



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 Agosto 2025



	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	
	Pagina 1 di 14	

	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 52.042,00 (dicosi Cinquantadue mila quarantadue	
	/00) reali fondiari del comparto A: superficie aree a parcheggio aggiuntivo	
	(circa stalli numero 34) mq 770,00 (dicosi Settecentosettanta /00);	
	superficie a verde aggiuntivo belvedere mq 1.880,00 (dicosi mille	
	ottocentottanta /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	
	Tali elaborati non vengono materialmente allegati alla presente	
	Pagina 3 di 14	

	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	
	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	
	Pagina 4 di 14	

	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	
		Pagina 5 di 14

	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 prezzo opere pubbliche di Regione	
	Lombardia, numero unico 2025, comporta un costo di	
	€239.462,80 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	
	€1.368.900,80 (un milione trecentosessantotto mila novecento	
	/80)	
	Per cui essendo il costo derivante dalla diretta realizzazione	
	maggiore (€1.368.900,80 > € 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	
	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	
		Pagina 6 di 14

	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 il smaltimento rifiuti a	
	€/mq 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	
		Pagina 7 di 14

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 € 239.462,80 (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

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 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 va preventivamente	
	autorizzata 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 (metrocuo) di materiale abbancato proveniente dall'esterno	
	dell'areale del programma.	
		Pagina 11 di 14

	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	
		Pagina 12 di 14

	- 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	
	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	
	Pagina 13 di 14	

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.

....., li

I Lottizzanti

Il Comune

• • • • •

.....