

---

Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII  
Provincia di Bergamo

Committente:

**PAGGI PIETRO**

Via Pratolongo n° 12 – 24039 Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG)

Oggetto:

***Piano di recupero Pratolongo fabbricato n. 8***

**A7 - BOZZA CONVENZIONE**

Sotto il Monte Giovanni XXIII; lì 18.12.2018

Il Denunciante

Il tecnico

.....



---

**Studio Tecnico Arch. Elisabetta Dell'Oro**

Sede Lecco: Lecco (LC) 23900 – Via Dell'Isola, 6  
Tel. e fax: 0341 281810 - 0341 281810 – Mobile +39 335 8055393  
e-mail: fdelloro@tin.it PEC: elisabetta.delloro@archiworldpec.it

**Ing. Manuel Ravasio**

Via Italia 4, Mapello (BG), tel. +39 339 1489055 – e-mail: manuelravasio@virgilio.it

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII  
(provincia di Bergamo)

**CONVENZIONE URBANISTICA:**

**AI SENSI DELL' ARTICOLO 30 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457  
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI  
AGGIORNATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12  
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

**PER L'ATTUAZIONE DI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO PRATOLONGO FABBRICATO N. 8**

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n.-----del-----  
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n.-----del-----

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

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

**PAGGI PIETRO**, nato a Bergamo il 01.01.1979, c.f. PGGPTR79A01A794C

residente in Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG) via Pratolongo 12

in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di istanza sito in comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG), via Pratolongo n° 12 e identificato catastalmente in C.C. di Sotto Foglio 3, mappale 730, sub. 702

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, 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 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;

B).che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie territoriale totale di mq 220,89 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 18.02.2011 e successive varianti vigenti è classificato come segue:

- Tessuto Residenziale Consolidato – RC Art. 10 del Piano delle Regole – Corpo di fabbrica n. 8 del nucleo di Pratolongo

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;

C).che sul comparto grava vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", modificato con il D.Lgs 24 marzo 2006 n.157. Tale Codice, all'art.2 ha ricompreso il paesaggio nel Patrimonio culturale nazionale.

Le disposizioni del Codice che regolamentano i vincoli paesaggistici sono l'art.136 e l'art.142 e si è chiesto ed ottenuto parere favorevole dal Competente Ente;

D).che la sopraindicata proprietà si è dichiarata in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

### 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) Il parere favorevole espresso sul progetto di piano di recupero dalla Commissione .....,  
nella seduta n. .... del .....
- C) Il parere favorevole espresso sul progetto di piano di recupero dalla Commissione Edilizia nella seduta  
n....del .....
- D) La deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- E) 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;
- F) La deliberazione del Consiglio/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 solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;
- G) 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.

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui 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. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. Il recuperante è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal recuperante 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 garanzie già prestate dal recuperante 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 necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### **ART. 3 – TERMINI/DURATA**

1. Il Piano di Recupero prevede l'edificazione organica di una volumetria residenziale di mc. 244,92 esistenti più il 20% di ampliamento, così come indicato nella Relazione Illustrativa (vedi Elaborato A3 – A4) e nel Progetto planivolumetrico (vedi Tav. B1 e B3) allegati.
2. La durata di validità del Piano di Recupero e della relativa Convenzione è di anni 5.
3. La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso.
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al recuperante dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

### **ART. 4 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Il recuperante si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio del Permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione in conformità alle disposizioni del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 44 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.
2. All'atto del rilascio del Permesso di costruire sarà determinata la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'Art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e all'art. 43 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni nella misura vigente al momento del rilascio e in relazione alle caratteristiche tipologiche.  
Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

## **ART. 5 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, 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 recupero, 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. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## **ART. 6 - 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 sono reperite le aree a standard urbanistico 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 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni. L'importo unitario al metro quadrato da contribuire sarà quello fissato con apposita Deliberazione Consigliare vigente al momento della presentazione della richiesta.  
L'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato in un'unica soluzione, prima del rilascio dell'atto di assenso. (non sono previste monetizzazioni)

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico 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, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

#### **ART. 7 - SPESE**

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 del recuperante.

#### **ART. 8 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse 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.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

#### **ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio di Sotto il monte Giovanni XXIII, alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06/08/1967 n. 765, ed alle Leggi Regionali 28/01/1977 n. 10 ed 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

**ALLEGATI:**

I presenti documenti fanno parte integrante della presente convenzione:

- A0 – Documenti Proprietà
- A1 – Documentazione Fotografica
- A2 – Relazione Paesaggistica
- A3 – Relazione Tecnica
- A4 – Calcoli Planivolumetrici
- A5 – Simulazioni Fotografiche
- A6 – Dichiarazioni in merito al progetto
- A7 – Bozza Convenzione
- B1 – Stato di fatto Planimetria ed Estratti
- B2 – Stato di Fatto Piante Prospetti e Sezioni
- B3 – Progetto Planimetria generale
- B4 – Progetto Piante Prospetti e Sezioni
- B5 – Comparato

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

Il Recuperante

Il Comune di Sotto il monte Giovanni XXIII