

# COMUNE DI SOVERE



Codice Ente 10208

**DELIBERAZIONE N. 51**

**Data 09.04.2019**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO CONTENENTE LE CONDIZIONI NEGOZIALI FUNZIONALI AL COMPLETAMENTO DELL'AMBITO URBANISTICO C.D. 'EX FILATOIO'**

L'anno duemiladiciannove, addì nove del mese di aprile alle ore 17.30 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		<b>Pres/Ass</b>
Filippini Francesco	SINDACO	Presente
Lanfranchi Massimo	ASSESSORE	Presente
Beretta Silvia	ASSESSORE	Assente
Cadei Federica	ASSESSORE	Presente
Magoni Davide	ASSESSORE	Presente
<b>Totale Presenti</b>		<b>4</b>
<b>Totale Assenti</b>		<b>1</b>

Assiste all'adunanza il Vice Segretario Comunale **Dott. Luca Bassanesi**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO, Sig. **Francesco Filippini**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:**

**ATTO DI INDIRIZZO CONTENENTE LE CONDIZIONI NEGOZIALI FUNZIONALI AL COMPLETAMENTO DELL'AMBITO URBANISTICO C.D. 'EX FILATOIO'**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO:**

- Che in data 20/12/2006 fu sottoscritta una convenzione (rep. n. 161592 - racc. n. 47481 presso il notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo) tra il Comune di Sovere e le società Ar.No. s.r.l. ed Immobiliare 888 srl per l'attuazione del programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e smi, interessante alcune aree ai margini del centro storico di San Gregorio. In essa venne pattuito fra le parti, a fronte delle possibilità edificatorie concesse complessivamente in 28.000,00 mc (di cui 26.000,00 mc a destinazione residenziale e 2.000,00 mc a destinazione commerciale/terziaria), l'obbligo realizzativo di opere a standard qualitativo di varia natura per complessivi € 880.000,00 ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri fino a loro compensazione, indicate a seguire:
  - ✓ Nuove strade per una superficie pari ad mq. 2.424,00;
  - ✓ Percorsi pedonali/marciapiedi per una superficie pari a mq 761,00;
  - ✓ Nuovi Parcheggi ad uso pubblico per una superficie pari a mq 1.140,00;
  - ✓ Nuova Piazza di superficie pari a 700,00 mq;
  - ✓ Verde pubblico attrezzato (parco pubblico) per una superficie pari a mq 8.076,00.
  
- Che con sentenza emessa il 18 giugno 2015 sent. n.173/15, rep.n. 220/15, cron.n. 2743/15, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 30.07.2015 ai numeri 31268/21683, venne dichiarato dal Tribunale di Bergamo, il fallimento della società AR.No srl che nell'evoluzione fattuale del rapporto era subentrata nella totalità dei rapporti obbligazionari nei confronti del Comune di Sovere, residuando una serie di adempimenti collegati al completamento degli impegni assunti con la convenzione testé richiamata;
- Che in ragione del fallimento della predetta società attuatrice del piano, il professionista collaudatore incaricato dal Comune, procedette ad effettuare ricognizione di tutte le opere realizzate alla data del 17/07/2015 dando conto, con sua nota depositata al prot.n. 8250 del 30/11/2015, della realizzazione di opere a standard qualitativo per un importo di € 527.234,59 (a fronte dell'impegno realizzativo di € 880.000,00) ed opere di urbanizzazione per complessivi € 913.818,15, rimanendo da completare le seguenti opere di urbanizzazione quantificabili indicativamente in € 256.500,00 e di seguito riassunte: realizzazione di area verde attrezzata (parco) sottostante gli edifici residenziali realizzati, realizzazione scala di collegamento fra via Cavour ed il piazzale delle scuole elementari, opere di finitura delle asfaltature con segnaletica stradale, opere di formazione del parcheggio lotto 2, opere varie di finitura superficiale tra cui la superficie del parcheggio per le autovetture dei dipendenti del Comune e completamento dell'impianto di illuminazione pubblica a led per tutta la strada di riferimento;

## **CONSIDERATO:**

- che a seguito della "procedura competitiva" promossa dal Curatore fallimentare ai sensi dell'art.107 della vigente Legge Fallimentare, è risultata aggiudicataria delle aree la società *Vobarno Immobiliare S.N.C. di Belussi Vigilio E Bruno* il cui compendio immobiliare di riferimento le è stato ceduto con atto rep. N. 69987 - N. racc. 18897 registrato a Bergamo il 06/11/2018 al n.41787 dal Notaio E. Sico (a cui si rimanda per l'esatta identificazione delle proprietà acquisite), la quale pertanto è subentrata nelle obbligazioni rimaste inattuata da parte della società originariamente attuatrice dell'ambito urbanistico di riferimento;
- la predetta società con nota pec registrata al prot.n. 2767 del 02/04/2019 ha richiesto di far pervenire le condizioni alle quali l'amministrazione comunale è disponibile al completamento degli obblighi connessi all'attuazione urbanistica del comparto di riferimento;
- che allo stato odierna risultano sviluppati nell'ambito 16.757,03 mc (di cui 14.894,54 mc di superficie residenziale e 1.862,49 mc di superficie commerciale);

**TENUTO CONTO** per sbloccare la situazione ed evadere la richiesta sopra riportata occorre riassumere in unico atto convenzionale di definizione delle obbligazioni residue, tutte le previsioni contrattuali rimaste inadempite ed originate dal rapporto convenzionale precedente attuativo del PII di riferimento che ha consentito l'edificazione delle aree definendo le condizioni contrattuali di contorno entro cui regolare i rapporti obbligazionari con la nuova parte contrattuale subentrata a completo adempimento delle obbligazioni rimaste inevase dall'originario attuatore dell'ambito;

**CONSIDERATO** che il presente provvedimento è un atto di indirizzo, per il quale non necessita l'acquisizione di pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**CON** votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge, dagli aventi diritto, presenti e votanti;

## **D E L I B E R A**

- 1) di richiamare le premesse come parte integrante e fondamentale del presente atto;
- 2) Di comunicare alla società subentrante istante le seguenti condizioni necessarie al completamento delle obbligazioni residue collegate all'ambito urbanistico c.d. "Ex Filatoio" descritto nelle premesse:
  - La società deve procedere a stipulare un nuovo convenzionamento con l'amministrazione comunale per la definizione degli obblighi residuali dovuti a favore di questo ente;
  - La convenzione dovrà in particolare contenere la previsione di completamento entro 2 anni dal loro dichiarato inizio (successivo all'ottenimento di tutti gli atti legittimativi l'attività edilizia, i quali andranno presentati entro 45 giorni dalla stipula) di tutte le opere di urbanizzazione del comparto originariamente pattuite ed a compensazione (scomputo) degli oneri di urbanizzazione dovuti per tutta la volumetria pattuita in sviluppo, di seguito sommariamente riassunte (le quali

andranno riprogettate e quantificate specificatamente mediante computo metrico estimativo a firma di tecnici abilitati):

- Realizzazione area verde attrezzata (parco) sottostante gli edifici residenziali (importo netto lavori non inferiore ad € 176.500,00);
  - Realizzazione scala di collegamento fra la via Cavour e il piazzale delle scuole elementari;
  - Completamento delle opere di asfaltatura della viabilità interna di comparto e dei parcheggi compresa la segnaletica;
  - Completamento dell'impianto di illuminazione pubblica a LED della strada di comparto;
  - Opere varie di finitura residuale delle urbanizzazioni.
- L'esecuzione delle opere sopra riportate configurerà per la società attuatrice "*obbligazione di risultato*" essendo tenuta alla sua realizzazione anche nel caso in cui il costo delle stesse, così come preventivate, risultasse superiore alla quantificazione effettuata su computo metrico, senza che essa per tale ragione, abbia nulla a pretendere dal Comune rimanendo inteso che l'esecuzione delle opere dovrà essere garantita in sede di stipula dalla produzione di apposita fideiussione bancaria od assicurativa di primario istituto assicurativo iscritto all'art. 107 del TUB a copertura del valore del quadro economico delle opere (ossia ricomprendente, oltre al valore delle stese determinato mediante computo metrico, anche dell'iva di legge, delle spese tecniche di progettazione e di collaudo);
- Il convenzionamento dovrà altresì prevedere le modalità di assolvimento degli obblighi residuali a compensazione degli standard di qualità residui pari ad € 352.765,41 originariamente convenuti a commisurazione di tutta la volumetria originariamente concessa in sviluppo nell'ambito (pari a 28.000,00 mc) e da assolvere alternativamente mediante realizzazione di opere pubbliche indicate dall'ente di pari valore (che dovranno essere eventualmente supportate dalle garanzie di cui al precedente punto) oppure, mediante il versamento monetario anche rateale (fino ad un massimo di 5 anni anch'esso supportato da garanzia), funzionale alla realizzazione delle stesse, precisando che eventuali riduzioni della predetta quota potranno intervenire unicamente qualora sussistano cumulativamente le seguenti condizioni:
- ✓ La società rinunci allo sviluppo di una quota non inferiore al 50% della volumetria ancora residua da sviluppare nell'ambito (pari a mc 11.242,97) al fine della salvaguardia dell'ambiente e della limitazione del consumo di suolo;
  - ✓ La società provveda al versamento monetario in unica soluzione della quota predetta residua determinata all'atto della stipula della convenzione per la realizzazione di opere pubbliche di futura individuazione e senza specifico vincolo di destinazione;
  - ✓ La quota residua di standard da corrispondere come sopra determinata, sia riproporzionata alla volumetria già sviluppata nell'ambito ed a quella ancora da sviluppare (sulla base della riduzione di cui al primo punto) e per quest'ultima, non si determini una dazione minore rispetto alle dotazioni aggiuntive previste per le nuove volumetrie accordate da sviluppare in ragione del disposto vigente nell'attuale PGT rinvenibile all'art. 7 del piano dei servizi.

- Il contratto convenzionale infine dovrà prevedere che eventuali volumetrie residuali sviluppabili sulle aree identificate catastalmente ai nn. 7728-7729-7730 fg. 12 cens. Sovere, potranno avvenire previa presentazione di apposito piano attuativo da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, secondo il procedimento di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005, con eventuale pagamento del solo contributo sul costo di costruzione ed esenzione del pagamento di oneri di urbanizzazione per il periodo di 10 anni dalla stipula della presente convenzione (ove entro tale termine intervenga il rilascio di titolo legittimante l'edificazione residenziale correlata al piano), perché tali oneri si assumono già compensati dalla realizzazione delle opere di realizzazione a scomputo intervenute per tutto l'ambito di riferimento originario ed in adempimento alla convenzione di futura stipula che prevede l'assolvimento dell'obbligo realizzativo residuo di urbanizzazioni relative al complessivo indice volumetrico concesso originariamente pattuito.
- Tutti i costi di stipula saranno in carico alla società attuatrice compreso il 50% dell'onorario del collaudatore che verrà individuato unilateralmente dall'amministrazione;

3) **Di trasmettere** la presente deliberazione al domicilio del rappresentante legale della società *Vobarno Immobiliare S.N.C. di Belussi Vigilio E Bruno* per la piena conoscenza di contenuto, specificando altresì che non si potrà procedere completamento dei lavori necessari a rendere agibili le U.I. facenti parte del complesso immobiliare acquisito in difetto della stipula del convenzionamento indicato nel presenta atto con questa amministrazione;

4) di **dare mandato** al rappresentante legale di questo ente di negoziare le condizioni di convenzionamento entro i limiti vincolanti contenuti nel presente atto ed eventualmente procedere alla futura stipula;

5) di **dichiarare**, con successiva, separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, **il presente atto immediatamente eseguibile.**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Francesco Filippini

Il Vice Segretario Comunale  
Dott. Luca Bassanesi

---

---

### ESTREMI ESECUTIVITÀ

ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., la presente deliberazione diventa esecutiva il giorno successivo la pubblicazione.

ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Vice Segretario Comunale  
Dott. Luca Bassanesi

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate,  
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*