvo pure il diritto del Comune di ricorrere alla procedura di riscossione coattiva in caso di inadempienze comportanti oneri per il Comune.

ARTICOLO 18 - SVINCOLO FIDEIUSSIONI

Le fideiussioni depositate a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere, oggetto del Piano di Lottizzazione di cui all'articolo 17 della presente convenzione, potranno essere gradualmente ridotte in relazione proporzionale alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, debitamente collaudate.

Le fideiussioni saranno definitivamente svincolate e rese disponibile ai Lottizzanti quando tutte le opere di urbanizzazione saranno state ultimate e collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale che ne rilascerà certificazioni di collaudo e di regolare esecuzione.

Negli obblighi di fideiussione subentreranno, in caso di cessione, i nuovi proprietari dei lotti da edificare in proporzione alle quote di cubatura cedute.

ARTICOLO 19 - NORME FINALI

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, nonché imposte e tasse presenti e future, fino al collaudo delle opere, saranno a totale carico dei Lottizzanti.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.01.1977 n. 10, art. 20, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale di Seriate.

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dai Lottizzanti per se o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Essi si impegnano nel caso di trasferimento, anche parziale della proprietà, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alla obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi i lottizzanti stessi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune non appena registrati e trascritti.

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunziare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse ad essi competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo sollevano il Direttore della competente Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

Le parti autorizzano il Direttore della competente Agenzia del Territorio a trascrivere l'atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Direttore di ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, debitamente informati, di comune accordo autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per le finalità ed adempimenti connessi e/o derivanti dall'attuazione della presente convenzione (D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196).

E richiesto io Segretario Generale del Comune di Seriate ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti, come in premessa identificati, 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 contratto viene sottoscritto dai Signori contraenti e da me Segretario Generale rogante, apponendo le proprie firme in calce ed al margine degli altri fogli e sugli allegati "A", "B", "C", "D", "E".

Questo atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, occupa pagine intere ventiquattro e fin qui della venticinquesima.

I LOTTIZZANTI:

Il Dirigente del III settore:

Il Segretario Comunale - Uff. Rogante: