

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 duemilaventisei, il giorno del mese di nella
casa Comunale di Brembate di Sopra

sono comparsi i signori:

✓ Rota Geom. Cristian Mario, nella sua qualità di Responsabile del
Settore Gestione e Controllo del Territorio ed in rappresentanza del COMUNE
DI BREMBATE DI SOPRA (C.F. 82001410164) ente in seguito denominato
“Comune”, tale nominato con Decreto Sindacale n. 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 03170560167, proprietaria dei mappali 358 sub. 701
e mappale 8517 foglio 2 per una superficie catastale di mq 51.872,00

PREMESSO che:

a) 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

E
COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA
Protocollo
Protocollo N.0003400/2026 del 04/03/2026

Giugno 2024;

b) le aree sono poste all'interno dell'ambito di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) denominato "Cava di Brembate Sopra" 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), tutt'ora vigente in virtù delle diverse proroghe di legge intervenute (scadenza attualmente prevista 12/10/2028);

c) il quadro economico del P.I.I. per gli adempimenti previsti dalla convenzione n. 68531/2010 ammonta ad un totale di euro 1.129.438,00 (unmilionecentoventinovemilaquattrocentotrentotto/00) di cui € 191.138,00 per la realizzazione delle opere pubbliche, € 800.000,00 quale contributo economico in denaro ed € 138.300,00 quale valore economico delle aree per attrezzature e servizi cedute oltre agli obblighi di legge;

d) a seguito di collaudo tecnico-amministrativo con atto in data 27/01/2017 del Notaio dott. Emilio Pizio di Bergamo rep. n. 1032 raccolta n. 766 registrato a Bergamo il 10/02/2017 al n. 5324 e trascritto a Bergamo il 13/02/2017 al n. 6261, sono state acquisite tutte le aree e le opere previste in cessione nella convenzione urbanistica;

e) che in data 11/06/2025 ai prot. nn. 8086, 8088, 8090, 8091, 8092, 8094, 8095, 8096, e in data 13/06/2025 con prot. 8171 è stata presentata dalla Roncelli Costruzioni Srl proposta di variante al P.I.I. "Cava di Brembate Sopra", tale documentazione è stata poi integrata in data 28/11/2025 ai prot. n. 16088, 16089 e 16090, nonché in data 02/12/2025 al prot. n. 16199;

f) La proposta di variante è composta dagli elaborati di seguito elencati, che costituiscono parte integrante della presente convenzione anche se non

formalmente allegati:

- 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

g) Allegato J – Schema di Asseverazione – Studio Arethusa SRL di
Dottore Geologo Ermanno Dolci;

h) 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;

i) che l'intervento oggetto della presente convenzione risulta così
dimensionato:

- superficie Fondiaria del Comparto A di mq 52.042,00;
- superficie aree a parcheggio aggiuntivo (circa stalli auto numero 32) da realizzarsi su area comunale mq 845,00;
- superficie a verde in cessione per realizzazione belvedere mq 1.880,00;
- superficie coperta assegnata del comparto A del P.I.I. mq 13.000 realizzabili, una volta approvato il P.I.I. con SCIA o ordinario PdC con una precedente procedura di esclusione di (VAS) Valutazione Ambientale Strategica;
- superficie lorda di pavimento 200% della superficie coperta, superficie lorda di pavimento di mq 26.000,00 massima ammissibile;

j) il vigente P.G.T. del comune di Brembate di Sopra nonché la variante generale al P.G.T. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 25/06/2025 e approvata con deliberazione n. 37 del 22/12/2025 individuano le aree come ambito soggetto a *Programma integrato di intervento denominato "Cava di Brembate Sopra"*;

k) che l'istanza del piano di iniziativa privata, è coerente con il nuovo PGT con l'approvazione del PII e sottoscrizione della convenzione, ed 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;

l) con delibera n. del il Consiglio Comunale ha
approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento

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

La presente convenzione sostituisce a tutti gli effetti di Legge la precedente
convenzione Notaio Dr. Piero Boni di Almenno San Salvatore del 28 Maggio
2010 n. 68531 di repertorio n.32672 di raccolta (trascritto a Bergamo il
04/06/2010, cui n. 30585/17373)

Le premesse sopra descritte costituiscono parte integrante e sostanziale della
presente Convenzione Urbanistica.

ART.2 ATTUAZIONE INTERVENTI

L'attuazione degli interventi avverrà in conformità alle norme di cui alla
presente Convenzione, alle norme di attuazione del P.I.I. e, per quanto non ivi
riportato, alle norme del PGT vigente alla data di presentazione delle richieste
di permesso di costruire e/o al deposito delle segnalazioni certificate di inizio

attività, agli elaborati tecnici questi costituenti 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 RECUPERO MORFOLOGICO/AMBIENTALE DELL'AREA – NUOVE
EDIFICAZIONI – OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO
ATTUATORE**

Il progetto d'ambito prevede:

a) la rimozione del materiale, di circa mc 29.000 ed in parte qualificato come rifiuto, dall'area di proprietà demaniale (comparto B), con successivo ripristino morfologico ed inerbimento, previo livellamento, della medesima area;

b) il trattamento in loco del materiale di cui al precedente punto a), questo classificato come "non pericoloso", ai fini della perdita della qualifica di rifiuto; il medesimo materiale potrà, al buon esito dell'operazione di trattamento, essere utilizzato per il recupero ambientale e rimodellamento dell'area di cui al comparto A, escludendo ad ogni modo il coinvolgimento dell'area, e relativo sottosuolo, prevista in cessione al Comune e destinata a verde pubblico (Belvedere);

c) il riporto di materiale, per un quantitativo complessivo massimo di circa mc 265.000, al fine di completare il progetto di recupero morfologico previsto in corrispondenza del comparto A, il tutto nella piena conformità a quanto

indicato negli elaborati di progetto.

Il riporto di materiale dovrà ad ogni modo escludere il coinvolgimento delle aree inserite nella fascia P2/M del Piano di Gestione dei Rischi Alluvionali (PGRA).

d) La realizzazione, previa verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di edifici a destinazione produttivo, artigianale, terziaria e commerciale di servizio ed attività compatibili, nel limite massimo descritto dagli elaborati di progetto approvati; Deve comunque ritenersi esclusa la possibilità di procedere con l'insediamento nella medesima area di:

- attività per il trattamento e recupero rifiuti e/o inerti;
- medie strutture di vendita;
- tutte le attività che ricadono sotto i dettami del Decreto Legislativo 26 giugno 2015, n.105 e s.m.i. che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
- attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 parte seconda e s.m.i.;
- attività di natura logistica con SIp > 5.000 mq;
- discoteche, night clubs, clubs privati;
- luoghi di culto;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e ex Decreto Ministeriale del Ministero della Sanità del 05/09/1994; l'insediamento delle medesime potrà tuttavia essere ammesso nel caso in cui, a seguito di richiesta formulata al Comune questa corredata della documentazione necessaria, venga confermato dagli organi competenti in materia igienico-sanitaria ed ambientale

l'assenza di un aggravamento della salubrità ambientale, oltre che il rispetto, nell'area in esame, dei limiti di qualità dell'aria ambientale stabiliti per la salvaguardia della salute umana.

e) La realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al successivo articolo 5.

In ottemperanza a quanto riportato nel provvedimento della Provincia di Bergamo relativo allo Screening di Incidenza prot prov. 72948 del 30/10/2025, il soggetto attuatore si obbliga:

1. a dare attuazione alle misure di mitigazione previste nello Studio "Aspetti paesaggistici – opere a verde" redatto dall'arch. Pirola (Allegati F1 e seguenti); è ammessa la relativa rimodulazione planimetrica in funzione di una differente articolazione sia dei corpi di fabbrica che delle superfici pavimentate;

a garantire il rispetto anche della C.O. n. 34 (i soggetti posti a dimora saranno sottoposti a manutenzione per un periodo non inferiore ai 3 anni e dovranno essere tempestivamente sostituiti in caso di fallanza) nonché delle n. 8. e n. 33, volte al contrasto alla diffusione di specie alloctone, al fine di tutelare la biodiversità di un contesto delicato quale è il terrazzo morfologico del fiume Brembo e al contempo garantire l'effettiva valenza ecologica delle opere di mitigazione previste;

2. in coerenza con la disciplina di PGT in materia di Rete Ecologica Comunale (art. 50 delle NTA del Piano delle Regole), a produrre, in allegato alla prima istanza di permesso di costruire per la realizzazione dei previsti edifici in corrispondenza del comparto A, specifica proposta di progetto finalizzata ad individuare le misure compensative attuative delle

progettualità di Arco Verde, queste comunque da concertare con il Comune; i relativi interventi entro il termine di scadenza del primo permesso di costruire rilasciato per la realizzazione degli edifici in corrispondenza del già citato comparto A.

Il medesimo soggetto attuatore inoltre si obbliga:

- ad utilizzare tipologie costruttive che consentano il rinverdimento delle scarpate, al fine di garantire un adeguato inserimento;
- a volere depositare, dandone relativa evidenza nella prima richiesta di permesso di costruire, specifica istanza di Autorizzazione Unica Ambientale, nella modalità stabilita a pag. 32 dell'Allegato G - Relazione Geologica Ambientale, per l'autorizzazione delle emissioni in atmosfera che verranno generate;
- a volere indicare, nell'ambito della prima richiesta di permesso di costruire per gli interventi di recupero morfologico, natura, caratteristiche e provenienza dei Sottoprodotti da utilizzare per il recupero ambientale, in conformità alle condizioni/limiti fissati per il loro utilizzo nel sito; resta inteso che detti materiali debbano, quanto meno, possedere requisiti di "compatibilità ambientale" analoghi a quelli richiesti per l'utilizzo di rifiuti in interventi di recupero ambientale di aree degradate dalla normativa sui rifiuti di cui al D.Lgs. 152/2006 e s ss.mm.ii e D.M. 5.2.1998 e ss.mm.ii.
- a volere puntualmente definire e regolamentare anche la gestione del volume di materiale esterno (non rifiuto già presente in sito) di cui è

previsto il riutilizzo per l'intervento di rimodellamento morfologico;

- a volere esplicitare le modalità con le quali sarà realizzata in campo la concreta separazione dei diversi materiali, in particolare all'interfaccia tra i materiali di Colonna A e Colonna B.

ART.4 ESTENSIONE INTERVENTI DI RIMODELLAMENTO SCARPATE

COMPARTO A

Con riferimento agli interventi indicati alla lettera c) del precedente articolo 3, le parti prendono atto e concordano che, qualora nel termine di cinque anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione dovesse intervenire una modifica delle fasce del PGRA, tale da classificare la parte del comparto A oggi individuata come P2/M nelle "aree interessate da alluvioni rare P1", il recupero morfologico potrà essere attuato nelle modalità riportate nella tavola 6 e qualificato come "seconda ipotesi",

In tal caso potrà essere ammesso un ulteriore riporto di materiale per complessivi circa 30.000 mc.

ARTICOLO 5 – ATTIVITA' DI CONTROLLO RECUPERO MORFOLOGICO

Il Comune esercita attività di controllo e vigilanza sull'esecuzione degli interventi di recupero morfologico e ambientale di cui ai precedenti articoli, nonché sulla corretta gestione e quantificazione dei materiali riportati, al fine di verificare la piena conformità delle opere alle previsioni della presente convenzione, agli elaborati progettuali approvati mediante permesso di costruire di cui al precedente art. 3 e ad alle autorizzazioni paesistiche rilasciate.

Il controllo riguarderà, in particolare:

- le modalità di esecuzione degli interventi di rimodellamento morfologico;
- la tipologia, la provenienza e la compatibilità ambientale dei materiali utilizzati;
- i volumi complessivi e parziali di materiale riportato;
- il rispetto delle esclusioni territoriali, con particolare riferimento alle aree ricadenti nelle fasce del PGRA non ammesse al riporto;
- attuazione delle misure di mitigazione e del progetto a verde.

Il soggetto attuatore si impegna a consentire e agevolare lo svolgimento delle attività di controllo da parte del Comune, garantendo la massima trasparenza e tracciabilità delle operazioni di riporto.

A tal fine, per consentire al Comune di verificare lo stato di avanzamento delle attività e di determinare il quantitativo di materiale effettivamente riportato in ciascun anno solare, la Società si obbliga a comunicare preventivamente al Comune:

- il nominativo della Società incaricata delle operazioni di rilievo plano-altimetrico e volumetrico, corredata da idonea documentazione attestante:
 - comprovata esperienza in rilievi di cave o interventi analoghi;
 - assenza di carichi pendenti e risultanze del casellario giudiziale;
 - regolarità contributiva e fiscale (DURC in corso di validità e attestazioni dell'Agenzia delle Entrate);
- la data di effettuazione dei rilievi, con congruo anticipo, al fine di consentire eventuali verifiche e sopralluoghi in contraddittorio.

La Società si impegna inoltre a trasmettere al Comune:

- i rilievi georiferiti delle aree oggetto di riporto, redatti secondo standard

tecniche compatibili con il Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale;

- l'indicazione analitica dei volumi di materiale riportato, suddivisi per periodo temporale e per tipologia;
- ogni ulteriore documentazione tecnica utile a dimostrare la corretta esecuzione degli interventi di recupero morfologico.

Il Comune si riserva la facoltà:

- di nominare, qualora ritenuto necessario, un professionista o un soggetto terzo qualificato incaricato di sovrintendere o verificare le operazioni di recupero morfologico, con oneri economici interamente a carico della Società;
- di effettuare sopralluoghi, verifiche in loco e richieste di integrazione documentale in qualsiasi fase dell'intervento.

Entro il termine massimo di **sei (6) mesi** dalla conclusione dei lavori di recupero morfologico, il Comune procederà alla verifica finale delle risultanze volumetriche, della corretta esecuzione degli interventi e del ripristino ambientale, accertando la conformità rispetto a quanto previsto nel Permesso di Costruire e nella presente convenzione.

Qualora, in sede di verifica, emergano difformità, incongruenze o superamenti dei quantitativi autorizzati, il Comune potrà richiedere alla Società l'adozione di idonee misure correttive e/o ripristinatorie, da attuarsi entro termini congrui stabiliti dall'Amministrazione, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti previsti dalla normativa vigente. A garanzia della corretta esecuzione delle opere a recupero previste verrà costituita garanzia come al successivo art. 9.

ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore, 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., nonché in conformità alla tav. 8 "tavola delle urbanizzazioni",

le seguenti opere:

- Parcheggio pubblico completo di illuminazione e di dispersione con

raccolta delle acque meteoriche, questo conforme alle disposizioni di cui

al RR 7/2017, su area di proprietà comunale;

- nuova area a verde pubblico "belvedere" di superficie pari a 1.880 mq.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno

rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i

requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore, assicurando la completa e

corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro

trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione

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.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la

corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del

Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai

rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto

attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi

adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Il Comune resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione

diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale

potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico del soggetto attuatore.

Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al Nuovo Codice Contratti., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano Attuativo. Rimarranno, invece, a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle nuove opere meglio identificate nella tavola 8 e nel computo metrico estimativo di cui al PII approvato, 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, l'importo totale dei lavori è di €1.396.303,38 (un milione trecentonovantaseimilatrecentotré/38); è ammesso lo scomputo di tale importo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, come questi determinati dal Comune al momento dell'approvazione del medesimo piano, a condizione che la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione del previsto edificio, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come specificato all'art. 38 comma 7 bis della LR 12/05.

ART.7 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 (area belvedere), e, quindi per un totale di 16.468 mq che soddisfa ampiamente lo standard richiesto (16.484 mq > 2.600,00 mq).

ART.8 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fatto salvo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, nelle modalità di cui al precedente articolo 6, il soggetto attuatore dovrà procedere con il

versamento del contributo di costruzione per l'edificazione degli immobili previsti nell'ambito del Programma Integrato di Intervento.

Si da atto che, alla data di approvazione della variante al Programma Integrato di Intervento, l'importo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta rispettivamente a €/mq slp 19,09 e €/mq slp 17,57; gli oneri unitari per lo smaltimento rifiuti ammontano a €/mq slp 6,1.

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 9 GARANZIA

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 afferenti l'intervento, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione/polizza fideiussoria n. _____ del _____, con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione, emessa da primario istituto bancario/ impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di Euro 270.000,00.

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle operazioni di recupero morfologico,

nonché di recupero ambientale mediante il progetto delle opere di cui al permesso di costruire previsto al precedente articolo 3, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione/polizza fideiussoria n. _____ del _____ , con scadenza incondizionata fino al completamento delle operazioni, emessa da primario istituto bancario/ impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di Euro 50.000,00.

E' fatta salva la possibilità di sostituzione della garanzia già prestata dal soggetto attuatore con altra garanzia parimenti idonea quanto a condizioni di assicurazione e soggetto garante, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

In caso di trasferimento la garanzia già prestata dai dal soggetto attuatore non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ.. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune. Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il contraente non pagasse il premio nelle annualità successive

alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità ai fini della formale accettazione.

Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile, attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione.

Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune procede all'escussione della garanzia prestata "a prima richiesta" e con le condizioni sopra esplicitate. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli eventuali interessi legali.

Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

ART.10 ESECUZIONE - COLLAUDO

Per l'esecuzione delle opere di competenza del Soggetto attuatore, e da questo assunte direttamente, verrà presentata richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, di Permesso di Costruire o titolo equivalente (S.C.I.A., ecc....) con i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati 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 e fatto salvo quanto specificato al precedente articolo 3, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 10 anni dalla data della formale stipula della presente convenzione, fatta eccezione dell'ampliamento del parcheggio che dovrà essere ultimato entro sessanta mesi, e comunque prima del deposito della segnalazione di agibilità del primo edificio previsto nel comparto. 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 sei mesi dall'ultimazione, che il soggetto attuatore dovrà aver cura di comunicare al Comune con lettera raccomandata/protocollo/a mezzo PEC alla sede comunale. Qualora il Comune non dovesse procedere con l'avvio del collaudo nel termine di cui sopra senza giusta causa, decorsi sei 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 Soggetto attuatore. In tal caso per ogni collaudo parziale si

procede con le modalità di cui al comma precedente. Nel periodo transitorio intercorrente tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il collaudo del Comune, il soggetto attuatore 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.11 PROGETTI E ALIENAZIONE

Il Soggetto attuatore 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 soggetto attuatore 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 soggetto attuatore 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. 12 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 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. 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.

ART.13 CESSIONI

Lo standard ad uso parcheggio e verde, previsti negli elaborati nell'attuale soluzione proposta, verranno, entro 90 giorni dal 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. 14 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 fino a raggiungere una quota altimetrica indicativamente di meno (-) 100/80 cm rispetto alle quote progettuali. Il soggetto attuatore, 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 ammonta a euro 2,25 (due virgola venticinque) per ogni mc (metrocuo) di materiale abbancato proveniente dall'esterno dell'areale del programma.

L'ammontare così come sopra determinato, è corrisposto nelle seguenti modalità:

- Quanto a € 400.000,00 da versare all'atto della sottoscrizione della presente convenzione;
- Quanto all'importo residuo, da iniziare a versarsi dopo aver esaurito la quota di cui sopra, entro il 30 aprile di ogni anno in funzione dell'andamento del riporto contabilizzato per ciascun anno solare come da art. 5.

Il soggetto 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. 15 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.16 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 soggetto attuatore, 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.17 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

Il Soggetto Attuatore

Il Comune

.....

.....