

Repertorio n.xxxx	Raccolta n.xxx	Notaio xxxxx
CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL		
NUOVO COMPARTO PRODUTTIVO DENOMINATO "AT-E1"		
ORIGINATO DA VARIANTE PARTICOLARE AL PGT		
Il Girono Xxxx del mese di xxxx duemilaventuno.		
A xxxxxxx, in Via xxxxx n.xxxx.		
Avanti a me Dott. xxxxxxx, notaio in Bergamo, iscritto presso il locale		
Collegio Notarile,		
sono presenti i signori:		
- Bassanesi Luca , nato a Lovere (BG) il 5 novembre 1984, domiciliato per		
la carica a Sovere (BG) in Via Guglielmo Marconi n.6, il quale interviene in		
qualità di responsabile del Settore Tecnico - Gestione del Territorio e		
rappresentante del " COMUNE DI SOVERE " Ente pubblico territoriale		
con sede in Via Guglielmo Marconi n. 6, Codice Comune 10.208 (Provincia		
di Bergamo), Cod.Fiscale n.00347880163, Partita IVA n.00347880163,		
munito dei necessari poteri in forza:		
- del decreto di nomina a responsabile del Settore Tecnico - Gestione del		
Territorio n.26 in data 27 dicembre 2019, che in copia conforme		
all'originale si trova allegato al presente atto;		
- Alessandro Conterno nato a Como il 30/05/1957, C.F:		
CNTLSN57E30C933E , residente a Solto Collina (Bg) in Via Dei Rossini,		
10, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Ditta 3		
R EVOLUTION S.R.L. (società proprietaria esclusiva delle aree e degli		
immobili indicati a seguire) con sede in via Nazionale n. 66 a Sovere (BG)		
- 1 -		

con CF e P. iva. 01734170168 e della ditta **ANSA TERMOPLASTICI**

S.R.L. con CF e P. iva. 00373230168 (società titolare dell'attività insediata

sulle aree e locataria finanziaria degli immobili) con riferimento alle aree

situate nel Comune censuario e amministrativo di Sovere (BG), individuate

al fg. 9 del CT ai mappali n. 6058 (in parte), 6060, 2621 (in parte), 2622,

5926 (in parte), 3393 (in parte), 3394 (in parte), 5927 ed ai mappali n. 2169

(in parte) sub. 701 e n. 2170 (in parte) sub. 702/703/704/706, individuati al

fg. 19 del NCEU per una superficie territoriale complessiva di mq.

28.755,00 e nel presente atto denominato "attuatore" o "lottizzante";

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono

di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE:

- il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità ed esclusiva proprietà

degli immobili identificati catastalmente nel Comune censuario e

amministrativo di Sovere (BG), individuate al fg. 9 del CT ai mappali n.

6058, 6060, 2621,2622, 5926, 3393,3394 e n. 5927 ed ai mappali n. 2169

sub. 2/3/701 e n. 2170 sub. 701/702/703/704/705/706, individuati al fg. 19

del NCEU e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve

gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- gli immobili interessati alla lottizzazione (che ricomprendono parte di

quelli di proprietà della società attuatrice sopra richiamati) hanno una

superficie territoriale edificabile rilevata di mq. 28.755,00 e sono identificati

urbanisticamente all'interno del Piano di Governo del Territorio, così come

aggiornato dal Piano attuativo approvato in variante ad esso in via definitiva

con deliberazione di Consiglio comunale n°..... del, come ambito

produttivo denominato “AT-E1” e normato dal nuovo art. n. 11 delle relative N.T.A. del Documento di Piano;

- il procedimento urbanistico originato dalla variante al PGT è stato preceduto da Verifica di Esclusione di Vas decretata con atto dell’ autorità competente nominata e registrato al prot.n. 3519 del 24/04/2020;

- con nota prot.n. 2584 del 24/03/2020 l’ ente gestore del servizio idrico integrato ha fornito, per gli aspetti di competenza, parere preliminare favorevole rispetto all’ attuazione urbanistica predetta;

- con nota registrata al prot.n. 2974 del 07/04/2020 sono state rese le osservazioni sulla pianificazione ex art. 16 co. 3 e 4 della L. 1150/1942 da parte della competente sezione della Soprintendenza trovandosi le aree oggetto d’ intervento, in zona vincolata ai sensi dell’ art. 142 co. 2 lett.c) del D.lgs. 42/2004 e smi;

- il lottizzante ha presentato la documentazione completa per l’ esclusione dalla valutazione ambientale strategica del progetto di variante urbanistica prevista dalla legislazione vigente e già approvata dalla Conferenza di servizio del 23.04.2020 di cui alla determinazione del responsabile del settore n. 48 del 23.04.2020;

- con nota depositata al prot.n. 11481 del 14/12/2020 il lottizzante ha accettato la bozza contenente le disposizioni obbligazionarie convenzionali in stipulando;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° .. del esecutiva ai sensi di legge, è stato Adottato il piano attuativo a supporto della presente convenzione;

- è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di

legge dal al, in seguito alla quale non sono / sono

pervenute osservazioni;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ° .. del....., esecutiva ai

sensi di legge, è stato approvato definitivamente il piano attuativo (e

successivamente divenuto efficace dal dopo l'avvenuta

pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie xxx del xxx);

- le norme di piano (Nuovo art. 11 N.t.a. Doc.to di Piano del PGT)

stabiliscono per l'ambito urbanistico di riferimento, i seguenti criteri

d'intervento così riassunti da svilupparsi entro il sedime dell'area di

proprietà:

- Superficie territoriale complessiva dell'ambito: 28.755,00 mq
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,60 mqslp/mqST
- S.l.p.max ammessa: 17.253,00 mq (mq. 28.755,00 x 0,60 mqslp/mqST – da cui dedurre 10.822,00 slp esistente per una rimanenza edificabile disponibile pari a mq: 6.431,00)
- Hmax: 12,00 mt misurata al carroponete, in mancanza di sottotrave
- Rapporto di copertura (Rc): 55% della Superficie territoriale (St)
- R.c max ammessa 15.815,25 mq. (mq. 28.755,00 x 0.55 mqRc/mqST di cui esistenti 10.345,00 mq con rimanenza disponibile pari a 5.470,25 mq)
- Rapporto di permeabilità (Vp): 20%
- La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata dall'art. 6 del P.d.S. e risulta pari a 20% della S.l.p. in

ampliamento (pari a mq. 1286,20) di cui dotazione minima di aree a parcheggio pari a 50% della S.l.p. (pari a mq 643,10);

- Destinazione d'uso: Attività Industriale ed artigianali (Vedasi art. 12 NTA del P.R.) con possibilità di ampliamento anche di attività definite “*insalubri di prima classe*” ex art. 216 del TULS in deroga speciale a quanto indicato al punto 3 del predetto articolo 12 delle NTA del PdR del PGT previa stipula di convenzione ecologica (integrata nel presente contratto).

- il lottizzante, in data 13.4.2018, ha radicato avanti il TAR Brescia il ricorso n. 423/2018 R.G., tuttora pendente, chiedendo l'annullamento, *in parte qua*, dell'art. 12 delle NTA del PdR del PGT comunale in quanto idoneo - se interpretato restrittivamente - a precludere interventi di ampliamento, benché conformi, di industrie insalubri di prima classe;

- in un'ottica di definizione transattiva della vertenza, anche ai sensi dell'art. 11, legge n. 241/1990, il Comune ha valutato positivamente la presentazione, da parte del lottizzante, del richiamato progetto di Piano Attuativo in deroga al predetto divieto di PGT, onde consentire l'ampliamento dell'attività di Ansa Termoplastici s.r.l.;

- in ogni caso, la presentazione della suddetta proposta di Piano Attuativo in variante al PGT da parte del lottizzante non comporta acquiescenza ai provvedimenti impugnati fatte salve le condizioni di rinuncia indicate nello stipulando contratto;

- le società attuatrici dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, e di assumersi completamente i costi tecnici relativi alla progettazione urbanistica e tutti

gli oneri connessi e derivanti da essa compresi i contenuti rappresentativi della c.d. “convenzione ecologica” integrati nel presente contratto in stipulando;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO LE PARTI

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO A SEGUIRE

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – OGGETTO, DURATA DELLA CONVENZIONE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e il lottizzante anche in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, secondo gli elaborati richiamati al successivo articolo 3.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Urbanistico di variante (ossia) è di **10 anni** (scadenza pertanto al), fatte comunque salve le specifiche ed eventuali scadenze infra-convenzionali contenute nei successivi articoli. Le possibilità di sviluppo edificatorio, così come gli standard urbanistici minimi da reperire, sono indicati nelle premesse del presente atto così come mutuati dalle norme afferenti l’ ambito urbanistico c.d. “AT-E1” rinvenibili nelle nuove NTA del vigente PGT così come variato.

ARTICOLO 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO e SUPPORTANO LA CONVENZIONE

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. così come previsto dal Piano Attuativo in variante approvato, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano urbanistico stesso e che fanno altresì parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati ed identificati a seguire:

- Tavola 1 : estratto mappa, estratto P.G.T. vigente, estratto P.G.T. in variante

- Tavola 2 : planimetria stato di fatto – dati urbanistici con P.G.T. vigente

- Tavola 3 : planimetria di progetto – dati urbanistici in variante;

- Tavola 4 : individuazione aree standard da cedere:

- Tavola 5 : schema reti tecnologiche

- Tavola 6 : individuazione parcheggi pertinenziali ex art. 41 L. 1150/42

- Tavola 7 : sezioni e planivolumetrico

- Tavola 8: Tavola esplicativa delle previsioni di mitigazione ambientale;

- allegato A: documentazione fotografica;

- allegato B: computo metrico estimativo;

- allegato C: quadro economico con importo da garantire con fideiussione;

- allegato D: relazione tecnica - estratto norme tecniche di ambito;

- allegato G: relazione di compatibilità geologica e asseverazione di cui all'allegato 6 della DGR X/6738/2017;

- allegato H: Nuove N.T.A. di comparto (Nuovo art. 11 doc.to di Piano).

ARTICOLO 4 – AREE STANDARD – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il "Lottizzante", in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, e in relazione a quanto disposto dall'art. 46 e ss. della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ha individuato aree, interne al perimetro del piano, per un totale di mq. 1.340,00 tali da soddisfare integralmente il fabbisogno di standard richiesto dal PGT (e pari a mq. 1286,20) di cui mq. 950,00 per parcheggi ed aree manovra e mq. 390,00 da destinare a verde, come evidenziato nella planimetria di cui alle richiamate tavole n. 3 e 4.

In particolare le opere principali che verranno eseguite e da cedersi gratuitamente all'ente, sono sommariamente identificate nelle seguenti:

- Parcheggio pubblico comprensivo di area verde di contorno;
- Rete di illuminazione pubblica a Led per illuminazione del parcheggio ed installazione punti di ricarica elettrica auto;
- Rete smaltimento acque meteoriche;
- Segnaletica orizzontale e verticale.

I costi connessi alla realizzazione delle predette opere di urbanizzazione precedentemente identificate potranno essere scomutate sino a capienza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per lo sviluppo della volumetria assegnata al comparto.

Fino al collaudo formale delle opere ed alla loro successiva cessione, il Soggetto Attuatore solleva il Comune di Sovera da ogni responsabilità per danni a persone, o cose che si dovessero verificare.

L'attuatore è tenuto a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne al progetto di piano, conformi allo stesso per caratteristiche e

dimensioni, salvo eventuali modifiche ed integrazioni richieste dal Comune

di Sovere in sede di rilascio od approvazione dei progetti definitivi.

Il lottizzante si obbliga altresì a curare la manutenzione (pulizia neve, sfalcio verde, potature, rifacimento segnaletica, riparazione pavimentazioni stradali ecc.) delle opere di urbanizzazione/standard all'interno del perimetro del proprio ambito anche a seguito della loro cessione favore del comune.

Ulteriori disposizioni di dettaglio nella predisposizione progettuale che non alterino la dotazione a standard del piano ed in diretta applicazione del PGT, del regolamento edilizio e delle eventuali prescrizioni derivanti dal rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, dovranno essere apportate e potranno essere richieste dai competenti uffici comunali senza comunque che ciò comporti variazione al piano urbanistico e senza che ciò possa originare motivo di modifica degli accordi contrattuali.

Rimane tuttavia facoltà delle società attuatrici, senza necessità di modifica al piano, procedere alternativamente alla cessione delle aree costitutive degli standard, ad avanzare la richiesta di destinazione delle stesse all'uso pubblico libero ed indifferenziato che, qualora accordato previa delibera della giunta comunale, comporterà l'impossibilità di scomputo dei relativi oneri di cui al successivo articolo 7.

ARTICOLO 5 – OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE (STANDARD DI QUALITA' - CONTRIBUTO STRAORDINARIO VOLONTARIO) e TERMINI PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Si dà atto che il lottizzante in diretta conseguenza dell'art. 7 delle NTA del PDS ed alla conseguente delibera consigliere (N.° 65 del 30.11.2017) che ha

determinato la quota dovuta a titolo di standard di qualità, ha già provveduto a versare entro 60 giorni dalla data di approvazione definitiva in Consiglio Comunale del piano attuativo in variante al PGT presupposto di tale contratto, l'importo corrispondente ad € **36.978,25** (mq. 6.431,00 x € 5,75).

Le parti così come costituite nelle premesse convengono inoltre che, nonostante la disapplicazione nel territorio regionale della quasi totalità dell'art. 16 del Dpr 380/2001 (a sola eccezione del comma 2 bis) per effetto dell'art. 5, comma 1, lettera w) della L.R. n. 18/2019, l'attuatore corrisponda quale forma di contributo straordinario volontario a favore dell'ente comunale che accetta, la somma di € **40.000,00** da impiegare in lavori, opere o progetti di utilità pubblica sul territorio.

L'onere di adempimento del contributo sopra definito è identificato in un versamento monetario a carico della società attuatrice frazionato in 2 rate di pari importo così temporalmente identificato: 50% entro 6 mesi dalla della pubblicazione sul Burl della variante urbanistica a seguito dell'approvazione del piano ed il restante 50% entro 5 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

A garanzia dei predetti versamenti, entro 15 giorni dall'approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale ed a condizione dell'avanzamento della richiesta di pubblicazione del Burl della stessa (al fine dell'efficacia definitiva della avariante urbanistica), l'attuatore dovrà presentare un atto unilaterale d'obbligo contenente il sunto degli obblighi contenuti nel presente articolo accompagnato da una polizza fideiussoria bancaria o di primario istituto assicurativo a beneficio di questo ente

dell'importo pari ad € 56.978,25 (€ 36.978,25+€20.000,00) a garanzia del pagamento delle somme stabilite in questo articolo (l'importo potrà essere ridotto dell'importo degli oneri determinati a corrispettivo degli standard di qualità qualora il versamento intervenga prima del termine indicato al primo periodo).

Rimane inteso altresì che l'attuatore dovrà provvedere a sottoscrivere la presente convenzione entro e non oltre 11 mesi dalla pubblicazione sul Burl del piano attuativo in variante al PGT pena suo decadimento ed inefficacia comportando altresì la perdita senza possibilità di restituzione della prima rata versata del contributo volontario di € 20.000,00 indicato al precedente periodo versata che si riterrà pertanto introitata alla stregua di una penale per la mancata sottoscrizione del presente contratto.

ART 6 – DISPOSIZIONI SPECIALI PER L'EDIFICAZIONE PRIVATA

Si stabilisce che il computo delle distanze per la realizzazione dei nuovi capannoni rispetto alle strade così come le distanze dei confini potrà intervenire con riferimento alle condizioni di edificazione *de facto* antecedenti alla realizzazione dell'area standard che poi verrà ceduta all'ente comunale. Si fa altresì presente che la disposizione planivolumetrica degli ingombri e dei fabbricati rappresentati nei documenti costitutivi della proposta di piano richiamati nelle premesse hanno carattere indicativo e non vincolante, rimanendo al contrario unicamente vincolante senza necessità di apportare varianti al piano, la sola consistenza quantitativa massima degli indici determinati nelle nuove Nta (es. SIp max,

Sc max, H max ecc). Si rammenta altresì che l'edificazione non potrà in alcun modo interessare se non previo rispetto delle distanze di legge, superfici demaniali identificative di fossati o corsi d'acqua sino alla loro eventuale sdemanializzazione ed acquisizione.

ARTICOLO 7 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

I titoli abilitativi verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal "Lottizzante", così come definite negli articoli di questa convenzione.

Le spese per la realizzazione degli standard di cui al precedente art. 4 (fatto salvo l'esercizio della facoltà indicata all'ultimo capoverso del predetto articolo convenzionale qualora accordata) e quantificate nel computo metrico estimativo identificato come "Allegato B" pari ad € **84.221,91** (ottantaquattromiladuecentoventuno/91) allegato alla presente convenzione, potranno essere dedotte sino a compensazione degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e determinati al rilascio od al deposito di segnalazioni edilizie legittimanti l'attività edilizia (Rimanendo inteso che saranno invece dovuti per la loro piena consistenza, gli oneri dovuti per le urbanizzazioni secondarie e per lo smaltimento rifiuti).

All'atto di collaudo saranno comunque effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima

dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto da parte del Comune.

ARTICOLO 8 – TEMPI DI REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE

Il “Lottizzante”, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare come “*obbligazione di risultato*” le opere di urbanizzazione primaria, delle infrastrutture e dei servizi nella consistenza evidenziata nelle relative tavole costituenti il piano richiamate al precedente articolo 4.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, dovranno essere realizzate e collaudate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità ex art 24 del DPR 380/2001 per la realizzazione degli edifici privati, considerato che ove ciò non avvenisse, l'eventuale presentazione della predetta segnalazione, risulterà per la predetta ragione improcedibile e non potrà consolidarsi.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, poiché l'importo a base d'asta determinato dal computo metrico per esse, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 36 co. 3-4 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i potranno, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm, essere

eseguite direttamente dal “Lottizzante” sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In aggiunta a quanto indicato all'ultimo capoverso dell'art. 4 del presente contratto, in fase esecutiva potranno essere ammesse, senza che si debba procedere ad approvazione di nuova variante del P.A., modifiche planivolumetriche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la superficie complessiva prevista, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In particolare potrà essere variata la dislocazione dei parcheggi, purché tale nuova opera venga concordata ed accettata dall'Amministrazione Comunale e non venga diminuita la superficie a standards.

ARTICOLO 9 – DECORO DEI LUOGHI

Tutte le aree dei lotti edificabili incluse nel piano che resteranno momentaneamente inedificate, dovranno essere mantenute decorosamente con adeguata manutenzione e con adeguato taglio di erba e/o coltivate.

E' consentita la possibilità di deposito di materiali inerenti l'attività.

ARTICOLO 10 – COSTITUZIONE GARANZIE E ALIENAZIONI

AREE

Si da atto che il “Lottizzante”, in relazione al disposto dell'articolo 46, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ed in aggiunta al titolo fideiussorio richiamato al precedente articolo 5, ha costituito e consegnato in sede di stipula, fidejussione bancaria rilasciata dall'istituto xxxx con sedexxx e CF xx n°

xxx per € 105.332,10 (centocinquemilatrecentotrentadue/10) (importo

corrispondente a quello contenuto nell' "Allegato C" facente parte della

documentazione di piano a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le

obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria/standard. Dette cauzioni consistono in **polizze fideiussorie**

bancarie a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva

escussione del debitore principale, rilasciate da Istituto bancario avente i

requisiti di cui all'art. 107 del Testo Unico Bancario – D.Lgs. 385/1993 e

smi.

Il "Lottizzante" potrà richiedere la restituzione, anche parziale, delle polizze

fideiussorie in ragione dell'avvenuto adempimento delle obbligazioni

convenute.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente

convenzione, il "Lottizzante" autorizza il Comune a disporre delle cauzioni

prodotte nel modo più ampio possibile e senza vincolo di destinazione, con

rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque

notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i

pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare. La fideiussione è

operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza

necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo

dell'inadempimento generale o particolare evidenziato ai commi precedenti.

L'eventuale modifica dell'istituto fideiussore potrà avvenire solo previa

autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Potrà costituire legittimo motivo di escussione fideiussoria il subentro a

qualsiasi titolo nelle obbligazioni sancite dalla convenzione di altro soggetto

giuridico diverso dal soggetto lottizzante qualora in capo al nuovo soggetto subentrante non venissero ripristinate le garanzie nella misura ed alle condizioni sancite dal presente articolo.

Del pari costituirà valido motivo di escussione fideiussoria la circostanza in cui il soggetto subentrato non notifichi l'atto di alienazione delle aree nel termine di 30 giorni dalla stipula, nonché qualora il soggetto subentrante non presenti entro 15 giorni dalla richiesta comunale e comunque entro 45 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento di proprietà, nuova polizza fideiussoria a se intestata con le caratteristiche in precedenza evidenziate, a garanzia e concorrenza degli obblighi di sua spettanza.

La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta con determinazione del responsabile del settore tecnico su richiesta del soggetto attuatore in rapporto alle opere realizzate e collaudate, anche provvisoriamente in corso d'opera, previa produzione da parte della direzione lavori del S.A.L., quando il Comune di Sovere ne abbia accertato la regolare esecuzione, salvo per l'importo del 30% calcolato sul complessivo obbligo oggetto della fideiussione, che verrà svincolato a collaudo finale.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori.

Il Soggetto Attuatore s'impegna in caso di trasferimento anche parziale della proprietà a qualsiasi titolo, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole in cui viene manifestata la piena conoscenza delle parti che la stipula degli stessi atti comporta, in ragione delle proprie

quote, subentro nelle obbligazioni ed oneri scaturenti dal presente patto convenzionale, allegandone eventualmente copia della convenzione, della quale dovrà essere fatto riferimento nell'atto di acquisto o cessione a qualsiasi titolo oppure dichiarazione che le obbligazioni sancite nel presente atto rimangono in capo all'originario lottizzante sino al loro completo adempimento.

Gli atti di alienazione citati al punto precedente dovranno essere notificati a cura del subentrato, entro 30 giorni dalla stipula al Comune di Sovere, il quale provvederà a richiedere alle parti subentranti apposite garanzie per l'adempimento delle obbligazioni di spettanza.

Le parti subentrate resteranno tuttavia obbligate in solido con i nuovi proprietari al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Sovere da rilasciarsi previa produzione da parte del nuovo soggetto attuatore delle apposite garanzie precedentemente citate. Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni oltre a casi precedentemente espliciti, nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere previste in convenzione entro la scadenza della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio (in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificate dal collaudatore incaricato);

b) non collaudabilità delle opere realizzate (in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico

comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore incaricato);

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli (in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificate dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da professionista all'uopo incaricato).

Con la presente convenzione urbanistica il lottizzante autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del lottizzante non ancora asservite all'uso pubblico a favore del Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ARTICOLO 11 – MODALITA' CESSIONE DELLE OPERE REALIZZATE A STANDARD

Il lottizzante si impegna e si obbliga cedere a favore del Comune che fin da ora accetta gli impianti, aree e tutti i servizi previsti dal piano attuativo (spazi di sosta e parcheggio, area verde, fognatura, reti idrica, telefonica, pubblica illuminazione sino al punto di allaccio privato, colonnine di ricarica auto elettriche) a titolo gratuito, individuati nell'elaborato planimetrico n° 4 richiamati dalla presente convenzione, liberi da vincoli, pesi e ipoteche, nella superficie che avverrà con esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

L'atto di cessione delle predette opere così come la trascrizione nei registri immobiliari dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione da parte del comune del certificato di collaudo redatto da professionista abilitato individuato nominato dal Comune. Rimangono salve le disposizioni manutentive delle aree cedute pubblico indicate al precedente articolo 4.

Qualora al contrario, venga richiesta ed accordata la possibilità di cui all'ultimo capoverso dell'art. 4 del presente contratto in ordine alla conformazione delle aree standard, l'obbligazione sancita nel presente articolo verrà sostituita dalla necessità di provvedere, nei termini sopra richiamati, all'obbligo di istituzione del vincolo all'uso pubblico pieno ed indifferenziato delle stesse.

ARTICOLO 12 – COLLAUDO

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del lottizzante.

Il collaudatore finale è individuato e nominato dal Comune, entro 30 giorni dalla data di stipula della convenzione. Le spese del collaudo indicate nell' "Allegato C" del documento di piano (ivi compreso l'onorario del collaudatore e le spese sostenute da esso per le realizzazioni delle operazioni e verifiche di collaudo), sono da corrispondere per il 50% entro 30 giorni dall'atto di nomina e per la restante parte al deposito del collaudo, restano ad esclusivo carico dell'attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e previste dal presente contratto e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo ed al computo metrico approvato ed alle

	modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal	
	Comune medesimo.	
	Entro 6 mesi dalla data di presentazione al protocollo comunale della	
	dichiarazione di fine lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di	
	collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile dell'ufficio tecnico,	
	per l'approvazione da parte del Comune.	
	Il lottizzante si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione	
	e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della	
	documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei	
	difetti costruttivi riscontrati.	
	In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il	
	collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con	
	conseguente eventuale escussione della fideiussione.	
	L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la	
	conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso pubblico	
	di tutte le opere realizzate.	
	L'attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di	
	urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167,	
	1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.	
	Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione	
	primaria in ragione della presente convenzione, dovranno essere cedute con	
	rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo. A	
	tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la	
	documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali	
	elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione	

e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per il predetto atto di cessione delle aree al Comune sono poste a carico del lottizzante.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e dell'avvenuta cessione, il Comune autorizza lo svincolo definitivo delle garanzie di cui agli articoli precedenti.

ART. 13 – CONTENUTI SOSTITUTIVI DELLA CONVENZIONE ECOLOGICA DI CUI ALL'ART. 12 DEL P.D.R. DEL PGT

Con la presente convenzione le parti decidono altresì di regolare i reciproci rapporti ed obbligazioni in ordine all'esigenza di provvedere a mitigare l'impatto ambientale che l'attività produttiva definita "*insalubre di prima classe*" dalla normativa di settore, potrebbe avere sull'ambiente e sulle persone circostanti del territorio comunale di Sovere e dei comuni contermini concordando contenuti identificativi della c.d. *convenzione ecologica* che qui vengono definiti in maniera generale rimandando ad una più compiuta definizione degli stessi, in sede di eventuale rinnovo dell'A.UA. con riferimento all'intero ciclo produttivo sviluppato nel sito.

In particolare le misure compensative che qui vengono pattuite hanno la precipua finalità di attenuare gli effetti negativi che potrebbero originarsi dall'implementazione dell'attività esistente produttiva di riferimento della predetta società in relazione all'inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria,

favorendo interventi di cautela nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate nonché assicurare la

realizzazione di opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale ed educativo. I contenuti determinati nel presente articolo avranno validità decennale, decorrente dalla data di stipula del presente contratto.

In ogni caso le parti avranno sempre facoltà di modificarne i contenuti della presente sezione contrattuale di comune accordo e con un successivo disposto integrativo/rettificativo del presente atto.

L'attuatore in ossequio al raggiungimento degli obiettivi in precedenza enunciati ed a fronte del procedimento delle indicazioni prescrittive emerse in sede di verifica di esclusione di Vas della piano, si obbliga nei confronti dell'Ente Comunale ad:

1. Impiegare nell'esercizio dell'attività produttiva tutte le cautele ed i provvedimenti necessari ad escludere effetti negativi di qualsiasi tipo sulla salute della popolazione insediata e limitrofa al sito produttivo, derivanti dall'inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria ad attivare tutte le cautele nell'eventuale approvvigionamento, trattamento e smaltimento delle sostanze pericolose impiegate nonché a realizzare tutte le opere di riqualificazione ambientale che dovessero rendersi necessarie in caso di una eventuale contaminazione degli elementi naturali presso il sito produttivo in ragione dell'esercizio della propria attività;

2. Provvedere al miglioramento della resa di abbattimento dell'impianto di trattamento finale delle emissioni (basato su un impianto tipo combustore e attualmente già operante) attraverso:

6. Sostituire almeno tre taglierine per granuli nel Reparto Estrusione Granuli, con modelli a inferiore emissione acustica.

7. Sostituire di almeno due linee di produzione granuli con modelli aggiornati a migliore efficienza operativa e inferiore emissione acustica.

La società s’impegna altresì :

8. In caso di “conclamate problematiche” di disturbo alla salute derivanti dall’attività produttiva esercitata dall’attuatore (es. disagi olfattivi, disturbi all’apparato respiratorio ecc.), intesi quali situazioni di disagio oggettivamente non rientranti nella normale tollerabilità segnalate dalla cittadinanza e protratte per un periodo superiore alle 48 ore dalla prima segnalazione e certificate mediante sopralluogo da parte degli agenti di polizia locale comunale, si dovrà consentire l’accesso al sito produttivo da parte di tecnici in forza a ditta specializzata incaricata dal Comune al fine di consentire l’esecuzione di analisi delle emissioni per confutarne la conformità delle stesse rispetto ai parametri di legge.

In tali casi il costo delle prestazioni effettuate dalla ditta incaricata saranno a carico economico della ditta attuatrice (così come le controanalisi di cui al capoverso successivo) ed il cui pagamento dovrà avvenire entro 15 giorni dalla richiesta documentata di corresponsione dei costi da parte del comune od, in difetto, mediante escussione della quota parte del titolo fideiussorio più avanti specificato. In caso di rilevazione di valori difforni dalla norma derivanti dalle predette analisi, dovranno essere eseguite nuove analisi di controprova da effettuarsi entro 15 giorni dalla presentazione dei dati afferenti il primo rilevamento difforme ed il Sindaco, potrà provvedere, in caso di nuovo riscontro negativo, ad elevare ordinanza di sospensione

dell'attività produttiva sino ad un massimo di 7 giorni consecutivi e sino al ripristino dei parametri di legge violati.

La prima analisi commissionata in ragione del rilevamento delle problematiche suesposte saranno pagate dalla soc.a prescindere dall'effettivo riscontro dell'imputazione.

Il pagamento delle successive indagini sarà a carico della predetta società solo nel caso in cui, risulti veritiera la situazione segnalata; in caso contrario i costi relativi alle "conclamate problematiche" dovranno essere a carico della Amministrazione Comunale..

9. Consentire in accordo con il dirigente scolastico, indicativamente con cadenza annuale, la visita guidata presso il sito produttivo delle scolaresche facenti parte del plesso scolastico Daniele Spada di Sovere al fine di far conoscere agli alunni a scopo educativo il ciclo di produzione industriale.

10. Compartecipare per una spesa massima di € 3.500,00 nel decennio, a sostenere spese funzionali ad interventi di pulizia di sponde fluviali o torrentizie, al fine della salvaguardia idrogeologica del territorio anche nell'ambito di giornate di volontariato organizzate c.d. "Giornate ecologiche/fiumi puliti"

11. In caso di nuove assunzioni privilegiare cittadini residenti nel Comune di Sovere, nel limite dei criteri di selezione aziendale interni.

12. In caso di rinnovo dei sistemi di approvvigionamento energetico funzionali al ciclo produttivo, prevedere l'istallazione di sistemi ad energia pulita/basso impatto ambientale nonché, in caso di necessità di sostituzione della flotta automobilistica aziendale, privilegiando l'acquisto di autovetture a ricarica elettrica.

ARTICOLO 14 – COSTITUZIONE GARANZIE, MOTIVI DI ESCUSSIONE E TERMIMNE DI ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI AFFERENTI I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE ECOLOGICA

Le obbligazioni definite dai punti da 1 a 9 ed 1 del precedente articolo dovranno essere garantite da una fideiussione di importo pari ad € **20.000,00** a garanzia dell'esatto adempimento delle stesse con valenza decennale.

La garanzia andrà costituita con i requisiti indicati al precedente articolo 10

La garanzia verrà restituita (in quota parte se parzialmente escussa in relazione agli obblighi violati) al termine dei 10 anni di validità del presente convenzionamento od, in caso di nuova stipula di convenzione ecologica a supporto del procedimento di eventuale rinnovo dell'A.U.A. che nel frattempo dovesse intervenire.

Con riferimento ai termini di esecuzione degli obblighi indicati al precedente articolo si stabilisce che:

- Gli obblighi indicati dal punto 2 al punto 9 dell'art. 13 vengano adempiuti entro 2 anni dall'avvio di esercizio della nuova attività o della di quella esistente a seguito dell'aggiornamento/ottenimento dell'A.U.A rilasciata dalla Provincia e comunque entro e non oltre 5 anni dalla stipula della presente convenzione con riferimento agli impianti, strutture ed alle attività già esistenti;
- Gli obblighi residuali abbiano valenza sino al termine decennale della convenzione

Il superamento di tali termini, salvo determinazioni di proroghe, comporterà motivo legittimo di escussione della quota parte dei titoli di garanzia prodotti a supporto delle obbligazioni convenute e citati negli articoli in precedenza citati nella misura che discrezionalmente il comune determinerà in relazione alla gravità dell'inadempimento da determinarsi entro un minimo di € 500,00/violazione sino ad un massimo di € 5.000,00/violazione salvo la possibilità di escussione totale del titolo in caso di continue e ripetute violazioni degli obblighi convenuti e le eventuali conseguenze civili e penali conseguenti.

ARTICOLO 15 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese notarili, tecniche e generali, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione (comprese quelle di predisposizione dei file digitali in formato *shape* utili alla pubblicazione sul BURL dell'intervenuta variante al PGT) saranno a totale carico del "Lottizzante" che si obbliga altresì ad effettuare ed a consegnare al Comune, entro 30 giorni dall'avvenuta effettuazione la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari, corredata della relativa nota di trascrizione.

ART. 16 – RINUNCIA AL RICORSO AL TAR PENDENTE

In ragione della stipula del presente atto e della volontà di attuazione del nuovo comparto la società attuatrice s'impegna entro 130 giorni dalla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione dell'ATE1 in variante al PGT a proporre rinuncia al giudizio n° 423/2018 R.G. pendente innanzi al Tar Brescia senza null'altro pretendere dall'ente comunale ed a spese

compensate. Dell'avvenuta incombenza la società attuatrice è tenuta a darne

notizia al legale nominato dal comune.

ARTICOLO 17 – CONTROVERSIE

È devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale competente di Bergamo ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il Comune si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Il presente contratto è soggetto assoggettato alle disposizioni di cui all'art.20 della

Legge 28 gennaio 1977 n.10 ed all'art.32 del DPR 29 settembre 1973 n.601.

(informativa precontrattuale)

I componenti dichiarano di avere ricevuto in precedenza il testo del presente atto al fine di poterlo verificare prima della sottoscrizione e ne confermano la rispondenza al proprio intendimento negoziale, avendo riscontrato la correttezza dei dati in esso riportati. Riconoscono che le condizioni e le informazioni contenute nel contratto sono corrette, complete e comprensibili e sono state sufficienti per consentire di adottare decisioni ponderate e consapevoli.

(trattamento dei dati personali)

Con riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali, i
comparenti riconoscono di aver ricevuto per iscritto l'informativa prevista
dal Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 - General Data
Protection Regulation (GDPR) concisa, trasparente, intelleggibile e
facilmente accessibile ed autorizzano il trattamento, la conservazione e la
trasmissione dei dati personali, in conformità all'informativa ricevuta, per
tutte le attività richieste o dovute da parte del notaio e per le comunicazioni
previste dalla Legge agli Uffici competenti.

ARTICOLO 18 – RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e
regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Il presente contratto è soggetto assoggettato alle disposizioni di cui
all'art.20 della L.10/77 ed all'art.32 del DPR 601/73.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io notaio ho letto quest'atto ai comparenti, i quali lo approvano
dichiarandolo conforme alla propria volontà e lo sottoscrivono alle ore
10,06.

L'ho scritto con mezzo elettromeccanico e l'ho completato a mano su xxx
pagine di due fogli.

F.to Luca Bassanesi

F.to Alessandro Conterno

F.to xxxxxxxxxxxx notaio (Sigillo)

Allegati:

- Tavola 3 : planimetria di progetto – dati urbanistici in variante;

- Tavola 4 : individuazione aree standard da cedere:

- Tavola 5 : schema reti tecnologiche

- Tavola 7 : sezioni e planivolumetrico

- Allegato B: computo metrico estimativo;

- Allegato C: quadro economico con importo da garantire con fideiussione;

- Allegato H: Nuovo art. 11 doc. Di Piano – Nta di comparto