

COMUNE DI TERNO D'ISOLA

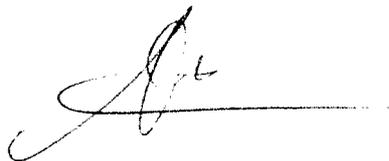
Provincia di Bergamo
Via Casolini, 7 24030 Terno d'Isola (BG)
Tel. 035/49.44.003 fax 035/90.44.98
tecnico@comune.ternodisola.it
C.F. 82005730161 - P.I. 00384900163
Servizio Gestione del Territorio

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DI TERRENO SITO IN CALUSCO D'ADDA,
EX PARTICELLA 1726, DENOMINATO LOTTO N. 4 DEL P.L. ATR-TV1 E ATR-TV2**

29 Ottobre 2009



Il Responsabile del Servizio
Gestione del Territorio
Arch. Alberto Nicolò



**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DI TERRENO SITO IN CALUSCO D'ADDA,
EX PARTICELLA 1726, DENOMINATO LOTTO N. 4 DEL P.L. ATR-TV1 e ATR-TV2**

Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Terno d'Isola, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima per individuare il valore attuale del terreno in epigrafe, ai fini di una eventuale alienazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Terno d'Isola.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha effettuato, con sopralluogo, una visita al terreno in questione, nonché, le necessarie indagini di natura tecnico - economica, aventi come scopo l'alienazione, dei dati di raffronto da utilizzarsi come termini di paragone nelle indispensabili analisi comparative.

Dati Catastali

Comune Censuario di Calusco d'Adda
Foglio n. 9
Mappale n. 1726
Superficie ha 0.40.25
Seminativo arborato
Classe prima
R. D. €. 23.91
R. A. €. 28.06

Proprietà

Comune di Terno d'Isola

Atto di provenienza: Deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 17.03.2003 di approvazione del verbale di consegna e presa in carico del patrimonio già di proprietà IPAB denominata "Opera Pia Bravi" con sede in Terno d'Isola, sottoscritto in data 11.03.2003 tra il Commissario liquidatore dell'IPAB ed il Sindaco del Comune di Terno d'Isola, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 7/11461 del 06.12.2002.

Decreto del 06.12.2002; trascrizione n. 26672.3/2004 in atti dal 26.07.2004 repertorio n. 11461 della Regione Lombardia (estinzione dell'IPAB "Opera Pia Bravi").

Coerenze

a nord: Strada comunale;

a est: particella 1712;

a sud: particelle n. 1725 e 1715

a ovest: particella 1725.

Descrizione

Trattasi di appezzamento di terreno, a giacitura piana e forma irregolare.

Situato nella zona di espansione residenziale nella parte ovest di Calusco d'Adda.

E' attualmente coltivato a prato senza distinzione di confini.

L'accesso è consentito sia di tipo carrale che pedonale.

L'area complessiva risulta essere di mq. 3953 circa.

La posizione e la consistenza lo rendono di pregio per i possibili collegamenti con le principali arterie viarie della zona.

Inquadramento Urbanistico dell'area

Visto il vigente P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale di Calusco d'Adda BG con Deliberazione n. 7 del 02.02.2006, la particella 1726 risulta essere inserita in zona ATR-TV1, *area di trasformazione residenziale ad alta compensazione a trasformabilità vincolata*, con volume edificatorio da applicare al comparto ATR-TV2.

Il piano urbanistico per la trasformazione e la compensazione, predisposto dallo Studio Tecnico incaricato a seguito della Deliberazione di Giunta Comunale di Terno d'Isola n. 104 del 17.04.2008, prevede che le potenzialità edificatorie relative alla particella n. 1726 si possano sviluppare su un'area denominata Lotto n. 4 (con la quota di 90,163 millesimi) all'interno dell'ambito ATR-TV2 con i seguenti parametri edificatori:

lotto mq. 1174,78

s.l.p. max mq. 592,95, pari a circa mc. 1.778,85

De mt 10,00

Dc mt. 5,00

Ds mt. 5,00

H. max mt. 10,50

Parcheggio privato inerente la costruzione 1mq/10mc

Inoltre il Piano Urbanistico prevede che ci siano opere di urbanizzazione primarie (tre anni per l'esecuzione delle stesse) per un importo complessivo di €. 611.305,08, ovvero di €. 55.117,10 oltre l'iva a carico del Comune di Terno d'Isola, e che al momento del rilascio del titolo abilitativo si debba corrispondere al Comune di Calusco d'Adda il contributo commisurato al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondari.

Servitù attive e passive

Il Comune di Terno d'Isola, si impegna a consentire il passaggio dei sottoservizi nell'area pubblica secondo le modalità e le posizioni da concordare in sede di realizzazione degli allacciamenti.



Giudizio di Stima

Il sottoscritto perito, in seguito ai rilievi eseguiti in luogo per verificare la natura del terreno, la sua ubicazione, le dimensioni, accertate le condizioni di servitù attive e passive, esprime parere favorevole circa l' idoneità all' alienazione.

Considerato che la valutazione è fatta sulla base del valore di mercato dei terreni edificabili per l' area edificabile di cui al Lotto n. 4 che, sebbene soggettiva è legata a diversi fattori quali:

- accessibilità dell' area (presenza di accessi, strade,..);
- andamento planimetrico (terreno pianeggiante o collinare);
- possibilità di impiantare coltivazione (terreno immediatamente coltivabile o da bonificare);
- andamento del mercato (disponibilità di aree nella zona);
- etc..

Il valore di mercato per terreni edificabili nella zona, accessibili, pianeggianti ed edificabili previo approvazione dello strumento urbanistico attuativo, ovvero di un lotto edificabile subordinato a convenzione con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, va da un minimo di € 150,00 /mc ad un massimo di € 180,00 / mc.

Naturalmente detti importi devono essere opportunamente riportati alla situazione da valutare nel contesto urbanistico in cui ci troviamo.

Conclusioni peritali

In base alle considerazioni svolte ed ai conteggi eseguiti, il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Terno d'Isola, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569, dipendente del Comune di Terno d'Isola in qualità di Responsabile del Servizio Territorio, determina il valore dell'intera area denominata Lotto n. 4 all' interno del comparto attuativo ATR-TV2.

Per l' area edificabile di cui al Lotto n. 4, si ritiene che si tratti di un lotto con una discreta volumetria da realizzare, appetibile da un punto di vista commerciale in quanto trattasi di lotto di modeste dimensioni, pertanto si ritiene che sia da valutare pari ad €. 160,00/mc (diconsi euro centosessanta/00 al metrocubo), per complessive €. 284.616,00, somma dalla quale va decurtato l'importo necessario per l' esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del Lotto n. 4, pari ad €. 60.628,81 iva inclusa, con riferimento alle attuali condizioni di mercato immobiliare.

Pertanto si ritiene che il valore complessivo al netto di tutti gli oneri derivanti dall' attuazione del Piano Urbanistico sia di €. 224.000,00 (diconsi euro duecentoventiquattromila/00).

Il valore peritato prescinde da qualsiasi peso o servitù non citati nella presente relazione.

Terno d'Isola, 29 Ottobre 2009

Il Perito: Arch. Alberto Nicolò



COMUNE DI TERNO D'ISOLA



Provincia di Bergamo
Via Casolini, 7 24030 Terno d'Isola (BG)
Tel. 035/49.44.003 fax 035/90.44.98
C.F.82005730161 - P.I.00384900163
www.comune.ternodisola.bg.it

ALLEGATI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2009

Dati della richiesta	Comune di CALUSCO D'ADDA (Codice: B434)		
	Provincia di BERGAMO		
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 1726		
Immobile			

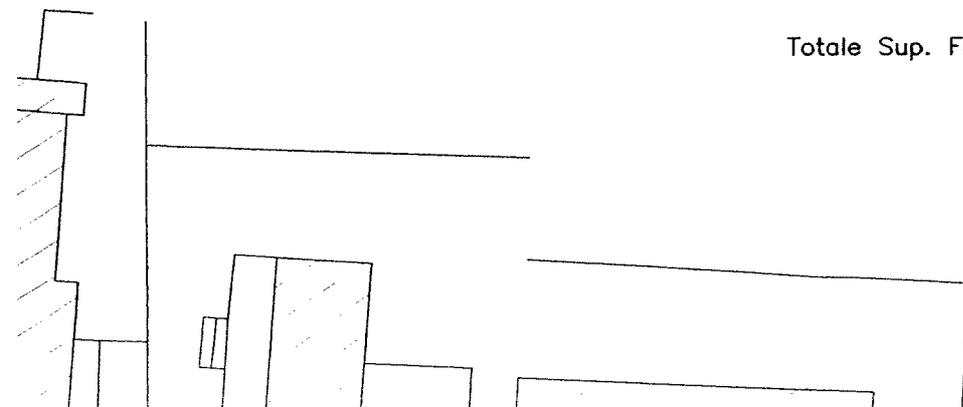
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito		
1	9	1726	-		SEMIN ARBOR	40 25			Dominicale Euro 23,91 L. 46.288	Agrario Euro 28,06 L. 54.338	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica											
INTESTATO											

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
1	COMUNE DI TERNO D'ISOLA con sede in TERNO D'ISOLA		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/12/2002 Trascrizione n. 26672.3/2004 in atti dal 26/07/2004 Repertorio n. : 1461 Rogante: REGIONE LOMBARDIA Sede: MILANO ESTINZIONE DELL'I.P. A.B. "OPERA PIA BRAVI"	82005730161*	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

- ① CATTANEO ANGELO - CATTANEO ACHILLE
mq 183,20 + 115,95 + 286,87 + 18,76 = mq 604,78
- ② TELI FLAVIO - TELI GIUSEPPINA - TELI GIANMARIO
mq 133,24 + 338,46 + 199,65 = mq 671,35
- ③ FERRERI GIOVANNI - FERRERI CARLA
mq 453,59 + 426,68 = mq 880,27
- ④ COMUNE DI TERNO D'ISOLA
mq 586,70 + 588,08 = mq 1.174,78
- ⑤ ROTA BATTISTA
mq 57,77 + 595,08 + 270,50 + 266,29 = mq 1.189,64
- ⑥ CATTANEO ITALO - REGAZZI ROMEO - REGAZZI CLEMENZA
mq 43,21 + 60,36 + 291,74 + 228,42 + 207,19 +
+ 1.347,42 + 451,20 + 137,83 + 134,36 = mq 2.901,73
- ⑦ REGAZZI GIOVANNI
mq 43,47 + 279,76 + 293,43 = mq 616,66
- ⑧ COMUNE DI CALUSCO D'ADDA
mq 44,55 + 77,15 + 109,55 + 1.122,69 +
+ 379,60 + 498,29 + 164,98 = mq 2.396,81
- ⑨ AVV. TERZI GABRIELE - LOCATELLI GIUSEPPE FLAVIO
VILLA CRISTINA - VILLA GIOVANNA
mq 301,65 + 316,75 + 843,38 + 232,48 = mq 1.694,26
- ⑩ COLLEONI ANNA
mq 46,88 + 135,20 + 90,85 + 107,03 +
+ 138,07 + 3,20 + 1,40 + 2,50 = mq 525,13
- ⑪ LOCATELLI ARRIGO
mq 11,92 + 42,10 + 58,74 + 74,70 + 39,37 +
+ 36,62 + 97,67 + 10,57 + 2,47 = mq 374,16

Totale Sup. Fondiaria : mq 13.029,57



1) - Inquadramento del P.U.A. nello strumento urbanistico P.R.G.

1.1

Il Comune di Calusco d'Adda è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 in data 02.02.2006.

Il P.R.G. individua due aree di trasformazione non contigue:

- **ATR/TV1**, sita ad ovest del territorio comunale, tra la via delle Valli e via Cavalieri di Vittorio Veneto.
- **ATR/TV2**, sita a nord-ovest del territorio comunale, tra la via A. Moro, viale Risorgimento e via A. Locatelli.

Le due "Aree di Trasformazione Residenziali ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata" si attuano in forma coordinata attraverso la definizione di un Piano Urbanistico Attuativo, l'edificabilità complessiva è data dalla somma delle edificabilità parziali delle singole aree di trasformazione non contigue, ma la concentrazione dei volumi edificatori è consentita esclusivamente all'interno dell'area ATR/TV2.

1.2

I parametri urbanistici che vengono assunti per il dimensionamento e la progettazione del P.U.A. residenziale sono i seguenti:

"ATR/TV1 e ATR/TV2: Aree di Trasformazione Residenziali ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata" (Art. 65.04 N.T.A.)

Superficie Fondiaria (Sf)	= 30% St
Superficie di cessione (Ce)	= 70% St
Utilizzazione territoriale (Ut)	≤ 1.500 mq/ha
Altezza massima	10,50 mt
Indice permeabilità (Ip)	≥ 20% Sf
Rapporto di copertura (Rc)	≤ 50% Sf
Densità arborea (A)	1 albero/350 mq Sf
Distanza	min. tra fabbricati $D_c = 10,00$ mt
	min. dai confini $D_c = 5,00$ mt
	min. dalle strade $D_s = 5,00$ mt

Ai sensi della L.R. n. 12 del 11.03.2005, art. 25 comma 1, e della L.R. n. 23 del 23.06.1997, art. 2 comma 2 lett. f/h, si attua una variante al P.R.G., e più precisamente:

- leggera modifica del perimetro dell'ambito territoriale ATR/TV2 seguendo perfettamente la geometria dei mappali interessati includendoli nell'ambito di piano urbanistico attuativo nella loro interezza;

- diversa dislocazione delle aree destinate a parcheggio:

- a) nell'ambito **ATR/TV2**, in luogo del parcheggio, individuato dal P.R.G. in angolo sud-ovest del comparto, si realizzano due aree a parcheggio che tagliano da nord a sud la lottizzazione, ed entrambe permettono un collegamento pedonale tra la via A. Locatelli e la via A. Moro e dividono l'insediamento abitativo in tre comparti, costituendo un'importante visuale di spazio aperto.
- b) nell'ambito **ATR/TV1**, sentita l'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno non realizzare il parcheggio, previsto dal P.R.G. in angolo nord-est del comparto, visto e considerato che tutta l'area del comparto è oggetto di cessione al Comune di Calusco

d'Adda, che provvederà, successivamente, a studi progettuali urbanistici più approfonditi e mirati.

E' prevista la realizzazione di opere esterne al comparto ATR/TV2, e più precisamente:

- fornitura e posa di cordoli in granito, in luogo di quelli in cls vibrocompressi, dei marciapiedi lungo il perimetro del comparto ATR/TV2;
- rifacimento dell'asfalto sia dei marciapiedi che delle strade (via A. Moro, viale Risorgimento e via A. Locatelli) di confine con il perimetro del comparto ATR/TV2;
- eventuale realizzazione tratto di marciapiede tra la via Cilea e la via Locatelli;
- collegamento fognario tra la via Moro e la via Matteotti;
- lavori di messa a norma di pali di pubblica illuminazione esistenti in via Locatelli, viale Risorgimento e via Palestrina.

2) - Caratteristiche dell'area ed inquadramento generale del P.U.A.

L'area ATR/TV1 è ubicata geograficamente nella parte ovest del territorio comunale, in lato ovest rispetto alla piscina ed al campo di calcio comunali, tra la via Cavalieri di Vittorio Veneto e la via delle Valli.

Il comparto confina a nord con la lottizzazione "P.L. CAPORA", ad ovest oltre la via delle Valli vi sono zone agricole, a sud oltre la via Cavalieri di Vittorio Veneto vi è una zona edificata residenziale, infine ad est vi sono gli impianti sportivi (piscina, campo di calcio, etc).

L'area ATR/TV2 è ubicata geograficamente nella parte nord-ovest del territorio comunale, tra le vie Aldo Moro, viale Risorgimento, Antonio Locatelli e Francesco Cilea.

Il comparto confina a nord, oltre la via A. Locatelli con una zona edificata residenziale, ad est con un'area residenziale edificata con tipologia a villa oltre la quale vi è il "P.L. CAPORA", a sud, oltre la via A. Moro, con un'area residenziale edificata con tipologia a condominio, ad est, oltre viale Risorgimento vi è l'A.S.L.

Morfologicamente il terreno presenta una lieve pendenza da nord a sud e la via Locatelli ha una quota più alta rispetto alla via Moro di circa 1,50-2,00 mt. Attualmente il terreno è destinato a prato incolto, con eccezione del mappale 5707 di proprietà del Comune di Calusco d'Adda sul quale esiste un fabbricato (ex acquedotto) attualmente ad uso magazzino.

L'ATR/TV1 si estende per una **superficie territoriale di mq 27.782,00** e comprende i seguenti mappali:

1711 – 1712/B – 1712/A – 1726 – 1715 – 1716 – 1725 – 1719 – 5721 – 2416 – porz. 1714.

L'ATR/TV2 si estende per una **superficie territoriale di mq 16.061,00** e comprende i seguenti mappali:

5707 – 6765 – 6764 – 774 – 1673 – 1699.

Tutti gli elementi sopra menzionati sono stati fattori condizionanti la progettazione urbanistica del P.U.A.

3) - Criteri di progettazione ATR/TV2

3.1 Viabilità

La viabilità del piano attuativo risulta già garantita dalla presenza di strade comunali a confine su tre lati: via A. Moro, viale Risorgimento e via A. Locatelli.

L'accesso ai lotti ed ai parcheggi avviene dalla via A. Moro e dalla via A. Locatelli.

I due parcheggi costituiscono un importante collegamento pedonale tra la via A. Locatelli situata a nord e la via A. Moro a sud.

3.2 Organizzazione dell'area oggetto di P.A.

Il piano attuativo prevede la formazione di n. 11 lotti divisi in tre comparti separati dai due parcheggi che tagliano il comparto attuativo da sud a nord.

4) - Dimensionamento del P.U.A.

4.1 Dati di progetto

Superficie Territoriale	ATR/TV1	mq 27.782,00
Superficie Territoriale	ATR/TV2	mq 16.061,00
		<hr/>
		Tot. mq 43.843,00

Superficie Fondiaria	ATR/TV2	mq 13.029,57
----------------------	---------	--------------

S.L.P. massima	ha 4,3843 x mq/ha 1.500 =	mq 6.576,45
----------------	---------------------------	-------------

4.2 Superfici di cessione

Superficie di cessione (Art. 65.04.01 N.T.A.)

Ce = 70% St

Ce = 70% x mq 43.843,00 = **mq 30.690,10**

Superficie di cessione prevista dal P.U.A.:

- sup. a verde (ATR/TV1) **mq 27.782,00**

- sup. a parcheggio (ATR/TV2) **mq 1.969,88**

- sup. a strade e marciapiede (ATR/TV2) **mq 1.061,55**

Tot. mq 30.813,43
(> mq 30.690,10)

4.3 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (Art. 9 L.R. n. 12 del 11.03.2005) 18 mq/abitante (1 abitante ogni 150 mc)

mq 6.576,45 x h 3 = mc 19.729,35 : 150 = abitanti 132

mq/ab 18 x ab 132 = **mq 2.376,00**

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico prevista dal P.U.A.

- sup. a verde (ATR/TV1) **mq 27.782,00**

- sup. a parcheggio (ATR/TV2) **mq 1.969,88**

Tot. mq 29.751,88
(> mq 2.376,00)

4.4 Tabella generale delle proprietà

PIANO URBANISTICO PREVENTIVO (PUA) COMPRENDE I COMPARTI ATR/TV1 e ATR/TV2											
COMPARTO	LOTTO	INTESTATARI	QUOTE	MAPPALI	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICIE REALE IN P.L.	MILLESIMI	SUPERFICIE CESSIONE 70,2813% (mq)	SUPERFICIE LOTTI 29,7187% (mq)	S.L.P. RESIDENZIALE MASSIMA (mq)	
COMPARTO ATR/TV1	1	CATTANEO ANGELO CATTANEO ACHILLE	1/2 1/2	1711	2075	2035,00	46,416	1430,22	604,78	305,25	
	2	TELI FLAVIO TELI GIUSEPPINA TELI GIANMARIO	1/3 1/3 1/3	1712/B	2255	2259,00	51,525	1587,85	671,35	338,85	
	3	FERRERI GIOVANNI FERRERI CARLA	1/2 1/2	1712/A	2955	2962,00	67,559	2081,73	880,27	444,30	
	4	COMUNE DI TERNO D'ISOLA	1/1	1728	4025	3953,00	90,163	2778,22	1174,78	592,95	
	5	ROTA BATTISTA	1/1	1715 1716	3935 140 tot. 4075	4003,00	91,303	2813,36	1189,64	600,45	
	6	CATTANEO ITALO REGAZZI ROMEO REGAZZI CLEMENZA	2/4 1/4 1/4	1725 1719	3135 6805 tot. 9940	9764,00	222,704	6862,27	2901,73	1464,60	
	7	REGAZZI GIOVANNI	1/1	5721 2416	964 1115 tot. 2079	2075,00	47,328	1458,34	616,66	311,25	
	8	COMUNE DI CALUSCO D'ADDA	1/1	porz. 1714		731,00					
		TOTALE ATR/TV1					27782,00	183,951	5668,19	2396,81	1209,75
COMPARTO ATR/TV2	8	COMUNE DI CALUSCO D'ADDA	1/1	5707	7280	7334,00					
	9	AVV. TERZI GABRIELE LOCATELLI GIUSEPPE FLAVIO VILLA CRISTINA VILLA GIOVANNA	4/27 21/27 1/27 1/27	6765 6764 774	266 3063 2475 tot. 5804	5701,00	130,032	4006,74	1694,26	855,15	
	10	COLLEONI ANNA	1/1	1873	1930	1767,00	40,303	1241,87	525,13	265,05	
	11	LOCATELLI ARRIGO	1/1	1699	1480	1259,00	28,716	884,84	374,16	188,85	
		TOTALE ATR/TV2					16061,00				
		TOTALE GENERALE PUA					43843,00	1000,000	30813,43	13029,57	6578,45

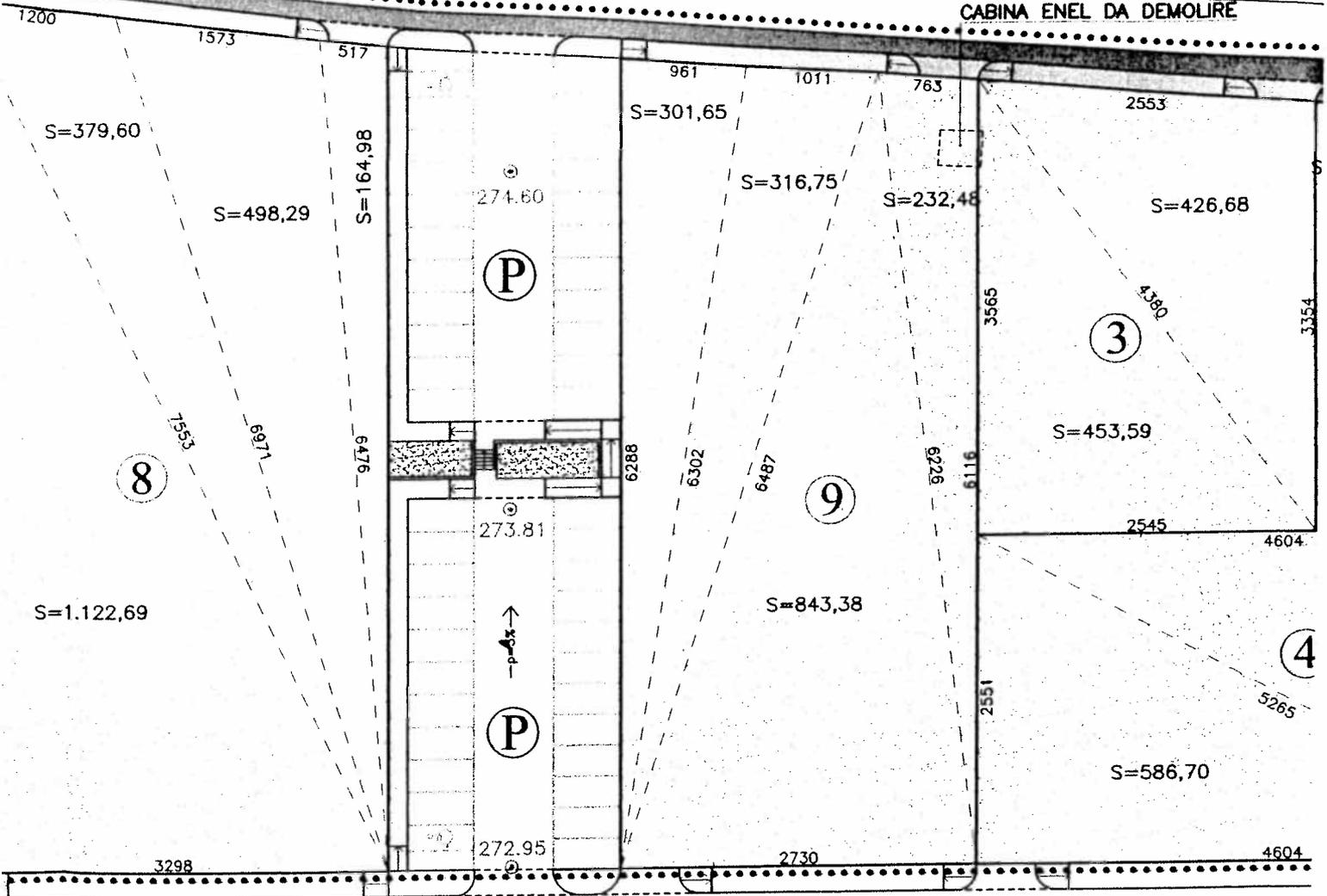
4.5 Indici e parametri urbanistici

Il P.R.G. classifica i due comparti in "Aree di Trasformazione Residenziale ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata ATR/TV".

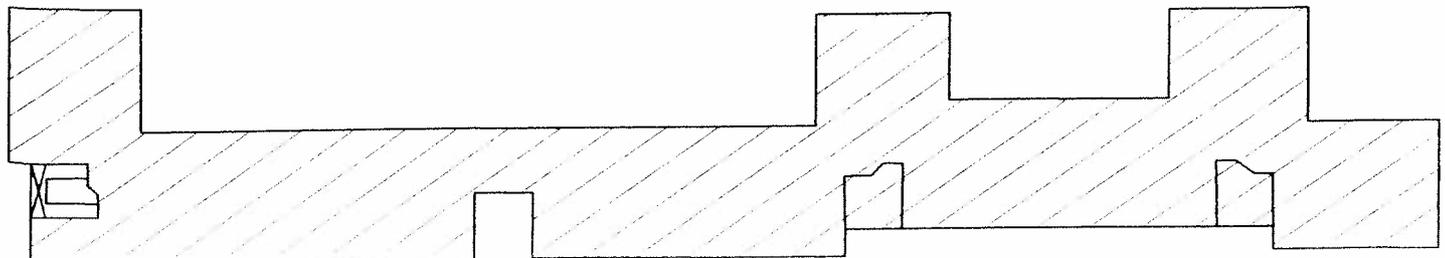
Ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche, nonché dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150; della Legge Regione Lombardia 11.03.2005 n. 12, nonché dell'art. 65 delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. le aree di trasformazione residenziali ATR/TV1 e ATR/TV2 si attuano in forma coordinata attraverso la definizione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), gli indici e parametri urbanistici – edilizi sono indicati nell'estratto delle N.T.A. di seguito riportato.

ANTONIO LOCATELLI

CABINA ENEL DA DEMOLIRE



VIA ALDO MORO



aggiornamento 19/09/09

ALLEGATO "B"

COMUNE DI CALUSCO D'ADDA
(provincia di Bergamo)

*Manifesto del
Comune Calusco d'a*

COPPI

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PRIVATA
"ATR/TV1 - ATR/TV2"

Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n.1150

Articoli 12, 14 e 25 c. 8bis Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n.
Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.

- **ROTA BATTISTA** nato a Calusco d'Adda (Bg) il 15.05.1933
cod. fiscale RTO BTS 33E15 B434W residente in Calusco d'Adda (Bg), via San Giustino n.141, proprietario per 1/1 dei mappali 1715 - 1716
- **CATTANEO ITALO** nato a Calusco d'Adda (Bg) il 06.09.1959
cod. fiscale CTT TLI 59P06 B434B residente in Solza (Bg), via Don G. Bani n.27, proprietario per 2/4 dei mappali 1725 - 1719
- **REGAZZI CLEMENZA** nata a Bergamo (Bg) il 14.01.1962
cod. fiscale RGZ CMN 62A54 A794H residente in Calusco d'Adda (Bg), via A. Manzoni n.272, proprietaria per 1/4 dei mappali 1725 - 1719
- **REGAZZI ROMEO** nato a Bergamo (Bg) il 11.01.1965
cod. fiscale RGZ RMO 65A11 A794N residente in Calusco d'Adda (Bg), via A. Locatelli n.478, proprietario per 1/4 dei mappali 1725 - 1719
- **REGAZZI GIOVANNI** nato a Calusco d'Adda (Bg) il 30.03.1947
cod. fiscale RGZ GNN 47C30 B434T residente in Calusco d'Adda (Bg), via Monte Grappa n.280, proprietario per 1/1 dei mappali 5721 - 2416
- **COMUNE DI CALUSCO D'ADDA** con sede in Calusco d'Adda (Bg), Piazza San Fedele n.1, cod. fiscale 00229710165 proprietario per 1/1 dei mappali 1714 - 5707
- **LOCATELLI GIUSEPPE FLAVIO** nato a Bergamo (Bg) il 08.08.1957
cod. fiscale LCT GPP 57M08 A794G residente in Sotto il Monte Giovanni XXIII (Bg), via Ca', Caprino n.9, proprietario per 21/27 dei mappali 6765 - 6764 - 774
- **TERZI Avv. GABRIELE** nato a Bergamo (Bg) il 21.07.1946
cod. fiscale TRZ GRL 46L21 A794F residente in Sotto il Monte Giovanni XXIII (Bg), via Monasterolo n. 5, proprietario per 4/27 dei mappali 6765 - 6764 - 774
- **VILLA MARIA CRISTINA** nata a Bergamo (Bg) il 02.01.1966
cod. fiscale VLL MCR 66A42 A794B residente in Merate (Lc), via San Vincenzo n.22, proprietario per 1/27 dei mappali 6765 - 6764 - 774
- **VILLA GIOVANNA** nata a Merate il 19.10.1969
cod. fiscale VLL GNN 69R59 F133H residente in Merate (Lc), via San Vincenzo n.22, proprietario per 1/27 dei mappali 6765 - 6764 - 774
- **COLLEONI ANNA** nata a Calusco d'Adda (Bg) il 23.05.1929
cod. fiscale CLL NNA 29E63 B434H residente in Solza (Bg), via Roma n.61, proprietario per 1/1 del mappale 1673

- la deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;

- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n.765, l'articolo 22 della Legge 30 aprile 1999, n.136, gli articoli 12, 14, 25 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido 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

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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 PER GLI ADEMPIMENTI

Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati

regolamenti comunali ed alle norme vigenti, nonché alle disposizioni degli enti erogatori dei singoli servizi, al momento della richiesta del permesso di costruire.

Il Comune provvederà a rilasciare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro il termine di legge e comunque dopo avere acquisito tutti i pareri degli uffici ed enti competenti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n.158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono assolte dai lottizzanti, senza alcun corrispettivo da richiedere al Comune. La quota a carico del Comune di Calusco d'Adda delle suddette spese tecniche e di progettazione sarà da rifondere direttamente dal futuro acquirente del lotto n. 8, con obbligo del Comune di prevedere detta clausola nell'avviso di alienazione dell'area e dei diritti edificatori di competenza, come peraltro già stabilito con deliberazione G.C. n. 196 del 19.11.2007.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4, nel rispetto di tutte le

In aggiunta alle opere già contabilizzate nel computo metrico estimativo e sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come al comma precedente, i lottizzanti si obbligano, inoltre, ad eseguire un tratto di marciapiede sito all'incrocio tra la via Cilea e la via Locatelli, della lunghezza di circa ml 38, secondo le modalità costruttive dei marciapiedi in progetto, comprendendo nella realizzazione delle suddette opere la formazione del nuovo muro di recinzione con posa di barriera e la formazione dei nuovi accessi; dette opere saranno eseguite solo se richiesto dal Comune, previo bonario accordo dello stesso con il privato, entro la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, diversamente, in assenza di tale richiesta nei tempi stabiliti, le opere non verranno realizzate ed il comune non potrà chiedere altre opere a compensazione di queste non realizzate.

Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione completa e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4. Sono comunque da ritenersi incluse tra le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non incluse nel computo metrico estimativo, né rappresentate negli elaborati di progetto, tutte le opere di potenziamento, manutenzione o prolungamento della rete dei servizi tecnologici ricadenti sulla pubblica via Locatelli, viale Risorgimento o via A. Moro quali acquedotto, linea energia elettrica, telefonica e gas-metano, che potranno essere richieste dagli enti o società gestori.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità il muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico (zoccolo recinzione) con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non superiore a cm 50 rispetto alla quota della pavimentazione finita del marciapiede pubblico.

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE LE EDIFICAZIONI E SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Gli oneri previsti per le opere di urbanizzazione primaria per le destinazioni residenziali sono definite dal Comune in Euro 9,97 al mc stabiliti con apposita deliberazione comunale ai sensi di legge. Per il presente Piano di Lottizzazione gli oneri di urbanizzazione primaria, riferiti alla destinazione residenziale ammontano a Euro 196.701,62 (19.729,35 mc x 9,97 Euro/mc). Poiché le spese per le opere di urbanizzazione primaria sopportate dai lottizzanti, in riferimento alle destinazioni residenziali sono stimate in Euro 550.174,57 (come da computo metrico estimativo) gli oneri di urbanizzazione primaria (per quanto riguarda esclusivamente la previsione di destinazione residenziale) sono interamente assolti con l'esecuzione delle opere stesse.

A tal fine si specifica che per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri da parte dei lottizzanti, indipendentemente dalle risultanze del costo finale a consuntivo dei lavori, non sarà dovuto alcun rimborso da parte del Comune per la somma eccedente l'importo tariffario degli oneri di urbanizzazione primaria.

Restano a carico dei singoli lottizzanti la totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria e quelli afferenti il costo di costruzione, da versare al Comune in occasione delle specifiche edificazioni secondo le tariffe vigenti alla data di rilascio dei permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività, in relazione alla destinazione ammissibile residenziale.

di lottizzazione, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la manutenzione delle stesse nel periodo precedente all'assunzione a carico del Comune.

La garanzia in oggetto potrà essere utilizzata dal Comune per il pagamento di tutte le spese a carico dei lottizzanti che per qualunque motivo o ragione non fossero state assolte da parte degli stessi.

La polizza fideiussoria su richiesta del Comune potrà essere aggiornata in base alle variazioni dei costi calcolati sulla base del listino prezzi della C.C.I.A.A. di Bergamo, verificatesi successivamente alla data di approvazione della Convenzione.

La garanzia non può essere estinta se non previo collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune di Calusco d'Adda a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data di rilascio del certificato di collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 17 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

I lottizzanti si impegnano a reintegrare la fideiussione medesima qualora venisse utilizzata dal Comune, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile; si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Lottizzanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o

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.

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 lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444;
- spostamenti dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione e sempre che non venga ridotto il numero dei parcheggi previsti;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

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.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

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. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire 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 e delle relative aree e servizi pubblici calcolata per la dotazione minima di mq 18 per abitante.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procederà ad

vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore a trenta giorni.

ART. 18 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE E MANUTENZIONE DELLE AREE ED OPERE

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree a standard previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione, fermo restando ai lottizzanti il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ed alla custodia di dette aree e delle opere sulle stesse realizzate in attuazione di quanto previsto al precedente art. 5 con assunzione di tutte le responsabilità civili e penali inerenti e conseguenti, sino alla loro completa consegna al Comune che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo finale. Fino alla consegna, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tav. n.7 di progetto del Piano di Lottizzazione, nella misura di mq 30.813,43.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere e asservire all'uso pubblico al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale.

ART. 19 - GESTIONE COMUNALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICI

Fino al collaudo parziale o totale delle opere di urbanizzazione tutti i costi per la manutenzione degli impianti e di gestione degli stessi, comprese le spese per le utenze in esercizio, anche se già intestate al Comune, resteranno a carico dei lottizzanti.

Gli impianti e tutti i servizi (parcheggi primari, rete fognatura, rete idrica, rete di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete metanodotto) passeranno in gestione al Comune in seguito al collaudo favorevole.

ART. 21 - SPESE

Il lottizzante si impegna a pagare al Comune, a seguito della delibera del Consiglio Comunale di adozione del Piano urbanistico attuativo, le spese dei diritti di segreteria e quelle per la pubblicità legale su un quotidiano.

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 lottizzanti. Restano altresì a carico dei lottizzanti tutte le spese, diritti ed oneri per l'allacciamento alle reti e servizi.

ART. 22 - DISPOSIZIONI PER IMPIANTI SU AREE E PER AREE NON TRASFERITE AL COMUNE

Per le parti delle reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica od altro che saranno eventualmente collocate su aree non trasferite in proprietà al Comune, i lottizzanti riconoscono al Comune stesso il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, semprechè le stesse non competano alla proprietà, ovvero agli enti erogatori, ai quali è riconosciuto il medesimo diritto.

Detto principio è riconosciuto anche successivamente alla scadenza della convenzione.

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno di massima assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circoscrivibili, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

ART. 23 - INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza e/o ritardi da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferente i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste

Il presente schema di convenzione è da subito vincolante per i lottizzanti, mentre per il Comune di Calusco d'Adda dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Letto, confermato e sottoscritto,
li

I Lottizzanti :

Cattaneo Achille

Cattaneo Angelo

Teli Flavio

Teli Gianmario

Teli Giuseppina

Ferreri Carla

Ferreri Giovanni

Comune di Terno d'Isola

Rota Battista

Cattaneo Italo

Regazzi Clemeza

Regazzi Romeo

Regazzi Giovanni

Comune di Calusco d'Adda

Locatelli Giuseppe Flavio

Terzi Gabriele

Villa Cristina

Villa Giovanna

Colleoni Anna

Locatelli Arrigo

per il Comune

