

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto sig. Scarpellini Rossano Pietro, nato a Bergamo (BG) il 25 gennaio 1973 domiciliato presso la sede dell'infra costituita società, codice fiscale SCR RSN 73A25 A794F, in qualità di legale rappresentante della società: "I.SCA SRL", con sede in Zanica (BG), via Don Milani n. 2, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo con numero di iscrizione e codice fiscale 02715590168, corrispondente alla P.IVA e al n. BG-317205 R.E.A. (in prosieguo denominato anche "Operatore")

PREMESSO CHE:

-la delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09.12.2009 di approvazione del Piano di Governo del Territorio, il cui avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 28 del 14.07.2010, così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 30.07.2018 di approvazione della Variante 1 al PGT, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 47 del 21.11.2018 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 25.03.2019 di ap-

provazione delle precisazioni, rettifiche e correzioni ed interpretazione delle norme tecniche il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L Serie Inserzioni e Concorsi nr. 17 del 24.04.2019 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 20.07.2020 di approvazione delle precisazioni e specificazioni delle norme tecniche il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L Serie Inserzioni e Concorsi nr. 39 del 23.09.2020 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28.06.2021 di approvazione delle precisazioni e specificazioni delle norme tecniche il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L Serie Inserzioni e Concorsi nr. 44 del 03.11.2021 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-l'operatore, con prot. n. 32222 del 03 luglio 2025, ha presentato realizzazione di un nuovo fabbricato plurifamiliare composto da n. 8 unità abitative su lotto identificato catastalmente ai mappali n. 694 e 698 del foglio n° 2 in via Pitturello snc individuato alla tavola Cla-ovest del Piano delle Regole ed è regolato dall' Art. 13 - AMBITI RESIDENZIALI

DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO - B1

Definito come:

il tessuto consolidato di recente formazione, caratterizzato da ridotta presenza di lotti liberi e costituito in particolare da ambiti realizzati mediante approvazione di Piani attuativi. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, così come declinata tra destinazioni principale e accessorie e

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (1):

L'edificazione del lotto posto in via Pittarello, individuato con apposito segno grafico (1) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinata a permesso di costruire convenzionato, per una volumetria massima pari a mc 2.295 (mc 1.695 edificabilità propria assegnata al lotto 1 + mc 600 di diritti edificatori una tantum, compensativi delle aree a parcheggio, trasferibili anche all'interno degli Ambiti B1 e B2, purchè non ci sia aumento della superficie coperta esistente), con altezza degli edifici massima pari a 8,50 metri, con obbligo di cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico localizzato lungo la medesima via, così come indicato nelle tavole di Piano (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) per una superficie di circa mq 330, oltre all'obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico alberato, a scomputo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria.

TUTTO CIO' PREMESSO

le premesse costituiscono parte integrante ed il presupposto di tutti gli obblighi e gli impegni assunti dalla società I.SCA SRL.

ART. 1

OGGETTO DELL'ATTO

Il presente atto è finalizzato alla realizzazione delle opere destinate a soddisfare la dotazione a soddisfare la dotazione di servizi per la sosta pubblica prevista dal vigente Piano dei Servizi.

ART. 2

OBBLIGO GENERALE

L'Operatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 3

CARICO URBANISTICO

Il progetto prevede le seguenti destinazioni d'uso:

-residenza: volume mc 2'409.75;

L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq 289.17, così determinato:

-residenza: mc 2'409.75: 150 mc/abitante = abitanti 16 x 18

mq/abitante = mq 289.17;

Il progetto individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. 319.37, così ripartite:

-parcheggi: mq 289.25;

-marciapiedi pubblico: mq 30.12.

ART. 4

CONSISTENZA DELLE OPERE DESTINATE

A SODDISFARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI

L'operatore è obbligato in solido per sé o per suoi aventi causa a qualsiasi titolo alla realizzazione, del parcheggio di Via Pitturello secondo il progetto allegato al presente atto.

L'intervento ammonta a euro 52'093,31 (cinquantaduemilanovantatre/31 euro) oltre IVA, e spese tecniche tutte di euro 7.000,00 (oltre cassa 5% e IVA 22%) per complessivi euro 8.967,00, valutate secondo listino Camera di Commercio vigente (sconto 10%) 36al netto dell'IVA oltre spese progettazione, per DL e sicurezza a carico di quest'ultimo.

ART. 5

TERMINE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

ED EFFICACIA DELL'ATTO D'OBBLIGO

Il termine perentorio di ultimazione delle opere è fissato in mesi trentasei dal rilascio del permesso a costruire.

La mancata realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 4 nel termine di cui sopra determina la conseguente sospensione dell'efficacia del titolo edilizio. In alternativa

il Comune potrà escutere la garanzia di cui al successivo articolo e procedere direttamente alla esecuzione dell'opera.

Le opere di cui al precedente articolo 4, sono soggette a verifica ed a certificazione di regolare esecuzione rilasciato da Direttore Lavori successivamente alla ultimazione dei lavori.

Agli uffici Comunali competenti è demandato l'ulteriore controllo sulla corretta esecuzione delle opere.

Ad avvenuto deposito del Certificato di Regolare esecuzione gli uffici Comunali competenti provvederanno alla presa in carico delle opere mediante verbale di consegna.

La manutenzione e la conservazione delle opere restano a totale carico dell'Operatore sino alla data di presa in carico di cui al precedente comma.

Il presente atto ha efficacia fintanto che le opere di cui all'articolo 4 non saranno prese in consegna da parte del Comune.

ART. 6

GARANZIE

L' OPERATORE al rilascio del permesso a costruire costituisce idonea garanzia mediante fideiussione bancaria o assicurativa per l'importo complessivo di euro-----, così definito:

1)interventi di cui al precedente articolo 4 : €-----

La polizza ha durata sino al compimento delle obbligazioni di cui al presente atto d'obbligo ove richieste e sino al rila-

scio della liberatoria da parte del Comune.

L'escussione della stessa deve operare entro 15 (quindici) giorni a semplice "prima richiesta" del Comune; esse devono essere rilasciate da primario istituto assicurativo e riconosciuto ai sensi di legge, e prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinunciando l'OPERATORE a sollevare ogni qualsiasi eccezione che possa impedire o ritardarne la escussione diretta al Comune.

La garanzia potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione al grado di soddisfazione certificato degli obblighi assunti dall'Operatore.

ART. 7

CESSIONE DELLE AREE

La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente atto - le aree destinate a servizi pubblici ed in particolare a:

- a) foglio 2, mappale 708 - area adibito a parcheggio pubblico;
- b) porzione di foglio 2, mappale 694 e porzione di foglio 2 mappale 698 - marciapiedi pubblico.

Le aree sono individuate sulla tav. 02 di PdC allegata alla presente ATTO sotto la lettera

La superficie reale dell'area risulta pari a mq 319.37 circa;

l'area è individuata in Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 2 con i mappali 708, della superficie catastale di mq 289.25 e porzione di foglio 2 mappali 694 e 698 per superficie di mq 30.12.

L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

La Proprietà s'impegna alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

La Proprietà si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

ART.8

PROGETTO EDILIZIO

Il progetto convenzionato interessa un lotto avente superficie fondiaria totale di mq 1'762.14 circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente

fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso RESIDENZIALE;
- la volumetria massima edificabile, pari a mc 2'409,75, di cui mc 2'295 come da art.12 delle NTA e mc 114.75 da incentivi per l'edilizia sostenibile previsti dall'art. 55 delle NTA;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m 9.24, di cui m 8.50 come da strumento urbanistico, m 0.30 per applicazione della deroga all'altezza massima prevista dall'art. 4 L.R. 31/2014 e m 0.44 da incentivi per l'edilizia sostenibile previsti dall'art. 55 delle NTA;
- l'indice di permeabilità minimo, pari al 30% della superficie fondiaria d'intervento;

Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PdC convenzionato originario e nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrali e pedonali;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto relativo alle indicazioni di progetto definitivamente fissate e non modificabili

ALLACCIAMENTI ALLE RETI ED AI SERVIZI

L' OPERATORE, qualora necessario, si assume l'onere a proprio carico per la realizzazione delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi (rete fognaria, rete elettrica, linea telefonica, rete acquedotto, gas - metano, ecc...).

ART.10

ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE

Il Comune è esente da oneri, se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni e obblighi assunti dall'OPERATORE e definire l'utilizzazione delle risorse generate dal presente atto.

L'Operatore non potrà mai esercitare contro il Comune l'azione di arricchimento senza causa e/o altre azioni in relazione alle opere e/o infrastrutture e/o attrezzature e servizi di dallo stesso realizzati per effetto del presente atto.

ART. 11

CONTROVERSIE

Le questioni che possono sorgere tra il Comune e l'OPERATORE inerenti gli impegni e gli obblighi contenuti nel presente atto d'obbligo, ovvero nell'interpretazione del presente atto, sono decise dal Foro territorialmente competente.

ART. 12

RINVIO

Per quanto non contenuto nella presente atto d'obbligo si fa espresso riferimento alle leggi nazionale e regionale in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica Nazionali, per

quanto ancora in vigore, al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. 12/2005 ed al PGT del Comune di Torre de' Roveri, con le relative norme tecniche di attuazione.

ART. 13

IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore.

ART. 14

CONTROVERSIE

Il Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente il presente atto è quello di Bergamo.