

Studio Tecnico

Dott. Ing. Dario RONCELLI



COMUNE DI
BREMBATE DI SOPRA
PROVINCIA DI
BERGAMO



Riferimento:

VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CAVA DI BREMBATE SOPRA"

Loc. Brembate di Sopra, Comune di Brembate di Sopra (BG)

ALLEGATO A - SCHEMA DI CONVENZIONE

Data Novembre 2025
2° Aggiornamento



COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

(Provincia di Bergamo)

CONVENZIONE PER LA VARIANTE URBANISTICA PROGRAMMA

INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO

“CAVA DI BREMBATE DI SOPRA”

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di nella

casa Comunale di Brembate di Sopra

sono comparsi i signori:

✓ nella sua qualità di Responsabile del ed in rappresentanza del COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA (C.F.:), ente in seguito denominato “Comune”, tale nominato con numero in data protocollo numero che in copia si allega.

✓ nato a il, che dichiara di agire per conto ed in rappresentanza della società a responsabilità limitata denominata Roncelli Costruzioni S.R.L. con sede in Brembate di Sopra, Via Lesina 1/A, c.f. e p. IVA 03477130169, proprietaria dei mappali 358 sub. 701 e mappale 8517 foglio 2 per una superficie catastale di mq 51.872,00

PREMESSO

a) che le aree contenute nella proposta di variante comparto A, risultano di proprietà della Roncelli Costruzioni S.R.L. con sede in Brembate di Sopra, Via Lesina 1/A e precisamente mappali numero 358 sub.701 e

mappale 8517 foglio 2 provenienti in forza di atto notarile del notaio

Maurizio Luraghi del 7 Giugno 2024

b) che il vigente P.G.T. del comune di Brembate di Sopra individua le aree

come ambito soggetto a *Programma integrato di intervento denominato*

“cava di Brembate Sopra”

c) che tale ambito è disciplinato dall'atto convenzionale in data 28 Maggio

2010 n. 68531 di repertorio n.32672 di raccolta Notaio Dr. Piero Boni di

Almenno San Salvatore (trascritto a Bergamo il 04/06/2010, cui n.

30585/17373) tutt'ora vigente e introdotto nella variante generale al

P.G.T. del Comune di Brembate di Sopra adottato con delibera di

Consiglio Comunale n. 15 del 25/06/2025

d) che l'intervento oggetto della presente convenzione risulta così

dimensionato circa mq 53.922,00 (dicosi Cinquantatre mila

novecentoventidue /00) reali fondiari del comparto A: superficie aree a

parcheggio aggiuntivo (circa stalli auto numero 32) mq 845,00 (dicosi

Ottocento quarantacinque /00);

superficie a verde belvedere mq 1.880,00 (dicosi milleottocentottanta /00)

e) che la società con istanza in data 17/07/2025 pratica 1516C-BG121342025

ha chiesto la concessione dell'uso del suolo del Demanio Pubblico dello

Stato, comparto B: mappale numero 5681 foglio 2

f) che l'istanza di adozione di variante del programma di iniziativa privata è

stata presentata al protocollo generale del Comune di Brembate di Sopra,

ai sensi e agli effetti della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 con

protocollo n. del.....

Corredato dei seguenti elaborati progettuali:

- Tavola 1 - Corografia
- Tavola 2 - Estratti: Aerofotogrammetria, Catastale, P.T.C.P.
- Tavola 3 – Estratto: PGT
- Tavola 4 - Fotodocumentazione
- Tavola 5 – Rilievo Area di Intervento
- Tavola 6 – Progetto Planimetrico – Sezioni Ambientali
- Tavola 7 – Confronto Planimetrie di Progetto – Tavola delle Regole
- Tavola 8 – Tavola delle Urbanizzazioni
- Tavola 9 – Tavola delle Cessioni
- Tavola 10 – Particolari Impianti
- Tavola 11 – Tipologie Edilizie – Composizioni Cromatiche
- Allegato A - Schema di convenzione
- Allegato B - Relazione Tecnica Illustrativa – Nome Tecniche di Attuazione del P.I.I.
- Allegato C - Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione
- Allegato D – Titolo di Proprietà Rogito del 07/06/2024
- Allegato E – Relazione Tecnica Preliminare del Regolamento d'Invarianza Idraulica
- Allegato F – Componente Aspetti Paesaggistici - Studio SAP Architettura Paesaggio di Architetto Luigino Pirola
- Allegato G – Relazione geologica ambientale – Studio Arethusa SRL di Dottor Geologo Ermanno Dolci
- Allegato H - Schema sintetico riscontro osservazioni enti

- Allegato I - Relazione Forestale

- Allegato J – Schema di Asseverazione – Studio Arethusa SRL di
Dottore Geologo Ermanno Dolci

Tali elaborati non vengono materialmente allegati alla presente
convenzione, in quanto agli atti del Comune di Brembate di Sopra

g) che l'istanza del piano di iniziativa privata, in variante al Piano Governo del
Territorio è stata adottata dal Consiglio Comunale con la delibera n.
del pubblicato dall'Albo Pretorio dal al
..... con la registrazione n. che NON/SONO
pervenute osservazioni

h) la giunta Provinciale con la delibera n. del ha espresso
la propria verifica di compatibilità del presente programma con gli aspetti di
carattere sovra comunale del Piano Territoriale di Coordinamento
Provinciale, previsto all'art. 13 comma. 5) della Legge Regionale n.12/2025

i) con delibera n. del il Consiglio Comunale ha
approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento, in variante
al Piano di Governo del Territorio

VISTI

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, la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- ART.1 PREMESSE

Le premesse sopra descritte costituiscono parte integrante e

sostanziale della presente Convenzione Urbanistica.

- ART.2 ATTUAZIONE

L'attuazione di cui alla presente Convenzione Urbanistica avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, alle norme di attuazione del P.I.I., agli elaborati tecnici parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se materialmente non allegati, redatti, depositati in atti dell'ufficio Segreteria in Comune di Brembate di Sopra e alle norme di legge. La società si impegna a procedere all'utilizzazione edificatoria in conformità alle previsioni della presente Convenzione Urbanistica e agli strumenti delle leggi vigenti.

- ART.3 OBBLIGHI GENERALI E PARTICOLARI

È avvenuta la regolare cessione gratuita al Comune, dopo positivo collaudo tecnico-amministrativo delle opere ivi realizzate, delle aree con tinta gialla nelle tavole n.15 della Convenzione al programma integrato di intervento convenzionato il 28 Maggio 2010 e in particolare parcheggi e verde pubblico attrezzato per circa mq 15.243 e l'attuatore ha altresì ottemperato a tutti agli obblighi convenzionali sottoscritti.

- ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante, si impegna ad eseguire a sua cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, e s.m.i. e consistenti in:

- Realizzazione nuovi spazi pubblici di sosta e parcheggio completi di illuminazione e di dispersione con raccolta delle acque meteoriche, nuova area a verde pubblico "belvedere".

Gli esecutori delle opere devono essere comunicati al Comune

in sede di istanza di inizio lavori. La direzione di lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati, liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori e per la sicurezza in fase di progettazione e esecuzione è direttamente a carico del proponente.

Dalla Convenzione del 28 Maggio 2010, senza rivalutazioni monetarie, i valori riconosciuti all'attuatore privato dall'Amministrazione Comunale ammontano ad un totale di euro 1.129.438,00 (un milione centoventinove mila quattrocentotrentotto /00).

La realizzazione delle nuove opere meglio identificate nelle tavole e computo metrico estimativo allegati, quest'ultimo redatto sulla base del prezzario opere pubbliche di Regione Lombardia, numero unico 2025, comporta un costo di €266.865,38 oltre IVA e spese tecniche come da computo metrico estimativo allegato.

Sommendo le nuove opere a carico dell'attuatore, sottoscrittore della presente, si ottiene un importo totale di €1.396.303,38 (un milione trecentonovantasei mila trecento trentotto /38)

Per cui essendo il costo derivante dalla diretta realizzazione maggiore (€1.396.303,38 > € 496.340,00) di quello calcolato con gli oneri (superficie linda di pavimento totale mq 26.000,00 x €/mq 19,09 = €496.340,00), gli stessi a scomputo totale non

vengono corrisposti.

La diretta realizzazione da parte di Roncelli Costruzioni S.R.L.

delle opere di urbanizzazioni a scomputo degli oneri primari è

consentita dall'art. 16, co. 2-bis del D.P.R. n. 380/2000: in base

al quale per le urbanizzazioni primarie a scomputo, funzionali

all'intervento, sotto soglia comunitaria, non si applica la

disciplina in materia di contratti pubblici.

- ART.5 STANDARD

Gli standard urbanistici che competono al Programma, che

corrispondono al 10% della superficie linda di pavimento, sono così

determinabili:

- 26.000,00 mq di superficie linda di pavimento teoricamente realizzabile a cui corrisponde una superficie di standard urbanistici di (26.000,00 mq x 10%) 2.600,00 mq
- Il programma integrato di intervento prevede una dotazione di aree a standard pari a metri quadrati 14.588 mq da convenzione del 28 Maggio 2010, a cui si sommano 1.880 mq di nuova cessione, e, quindi per un totale di 16.468 mq che soddisfa ampliamente lo standard richiesto (16.484 mq > 2.600,00 mq).

- ART.6 ONERI

Per l'edificazione degli immobili le parti riconoscono che sono dovuti

gli oneri di Urbanizzazione secondaria e il Contributo commisurato al

costo di costruzione se dovuto e/o smaltimento rifiuti.

Gli oneri secondari ammontano a €/mq 17,57e lo smaltimento rifiuti a

€/mq 6,1; riferiti alla SLP.

Gli oneri come sopra determinati devono essere adeguati alle nuove tariffe qualora la richiedente del titolo/i abilitativo/i o permessi avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del presente programma ai sensi dell'art. 38 comma 7 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

- ART 7. GARANZIA

Prestazione di adeguata garanzia finanziaria a copertura degli obblighi assunti di cui al precedente punto ART.4, tramite polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da primario istituto n. in data emessa da per un totale di € 266'865,38 (e comunque non inferiore al 100% del valore delle opere da realizzare) con scadenza e riduzioni in corso d'opera come di seguito, nella formula a prima richiesta e deve prevedere il pagamento entro 30 giorni dalla semplice richiesta. Tale garanzia non potrà 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 del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

- ART.8 ESECUZIONE

Per l'esecuzione delle opere di competenza della parte Lottizzante e da questa assunte direttamente, verrà presentata richiesta di Permesso di Costruire o titolo equivalente (S.C.I.A., ecc....) con i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici autorizzati ed iscritti ai relativi

ordini professionali. La realizzazione delle opere deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Tutte le opere, come descritte, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 10 anni dalla data della formale stipula della presente convenzione. Le opere sopra indicate, una volta ultimate, saranno collaudate dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte a cura di un tecnico incaricato dal Comune con spese a carico del soggetto attuatore, da eseguirsi entro tre mesi dall'ultimazione, che il lottizzante dovrà aver cura di comunicare al Comune con lettera raccomandata/protocollo alla sede comunale. Qualora il Comune non procedesse ai collaudi nei termini di cui sopra senza giusta causa, decorsi quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione delle opere, la responsabilità civile nonché ogni altro onere connesso alla proprietà saranno comunque a carico del Comune di Brembate di Sopra (BG), indipendentemente dai collaudi che saranno successivamente effettuati dall'Amministrazione Comunale. Può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, a richiesta del Lottizzante. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma precedente. Qualora si proceda per lotti funzionali, il rilascio dell'agibilità parziale, è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere funzionali alla porzione resa agibile. Nel periodo transitorio intercorrente tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il collaudo del Comune, il lottizzante potrà utilizzare le opere stesse, anche ai fini di verifica di

buon funzionamento delle medesime, previo collaudo parziale o totale certificato dal Direttore dei Lavori delle opere.

- ART.9 PROGETTI E ALIENAZIONE

Il Lottizzante ed i loro successori ed aventi causa, nell'esecuzione delle opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione e si impegnano altresì a presentare i relativi progetti di ogni edificanda costruzione, recinzione compresa, o di qualsiasi altro lavoro attinente, per la relativa approvazione/attestazione. Qualora il lottizzante proceda all'alienazione delle aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti le stesse prescrizioni di natura generale e particolare, imposte dalla presente convenzione e, con quella, gli oneri previsti dalla presente convenzione. In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri suddetti, il lottizzante o i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti. L'impianto normativo del programma è contenuto negli allegati che disciplinano in modo cogente ed esaustivo il programma stesso, fatte salve le vigenti norme sanitarie, Vigili del Fuoco e degli altri enti preposti.

- ART.10 VARIANTI

In sede esecutiva è consentito apportare, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche planivolumetriche (accorpando i lotti, gli edifici, ecc....) che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la

dotazione degli standards minimi previsti in cessione. In sede di varianti del progetto esecutivo dei fabbricati, potranno essere consentite modificazioni sia sulla dimensione dei lotti, con accorpamenti o frazionamenti, degli stessi lotti che in quello dei fabbricati, specificando che la soluzione proposta è indicativa ed in nessun modo vincolante in merito a posizione, forma e dimensione dei lotti e dei fabbricati. Le tipologie edilizie illustrate e descritte sono indicative. In caso di scorpori o divisioni degli edifici, questi all'interno del programma potranno avere distanze minori di ml 10,00 e fino ad una distanza minima di ml 5,00 se non collegati fra loro. Ogni modifica sostanziale alle opere di urbanizzazione o al progetto del prof. Arch. Luigino Pirola vanno preventivamente autorizzate dal Comune.

- ART.11 CESSIONI

Lo standard ad uso parcheggio e verde, previsti negli elaborati nell'attuale soluzione proposta, verranno, al termine dei lavori e del collaudo, ceduti al Comune di Brembate di Sopra. Rimarrà quindi dalla cessione a carico del Comune di Brembate di Sopra la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree e opere cedute.

- ART. 12 CONTRIBUTO

L'iniziativa è attuata anche mediante un progetto di riassetto morfologico della cava secondo i progetti allegati da effettuarsi mediante conferimento e riempimento con materiale descritto nella relazione. Il lottizzante, al fine di mitigare e compensare gli impatti generati dall'iniziativa, specie quelli di natura viabilistica, si obbliga a versare un contributo commisurato al quantitativo delle matrici

impiegate del riassetto.

Il contributo ammonterà a euro 2,25 (due virgola venticinque) per ogni mc (metrocubo) di materiale abbancato proveniente dall'esterno dell'areale del programma.

L'ammontare così come sopra determinato, sarà corrisposto, da versarsi entro il 30 Aprile dell'anno successivo da determinarsi sulla scorta degli atti di contabilità.

Anche in questa fase l'attuatore si impegna a tenere costantemente delimitata l'area di cantiere autorizzata per impedire l'accesso, ed assicurare il rispetto delle normative in materia di tutela della salute e di sicurezza del lavoro, a fornire al Comune tutte le informazioni utili all'esecuzione del controllo e della sorveglianza.

- ART. 13 VALIDITÀ

Il periodo di validità della presente convenzione viene stabilito in 10 (dieci) anni dalla data della stipula, la quale dovrà avvenire entro un anno dall'esecutività della delibera di definitiva approvazione del programma. Entro il termine di validità della convenzione dovranno essere eseguiti ed ultimate le opere previste, aggiungendo i tempi previsti dai commi precedenti. Qualora alle predette scadenze, risultasse la mancata edificazione di alcuni comparti o lotti gli stessi non perderanno la podestà edificatoria di tali aree secondo quanto già previsto dalla presente documentazione del programma.

- ART.14 ELABORATI - DOCUMENTI

Il programma è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Corografia

- Tavola 2 - Estratti: Aerofotogrammetria, Catastale, P.T.C.P.
- Tavola 3 – Estratto: PGT
- Tavola 4 - Fotodocumentazione
- Tavola 5 – Rilievo Area di Intervento
- Tavola 6 – Progetto Planimetrico – Sezioni Ambientali
- Tavola 7 – Confronto Planimetrie di Progetto – Tavola delle Regole
- Tavola 8 – Tavola delle Urbanizzazioni
- Tavola 9 – Tavola delle Cessioni
- Tavola 10 – Particolari Impianti
- Tavola 11 – Tipologie Edilizie – Composizioni Cromatiche
- Allegato A - Schema di convenzione
- Allegato B - Relazione Tecnica Illustrativa – Nome Tecniche di Attuazione del P.I.I.
- Allegato C - Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione
- Allegato D – Titolo di Proprietà Rogito del 07/06/2024
- Allegato E – Relazione Tecnica Preliminare del Regolamento d'Invarianza Idraulica
- Allegato F – Componente Aspetti Paesaggistici - Studio SAP Architettura Paesaggio di Architetto Luigino Pirola
- Allegato G – Relazione geologica ambientale – Studio Arethusa SRL di Dottor Geologo Ermanno Dolci
- Allegato H - Schema sintetico riscontro osservazioni enti
- Allegato I - Relazione Forestale

- Allegato J – Schema di Asseverazione – Studio Arethusa SRL di
Dottore Geologo Ermanno Dolci
il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che tali atti,
essendo allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per
tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili
univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati
materialmente alla convenzione.

- ART.15 RIFERIMENTI ULTERIORI

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente
convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti
Nazionali, Regionali e Comunali disciplinanti la materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro
competente è quello di Bergamo.

Letto, approvato e sottoscritto.

..... , lì

I Lottizzanti

Il Comune