



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 <u>comparsi i signori</u> :	
	✓, 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	
	<div>Pagina 1 di 14</div>	

	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 <i>Programma integrato di intervento denominato</i>	
	<i>“cava di Brembate Sopra”</i>	
	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.....	
	Corredata dei seguenti elaborati progettuali:	
	Pagina 2 di 14	

	- 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	
	Pagina 3 di 14	

	- 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 sovracomunale 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	
	V I S T I	
	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	
	Pagina 4 di 14	

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.	
	Sommando le nuove opere a carico dell'attuatore,	
	sottoscrittore della presente, si ottiene un importo totale di	
	€1.396.303,38 (un milione trecentonovantasei mila trecentotre	
	/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 lorda di pavimento totale mq 26.000,00	
	x €/mq 19,09 = €496.340,00), gli stessi a scomputo totale non	
		Pagina 6 di 14

	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. 380/200: 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 lorda di pavimento, sono così	
	determinabili:	
	- 26.000,00 mq di superficie lorda 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 ampiamente 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	
	Pagina 7 di 14	

	€/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	
	Pagina 8 di 14	

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	
	(accorpendo i lotti, gli edifici, ecc....) che non incidano sul	
	dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la	
	Pagina 10 di 14	

	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	
		Pagina 11 di 14

	impiegate del riassetto.	
	Il contributo ammonterà a euro 2,25 (due virgola venticinque) per ogni	
	mc (metrocuubo) 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	
	Pagina 12 di 14	

	- 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	
	Pagina 13 di 14	

	- 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

	\\ft\Dati\BrembateDiSopra\Cava_Ex_Zanardi\Esecutivo\202508_Nuova_Integrazione\Allegato A - Schema di convenzione.docx	
		Pagina 14 di 14