



NOTAIO
GIAMPIERO FABIANO

Via V. Veneto, 42/a
Tel. (02) 90963582 - 90963584
Fax (02) 90961596

ATTO n. 58507 DI REPERTORIO, 35830 DI RACCOLTA DEL 11/06/2022

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA DEMOLIZIONE E

RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SITO IN COMUNE DI SUSIO VIA ADDA N. 1.

- LOCATELLI GIUSEPPE

- LOCATELLI LUCA



NOTAIO
GIAMPIERO FABIANO

FISCALE

REPERTORIO N. 58507

RACCOLTA N. 35830

Reg.to a Bergamo
Il giorno 11 aprile 2022
al n. 16906 serie 1T

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI SUISIO VIA ADDA N. 1

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno undici del mese di aprile, in Capriate San Gervasio, nel mio studio in Via Vittorio Veneto n. 42/a.

(11 aprile 2022)

Avanti a me Dott. GIAMPIERO FABIANO, Notaio in Capriate San Gervasio, con studio in Via Vittorio Veneto n. 42/a, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bergamo.

Sono presenti i signori:

- LOCATELLI GIUSEPPE, nato a Bergamo il 2 marzo 1982, residente in Medolago Via San Defedente n. 10, artigiano, c.f. LCT GPP 82C02 A794G, coniugato in regime di separazione dei beni;

- LOCATELLI LUCA, nato a Bergamo il 28 gennaio 1975, residente in Suisio Via Alberto da Giussano n. 10, artigiano, c.f. LCT LCU 75A28 A794F, coniugato in regime di separazione dei beni.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premettono e dichiarano:

1) - che il signor LOCATELLI GIUSEPPE è titolare nel fabbricato ad uso residenziale in Comune di Suisio alla Via Adda n. 1:

* della piena proprietà sull'appartamento sito al piano terra composto da cinque locali, un locale-cottura, un bagno, un disimpegno e un portico;

* della piena proprietà su quattro locali-sottotetto siti al piano terzo (sottotetto);

il tutto censito in N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 5, particella 1091, sub. 703, Via Adda n. 1, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale: mq. 121, totale escluse aree scoperte: mq. 119, R.C. Euro 371,85;

- foglio 5, particella 1091, sub. 706, Via Adda n. 1, piano 3, categoria C/2, classe 1, mq. 61, superficie catastale totale: mq. 66, R.C. Euro 91,36;

* della quota di comproprietà pari ad 1/4 (un quarto) indiviso dell'intero sull'appartamento sviluppatosi sui piani primo e secondo, composto da cinque locali, una cucina, due bagni, tre disimpegni e un terrazzo al piano primo e da cinque locali, un bagno, un ripostiglio, due disimpegni e un terrazzo al piano secondo;

il tutto censito in N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 5, particella 1091, sub. 704, Via Adda n. 1, piano

1/2, categoria A/3, classe 2, vani 13, superficie catastale totale mq. 284, totale escluse aree scoperte: mq. 276, R.C. Euro 805,67;

PROVENIENZA:

atto a rogito Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo in data 29 luglio 2021, rep. n. 198582/69606, registrato a Bergamo il 3 agosto 2021 al n. 39784 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 4 agosto 2021 ai nn. 47513/33043;

2) - che il signor LOCATELLI LUCA è titolare nel fabbricato ad uso residenziale in Comune di Suisio alla Via Adda n. 1:

* della quota di comproprietà pari a 3/4 (tre quarti) indivisi dell'intero sull'appartamento sviluppatosi sui piani primo e secondo, composto da cinque locali, una cucina, due bagni, tre disimpegni e un terrazzo al piano primo e da cinque locali, un bagno, un ripostiglio, due disimpegni e un terrazzo al piano secondo;

il tutto censito in N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 5, particella 1091, sub. 704, Via Adda n. 1, piano 1/2, categoria A/3, classe 2, vani 13, superficie catastale totale: mq. 284, totale escluse aree scoperte: mq. 276, R.C. Euro 805,67;

* della piena proprietà su due locali-sottotetto siti al piano terzo (sottotetto);

il tutto censito in N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 5, particella 1091, sub. 707, Via Adda n. 1, piano 3, categoria C/2, classe 1, mq. 24 superficie catastale totale: mq. 27, R.C. Euro 35,95;

PROVENIENZA:

atto a rogito Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo in data 29 luglio 2021, rep. n. 198582/69606, registrato a Bergamo il 3 agosto 2021 al n. 39784 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 4 agosto 2021 ai nn. 47514/33044;

3) - che le unità immobiliari sopra descritte costituiscono l'intera consistenza del fabbricato in oggetto tenuto anche conto della comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, identificati con i subalterni 702 e 705 della particella 1091 del foglio 5, secondo la Tabella Millesimale condominiale in base alla quale i signori LOCATELLI GIUSEPPE e LOCATELLI LUCA sono titolari di una quota di comproprietà pari a 500/1000 (cinquecento millesimi) indivisi dell'intero ciascuno sui suddetti enti comuni condominiali;

4) - che tale fabbricato nel suo insieme confina con le strade, con le particelle 1307 e 1126, salvo altri;

5) - per l'individuazione delle porzioni immobiliari descritte ai precedenti numeri 1) e 2), per quanto possa occorrere, i comparenti fanno pieno riferimento alle relative planimetrie catastali regolarmente depositate in catasto unitamente a me

Notaio che ne ho verificato l'esistenza nonchè la riferibilità alle suddette porzioni immobiliari; tutti i comparenti, per quanto possa occorrere, dichiarano che i dati catastali citati ai precedenti numeri 1) e 2) e le relative planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto delle porzioni immobiliari descritte ai precedenti numeri 1) e 2) sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

6) - che tale fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Suisio in zona "R2 - Ambiti consolidati costituiti da tipologia edilizie pluripiano disomogenee" normata dall'art. 27 della "disciplina generale e degli interventi" del Piano delle Regole e che, in tali ambiti, l'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio Convenzionato di cui all'art. 24" delle stesse norme;

7) - che il Comune di Suisio ha individuato l'edificio oggetto del presente atto quale "AMBITO DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE" ai sensi dell'art. 8 BIS L.R. 12/2005, in particolare l'Ambito n. 3 - Via Adda - e che l'obiettivo della rigenerazione urbana è la riqualificazione edilizia degli immobili e del contesto pertinenziale, favorendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, migliorando il decoro urbano e la sicurezza sociale;

8) - che è intenzione dei comparenti di addivenire all'ottenimento del Permesso di Costruire per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia mediante "demolizione e ricostruzione" dell'intero fabbricato.

Tutto ciò premesso e dichiarato,

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti signori LOCATELLI GIUSEPPE e LOCATELLI LUCA, per loro, successori ed aventi causa, al fine di ottemperare alle prescrizioni del P.G.T. e di soddisfare l'obiettivo della rigenerazione urbana riqualificando il contesto pertinenziale e migliorando il decoro urbano e la sicurezza sociale, con il presente atto si obbligano nei confronti del Comune di Suisio:

* - a cedere gratuitamente al Comune di Suisio una striscia di terreno di proprietà, in parte attualmente dedicata a piccolo cortile privato di larghezza pari a circa cm. 141 (centoquarantuno) e di lunghezza di circa cm. 1.505 (millecinquecentocinque) e in parte dedicata a viabilità privata di larghezza pari a circa cm. 266 (duecentosessantasei) e di lunghezza di circa cm. 130/225 (centotrenta/duecentoventicinque) adiacente e parallela alla Via Adda;

* - a realizzare sulla striscia di terreno di cui al precedente punto un tratto di marciapiede pubblico raccordato



al marciapiede esistente su Via Dante Alighieri;
* - ad abbattere le barriere architettoniche mediante la formazione di una rampa di adeguata pendenza in corrispondenza del marciapiede che fiancheggia l'edificio comunale (ex-municipio) e raccordo dello stesso con il nuovo marciapiede di cui ai precedenti punti; il tutto permetterà di avere un percorso fruibile dai cittadini, anche in carrozzina o con i passeggini, che collegherà il marciapiede di Via Dante Alighieri lungo la Via Adda e sino all'attraversamento pedonale con Via Belvedere.

* - all'interramento delle linee elettriche e di illuminazione pubblica che interessano l'incrocio tra la Via Adda e la Via Dante Alighieri mediante la posa di idonei condotti interrati e pozzetti di ispezione e intercettazione secondo le indicazioni degli enti gestori delle linee, Enel Distribuzione ed HERA Luce Srl, e previa acquisizione di eventuali atti di assenso da parte delle proprietà terze interessate;

* - a realizzare un nuovo attraversamento pedonale a raso su Via Adda e posa nuovo palo di pubblica illuminazione in Via Adda in sostituzione di quello esistente posto sulla facciata dell'edificio di proprietà, oggetto di demolizione e ricostruzione;

* - alla redazione del progetto esecutivo e relativo computo metrico delle opere utilizzando l'apposito prezzario Regionale delle opere pubbliche della Regione Lombardia.

Tali opere dovranno essere realizzate a totale cura e spese dei componenti richiedenti secondo il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire; le suddette opere sono da considerarsi quali "opere di urbanizzazione primaria" e pertanto il relativo costo, così come desunto dal computo metrico allegato anch'esso alla richiesta di Permesso di Costruire, verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Rimangono altresì a totale carico dei proprietari le spese di progettazione e collaudo delle opere, oltre i costi necessari alla formalizzazione della cessione gratuita in favore del Comune di Suisio quali frazionamenti, atto notarile e qualsiasi altro atto necessario.

Quanto in oggetto dovrà essere ceduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente atto, secondo il computo metrico, ammontano ad Euro 16.896,14 (sedicimilaottocentonovantasei virgola quattordici).

I componenti si impegnano a corrispondere in sede di rilascio del Permesso di Costruire gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 e degli artt. 43 e seguenti della L.R. n. 12/2005 oltre all'eventuale differenza per le

opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio del Permesso di Costruire di cui trattasi potrà avvenire solo previo deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Suisio del presente atto unilaterale debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e la cessione gratuita dovrà essere effettuata in favore del Comune di Suisio, previo favorevole collaudo, entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato. L'inizio dei lavori sarà contestuale all'inizio delle opere di demolizione e ricostruzione del fabbricato residenziale ovvero dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

Il deposito della Segnalazione certificata di agibilità del costruendo fabbricato sarà comunque subordinato alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione previste e alla cessione gratuita, in favore del Comune di Suisio, di quanto dovrà essere adibito a marciapiede pubblico.

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, i proprietari signori LOCATELLI GIUSEPPE e LOCATELLI LUCA dichiarano che è stata prestata adeguata garanzia finanziaria con Polizza fideiussoria n. 2022/13/6622010 in data 29 marzo 2022 emessa da ITALIANA ASSICURAZIONI S.P.A., con sede in Milano, c.f. 00774430151, per un importo non inferiore al 150% (centocinquanta per cento) dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e così per euro 25.344,21 (venticinquemila trecentoquarantaquattro virgola ventuno).

I componenti dichiarano e garantiscono che:

- la suddetta Società possiede i requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano l'attività;
- tale Polizza è stata preventivamente sottoposta per l'accettazione all'Ufficio Tecnico Comunale di Suisio;
- la suddetta garanzia ha scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Suisio.

La suddetta garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso alla cessione di dette opere e aree.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i proprietari dovranno presentare al Comune di Suisio una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere verranno collaudate da un collaudatore nominato in corso d'opera a cura del Comune di Suisio e a spese dei proprietari che ne devono anticipare l'onere entro i trenta giorni successivi alla richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Il Comune di Suisio, tramite il rilascio del Permesso di Costruire, autorizza i componenti all'esecuzione delle opere

di urbanizzazione qui previste anche e con particolare riferimento alle opere che insisteranno sulla proprietà comunale dell'Ex-municipio.

In caso di alienazione, parziale o totale, dei beni oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dagli attuali proprietari con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Suisio e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Si rinuncia all'ipoteca legale.

Si autorizza la trascrizione del presente atto con esonero da responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo.

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Consta di tre fogli scritti per pagine dieci e quanto fin qui della undicesima parte da me Notaio parte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto dai comparenti e da me Notaio alle ore undici e minuti quarantacinque.

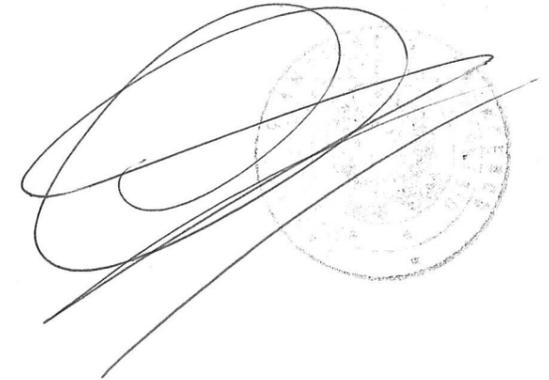
F.TO

LOCATELLI GIUSEPPE

LOCATELLI LUCA

GIAMPIERO FABIANO (SIGILLO)

Copia autentica in conformità dell'originale per uso FISCALE
Capriate San Gervasio, 11 aprile 2022

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is partially obscured by the signature but its outline and some internal details are visible.