

COMUNE DI BARIANO

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemiladiciotto addì _____ del mese di _____ nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Bariano (BG), fra i Sigg.ri:

FASOLINI arch. NATASCIA, nata a Martinengo (BG) il 21/02/1969, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Bariano (BG) (codice fiscale 83000390167);

E

FARAH RADOUANE nato a Fes (Marocco) il 09.12.1970 (codice fiscale FRH RDN 70T09 Z330Q) e **PEREGO NORMA** nata a Romano di Lombardia (BG) l'11.02.1971 (codice fiscale PRG NRM 71B51 H509C), coniugi residenti a Morengo (BG), in Via Aldo Moro n. 21/i, cittadini italiani

Premesso che:

I Sigg.ri **FARAH RADOUANE** e **PEREGO NORMA** sono comproprietari del mappale n° **2159, sub. 1, 2, 3, 4, 6 ed 8, foglio 7**, ricadente nella perimetrazione del comparto individuato in Via Piave, identificato con la sigla "R2_5" nella tavola C1 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente in Comune di Bariano e delle aree urbane facenti parte del mappale n° **2159, sub. 702 e 704, sempre foglio 7**, ricadenti in zona "R2_Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee";

- all'interno del comparto identificato con la sigla "R2_5" nella tavola C1 è consentito il sopralzo di mt. 1,50 dell'altezza in gronda, al fine di poter ricavare un ulteriore piano abitabile, in deroga al rapporto di utilizzazione ma nel rispetto del limite di altezza di mt. 10,50;

- l'intervento edilizio deve essere assoggettato a Titolo Edilizio Convenzionato per stabilire le pattuizioni relative all'esecuzione e cessione al Comune del tratto di marciapiede da realizzarsi sul fronte strada di Via Piave, per il tratto di competenza del lotto, pari a mt. 30,30, con larghezza minima di mt. 1,50, ed insistente sul mappale n° **2159, sub. 4 e 6, foglio 7**, di proprietà dei proponenti;

- la realizzazione di tale opera a carico dei proponenti Sigg.ri Farah-Perego non può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- è onere dei proponenti, Sigg.ri Farah-Perego, in esecuzione della presente convenzione, la predisposizione del progetto del marciapiede, al fine di consentire all'Amministrazione comunale la valutazione ed approvazione dello stesso prima della sua realizzazione;
- in funzione dell'obbligo di cedere la porzione di area oggetto di realizzazione del marciapiede, nonché l'opera stessa, i proponenti si accollano altresì l'onere del relativo frazionamento sul fronte della Via Piave;
- un tratto di marciapiede, come meglio identificato in colore grigio nell'allegata planimetria mappale, dovrà essere realizzato arretrando rispetto alla Via Piave al fine di garantire un maggior livello di sicurezza per i pedoni, in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia;
- la porzione di opera oggetto di arretramento non sarà ceduta in proprietà al Comune, bensì gravata da uso pubblico al fine di soddisfare l'interesse privato dei proponenti che si riservano sin d'ora la facoltà di allineare il marciapiede sul fronte della Via Piave qualora venga effettuato un cambio di destinazione d'uso delle n° 2 unità commerciali previste al Piano Terra del fabbricato, con conseguente minor fabbisogno di posti auto;
- al fine di contemperare le esigenze del Comune di Bariano e dei privati proponenti si conviene sin d'ora che l'eventuale modifica del tratto di marciapiede correlata alla diminuzione del fabbisogno di posti auto a servizio delle attività commerciali comporterà l'onere a carico dei Sigg.ri Farah-Perego di realizzare il tratto di marciapiede sul fronte della Via Piave con relativa cessione in proprietà al Comune di Bariano;
- che i proponenti Sigg.ri Farah-Perego hanno formulato la proposta di realizzare, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti all'Amministrazione comunale per l'intervento in oggetto, come da computo metrico-estimativo allegato, un ulteriore tratto di marciapiede previsto dal P.G.T. su Via Piave, ad ovest e ad est rispetto al tratto di competenza del lotto interessato, più precisamente identificati in colore verde, rosso e blu sull'allegata planimetria, per un importo complessivo stimato pari a € 10.270,00 (euro diecimiladuecentosettanta/00);
- che in data 13 dicembre 2017 i Sigg.ri Farah Radouane e Perego Norma come sopra citati hanno presentato il progetto di Titolo Edilizio Convenzionato riguardante l'area di loro proprietà e compresa nel comparto individuato in Via Piave, con la sigla "R2_5" nella tavola C1 del Piano delle Regole, in ottemperanza al vigente P.G.T. ed alla relativa Variante n. 1 del Comune di Bariano;
- che la Commissione Edilizia nella seduta del 15 dicembre 2017 ha espresso parere favorevole;

- che la Giunta Comunale ha adottato la proposta di intervento edilizio convenzionato in data _____ con deliberazione n° _____, divenuta esecutiva in data _____;
- che la proposta del Titolo Edilizio Convenzionato è stata pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi, dal _____ al _____ senza che siano pervenute osservazioni nei successivi 15 giorni dalla pubblicazione;
- che la Giunta Comunale ha approvato in via definitiva la proposta di intervento edilizio convenzionato in data _____ con deliberazione n° _____, divenuta esecutiva in data _____.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

L'attuazione dell'intervento edilizio oggetto di Titolo Edilizio Convenzionato, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di legge, avverrà in conformità alle norme del Piano delle Regole del P.G.T. vigente in Comune di Bariano, degli accordi e degli elaborati di progetto di cui alla presente convenzione, che ne fanno parte integrante e sostanziale, entro il termine di **cinque anni** dal rogito notarile della convenzione stessa, fatta salva la possibilità di rinnovo per un uguale periodo, in caso di comprovate e valide motivazioni.

Gli elaborati costituenti il progetto del Permesso di Costruire Convenzionato sono qui di seguito elencati:

- arch. 01 Estratti;
- arch. 02 Stato attuale;
- arch. 03 Progetto;
- arch. 04 Schema Fognatura;
- arch. 05 Barriere Architettoniche;
- arch. 06 Dispositivi permanenti anticaduta;
- arch. 07 Documentazione fotografica;
- arch. 08 Piante e sezioni comparate;
- arch. 09 Elenco materico esterni;
- Allegato A: schema di convenzione;
- Allegato B: Computo metrico-estimativo opere di formazione nuovo marciapiede in Via Piave;

I Sigg.ri Farah Radouane e Perego Norma si obbligano, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- A) a cedere gratuitamente al Comune l'area sul fronte strada di Via Piave, per la lunghezza di mt. 30,30 e la larghezza minima di mt. 1,50, meglio identificata nell'allegata planimetria e identificata catastalmente al **foglio 7, mappale n° 2159, sub. 4 e 6**, di proprietà dei proponenti;
- B) a realizzare su detta area un tratto di marciapiede in conformità al progetto che sarà previamente sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale, con arretramento dello stesso nel tratto meglio evidenziato in colore grigio nell'allegata planimetria mappale, in conformità alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia;
- C) ad accollarsi l'onere del frazionamento dell'area da cedere gratuitamente, ricadente al **foglio 7, mappale 2159, sub. 4 e 6**;
- D) a costituire servitù di uso pubblico sul tratto di marciapiede da realizzare in posizione arretrata rispetto al fronte strada di Via Piave.

Le aree oggetto di cessione saranno trasferite al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, ovvero prima del rilascio del titolo convenzionato, previo frazionamento delle stesse.

Le aree che non vengono cedute in proprietà al Comune e sulle quali viene realizzato il tratto di marciapiede in posizione arretrata rispetto al fronte di Via Piave dovranno essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria con onere a carico della proprietà.

La descrizione sommaria delle opere relative al marciapiede sono riportate **nell'allegato Computo metrico-estimativo delle opere facente parte integrante della presente convenzione**.

Qualora in futuro venga presentato un cambio di destinazione d'uso delle n° 2 unità immobiliari attualmente destinate ad uso commerciale, con conseguente diminuzione di fabbisogno di aree a parcheggio, i Sigg.ri Farah Radouane e Perego Norma si obbligano, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare il tratto di marciapiede di collegamento lungo il fronte strada di Via Piave, (evidenziato in grigio nell'allegata planimetria mappale) e a cederlo gratuitamente al Comune.

La realizzazione di tale opera a carico dei proponenti Sigg.ri Farah-Perego non può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali opere passeranno in carico al Comune solo dopo verbale di attestazione di conformità redatto dal tecnico incaricato in contraddittorio fra le parti.

I Sigg.ri Farah Radouane e Perego Norma si obbligano, per essi stessi e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, un ulteriore tratto di marciapiede previsto dal P.G.T. su Via Piave, ad ovest e ad est rispetto al tratto di competenza del lotto interessato, più precisamente identificati in colore verde, rosso e blu sull'allegata planimetria mappale, come da computo metrico-estimativo allegato che prevede un onere complessivo stimato di € 10.270,00 (euro diecimiladuecentosettanta/00).

Il Comune di Bariano si accolla l'onere di acquisire le aree oggetto di realizzazione del marciapiede sopra descritto.

Tali opere dovranno essere realizzate in conformità alle indicazioni e prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale e saranno prese in carico dal Comune di Bariano dopo la certificazione a firma del Responsabile del Servizio Tecnico comunale di perfetta e regolare esecuzione a regola d'arte.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, relativi alla realizzazione di un ulteriore tratto di marciapiede previsto dal P.G.T. i Sigg.ri Farah Radouane e Perego Norma prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto per l'esecuzione dell'opera, mediante garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa n. ____ in data _____ emessa da _____ per € 10.270,00 (euro diecimiladuecentosettanta/00) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti 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.

La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole del tratto di marciapiede realizzato. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale.

L'importo per la realizzazione del tratto di marciapiede deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione dell'opera. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sull'intervento edilizio sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello preventivato, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Resta stabilito sin d'ora che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei locali se non dopo l'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere relative al marciapiede.

L'Amministrazione comunale concede ai Sigg.ri Farah Radouane e Perego Norma la monetizzazione di mq. 48,53 pari all'area a completamento delle dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico per superfici a destinazione commerciale dovute a mezzo di titolo convenzionato, al prezzo unitario di € 90,00/mq. e così per un totale di €. 4.367,70 da versare nelle casse comunali prima del rogito notarile della convenzione.

I Sigg. Farah-Perego dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essi competere in dipendenza della presente

convenzione e, pertanto, sollevano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto non descritto nella presente si fa rinvio alle norme del vigente P.G.T., agli elaborati di progetto, alle disposizioni che regolano l'esecuzione di opere pubbliche e l'attuazione di interventi edilizi privati, al codice civile.

Il presente schema potrà essere integrato e/o modificato dal Notaio in sede di rogito Notarile, senza necessità di ulteriori approvazioni da parte dell'Organo esecutivo del comune di Bariano qualora trattasi di modifiche non sostanziali.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai richiedenti il Titolo edilizio convenzionato, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bergamo.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Bariano.

FIRME PER ACCETTAZIONE PRELIMINARE

1) **FARAH RADOUANE**

2) **PEREGO NORMA**

Relazione descrittiva delle opere inerenti il marciapiede allegata allo schema di Convenzione del Titolo Edilizio Convenzionato

MARCIAPIEDE:

Marciapiede di mt. 1,50 di larghezza (con inizio dalla quota strada in lato est, con uno scivolo di raccordo di mt. 2,00 di lunghezza, per proseguire sempre in lato est per altri 2,10 mt., quindi da est a ovest per mt. 17,55, da nord a sud per mt. 5,00, per finire da est a ovest per altri mt. 11,50 e per proseguire sulla proprietà Pesenti e altri).

Il marciapiede sarà eseguito a seguito di scavo dello spessore di cm. 25, riempimento con mistone naturale di cava debitamente costipato, fornitura e posa di cordoli in conglomerato cementizio vibrocompreso (12/15 x 25), massetto in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 10 con rete metallica elettrosaldata a maglie quadre 15x15 cm., mano di attacco con spruzzatura di emulsione bituminosa e tappetino d'usura di cm. 3. Segnaletica orizzontale di indicazione fascia pedonale.

PAVIMENTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO:

La realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico sarà eseguita a seguito di scavo dello spessore di cm. 35, riempimento con mistone naturale di cava debitamente costipato, massetto in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 10 con rete metallica elettrosaldata a maglie quadre 15x15 cm., mano di attacco con spruzzatura di emulsione bituminosa e tappetino d'usura di cm. 3. Segnaletica orizzontale con strisce continue in vernice bianca o gialla, spartitraffico rifrangente larghezza 15 cm. con le zebraure e indicazioni di legge per un posto auto per portatore d'handicap e eventuale segnaletica verticale.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale ed il collaudo degli stessi sarà di competenza dell'ufficio medesimo.

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

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti, sia generali che Comunali, in vigore ed in particolare alla L.U.N. 17/08/42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge 28/01/1977 n. 10; alla L.R. 15/04/1975 n. 51 ed infine alla L.R. 02/11/1978 n. 63.

Altri allegati:

- Elaborati grafici e Computo metrico-estimativo relativo alle opere di formazione nuovo marciapiede previsto dal P.G.T. lungo Via Piave, per i tratti est (proprietà comunale, Sigg.ri Ubiali e Sigg.ri Bettani) ed ovest (proprietà Sigg.ri Pesenti e altri).