

**CONVENZIONE URBANISTICA PER VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE EX ZONA D2 NEL P.R.G. PREVIGENTE AL P.G.T. ED
A TUTTE LE SUE VARIANTI VIGENTI IN LOCALITÀ "CASCINA GOISA" APPROVATO
CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n.° 106 DEL 13-12-2007**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno(.....) del mese di, in
..... nel mio studio, in via, n.

avanti a me,, Notaio residente in, iscritto al Collegio Notarile di
....., sono personalmente comparsi:

GEOMETRA VEZZOLI DAVIDE, nato a il, residente a, codice
fiscale e domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Antegnate (BG) e
che interviene a questo atto non in proprio, ma in nome e per conto e quindi in
rappresentanza del COMUNE DI ANTEGNATE, codice fiscale 83000250163, nella sua
qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, come tale nominato con decreto sindacale n.
..... in data a quanto infra autorizzato in forza delle deliberazioni della Giunta
Comunale n. dele n., aventi per oggetto l'adozione e l'approvazione
definitiva della Variante urbanistica al Piano di Lottizzazione artigianale ex zona D2 nel
P.R.G. previgente al P.G.T. ed a tutte le sue varianti vigenti in località "Cascina Goisa"
approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.° 106 del 13/12/2007, entrambe
dichiarate immediatamente esecutive ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e
s.m.& i. e che, in copia conforme, qui si allegano rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", (-
A: Delibera di adozione; - B: Delibera di approvazione);

GOISA GIUSEPPE nato ad Antegnate il 13 maggio 1959, codice fiscale
GSOGPP59E13A304T, residente in Antegnate, Cascina Goisa, il quale dichiara di essere
coniugato ed in regime patrimoniale di separazione dei beni per scelta dell'atto del
matrimonio, che interviene al presente atto oltre che per sé, anche in nome e per conto e
quindi in rappresentanza della società:

ALESSIO IMMOBILIARE SRL, con sede legale in Covo (BG), attualmente in via Trento n. 35, capitale sociale euro 21.000,00 (euro ventunomila/00), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese – sezione ordinaria - di Bergamo 03237940162 nella qualità di Rappresentante e di Amministratore Unico, munito degli occorrenti poteri, anche di straordinaria gestione, ai sensi del vigente Statuto Sociale;

persone fisiche e società che nel prosieguo del presente atto verranno denominati per brevità come **LOTTIZZANTE**;

cittadini italiani, Ente e società di nazionalità italiana.

Detto comparente, delle cui identità personali, capacità d'agire, qualifiche e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto dichiara e conviene quanto segue:

PREMESSO

- che in Comune di Antegnate, alla Località Cascina Goisa:
 - a) la società "ALESSIO IMMOBILIARE SRL", con sede in Covo, è esclusiva proprietaria:
 - 1) dell'immobile composto da fabbricati a destinazione produttiva con annessa area di pertinenza avente superficie di mq 6.950,59 (seimilanovecentocinquanta/59) e destinazione urbanistica "Pc – Produttivo consolidato" nel P.G.T. comunale e nelle sue varianti vigenti, il tutto attualmente distinto al Catasto fabbricati in forza delle denunce di variazione n. BG0062285 del 17-05-2016 relativa alla variazione di classamento (n. 15630.1/2016), al foglio 2, con il mappale numero 514 sub 2 e sub 701 via Cascina Goisa n. sn – P.T. – cat. D/7 – RC. Euro 20.900,00;
e
della denuncia di variazione n.° BG0080331 del 22-06-2016 relativa alla variazione di classamento (n. 19926.1/2016) al foglio 2 con il mappale 47 sub. 722 quale bene comune non censibile;
- che l'immobile succitato è classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio e sue successive varianti di cui l'ultima vigente n. 3/2016 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 15/03/2018 e pubblicata sul BURL in data 30/05/2018 "Pc. - Produttivo consolidato" e riconfermato dalle varianti n. 3/2016 e n. 4/2021 del P.G.T. comunale;
- che il lottizzante, società come sopra, dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni e di adempiere a tutte le obbligazioni contenute nella presente Convenzione;
- che la Commissione paesaggio ha espresso parere favorevole all'accoglimento della Variante del Piano di Lottizzazione nella riunione del verbale n.;

- che il Responsabile del Procedimento ha certificato che la Variante del Piano di Lottizzazione è conforme alle Norme Tecniche Urbanistiche e di Attuazione vigenti;
- che la Giunta Comunale ha adottato la Variante al P.L. con la delibera n. del esecutiva a tutti gli effetti ed ha approvato definitivamente la Variante al P.L. con la delibera n. del
- che la Variante al Piano di Lottizzazione si attua mediante Permesso a Costruire, ovvero altro titolo abilitativo idoneo, previa sottoscrizione di atto pubblico conforme allo schema di convenzione approvato con la precitata delibera n. del e che la Variante al P.L. cui sopra riguarda la riduzione del P.L. approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 13/12/2007;
- che la presente nuova convenzione annulla totalmente e sostituisce la precedente convenzione stipulata l'anno 2008 il giorno 22 del mese di maggio in Caravaggio nello studio in via Bianchi n. 28 avanti al Notaio Elio Luosi registrata a Treviglio il 29/05/2008 al n. 3239 s. 1T.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Art. 1 Dichiarazione integrativa

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Attuazione della Variante al Piano di Lottizzazione – Impegni del Lottizzante

Il lottizzante in persona e a mezzo del rappresentante, si impegna, per sé o per i suoi aventi causa, ad attuare la Variante del Piano di Lottizzazione in conformità alla presente convenzione ed agli elaborati dell'approvata Variante del Piano di Lottizzazione che di seguito vengono elencati e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

- Elaborato 1: relazione descrittiva, tecnica ed economica e Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione in variante;
- Elaborato 2: corografia;
- Elaborato 3: rilievo fotografico del sito;
- Elaborato 4: schema misurazione area, ex Tav. 2 P.L. approvato;
- Elaborato 5: planivolumetria di progetto del P.L. approvato ex Tav. 3;
- Elaborato 5bis: planivolumetria di progetto del P.L. variato con profili;
- Elaborato 5ter: planivolumetria-raffronto tra P.L. approvato e P.L. variato;
- Elaborato 6: opere di urbanizzazione – tracciati viari – tracciati delle reti infrastrutturali del P.L. approvato, ex Tav. 5-6;
- Elaborato 6bis: opere di urbanizzazione – tracciati viari – tracciati delle reti infrastrutturali del P.L. variato;
- Elaborato 6ter: opere di urbanizzazione – tracciati viari – tracciati delle reti infrastrutturali, raffronto tra P.L. approvato e P.L. variato;
- Elaborato 7: opere di urbanizzazione – dettagli costruttivi del P.L. approvato, ex Tav. 8;
- Elaborato 7bis: opere esterne al Piano di Lottizzazione;
- Elaborato 8: bozza della convenzione revisionata;
- Estratto dell'articolo 4.3.6. del D.M. 05-11-2001 e ss. mm..

Art. 3 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il lottizzante si impegna, per sé o per i suoi aventi causa, in relazione al comma 4 dell'art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, secondaria a servizio del solo fabbricato produttivo e l'esecuzione della nuova piazzola di sosta e di interscambio in fregio alla via comunale Dei Pioppi avente la lunghezza di 65,00 m e la larghezza variabile da 0,00 a 3,00 m conforme alle norme del codice della strada e s.m.&i., così come risulta dalla specifica planimetria: tav.7bis allegata alla presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da:

- i parcheggi di uso pubblico pari a 292,26 mq;
- opere relative alla viabilità interna alla Variante di P.L. pari a 716,52 mq;
- verde di uso pubblico pari a 338,91 mq;
- tutte le reti dei servizi tecnologici necessarie al solo fabbricato produttivo: rete di fognatura, rete di acquedotto, rete di gas (GPL), rete di illuminazione, allacciamento all'energia elettrica, rete di distribuzione telefonica;
- acquisizione dell'area di sedime della piazzola di sosta ed esecuzione della medesima piazzola di sosta e di interscambio in fregio alla via Dei Pioppi (quale opera esterna al P.L.);
- acquisizione dell'area di sedime ed esecuzione del tratto di nuova strada dalla via Dei Pioppi all'impianto produttivo della Cascina Goisa (quale opera esterna al P.L.).

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è soggetto all'esame della Commissione paesaggio ed al successivo Permesso di costruire o titolo abilitativo idoneo. Tutte le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro la data di ultimazione del progetto edilizio a costruire dell'intero comparto in variante per le parti strettamente necessarie a rendere agibili gli immobili edificati.

Il computo metrico estimativo quantifica il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, della piazzola in fregio alla via Dei Pioppi e della strada di accesso alla Cascina Goisa in euro 35.292,80 (interne al P.L. già eseguite) più euro 19.518,69 (esterne al P.L. da eseguire) più 18.860,00 (per l'acquisizione delle aree di sedime della piazzola di sosta e della strada di accesso alla Cascina Goisa) (diconsi euro trentacinquemiladuecentonovantadue/80 + diciannovemilacinquecentodiciotto/61 + diciottomilaottocentosessanta/00).

Detti costi saranno a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3.

L'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dal lottizzante rispetto agli importi tabellari non produce conguaglio a favore dello stesso.

Nel caso di variazione del valore degli oneri di urbanizzazione primaria durante la validità della Variante al Piano di lottizzazione, gli oneri stessi (eventualmente dovuti dal lottizzante per il completamento dell'edificazione all'atto del rilascio del permesso di costruire) potranno essere conguagliati fino all'importo corrispondente al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al sopra citato computo metrico estimativo.

Saranno ammesse varianti di dettaglio in corso d'opera o altre varianti imposte dagli Enti Gestori delle reti dei servizi o per le altre necessità comprovate anche dal lottizzante; queste ultime dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale e non costituiranno motivo di variante alla variante del P.L. e della presente convenzione e condizione che vengano garantiti gli standard minimi della vigente normativa.

Qualora il fabbricato produttivo fosse ceduto o affittato al fine dell'esercizio di un'attività di terzi diversi dai lottizzanti, l'obbligo di realizzare la piazzola di sosta e di interscambio e della strada alla Cascina Goisa dovrà essere totalmente adempiuto prima dell'avvio della nuova attività.

Art. 4 Acquisizione area per la piazzola di sosta e di interscambio in fregio alla via Dei Pioppi e per la strada di accesso alla Cascina Goisa

Il lottizzante si impegna per sé ed aventi causa all'acquisizione dell'area per l'esecuzione della piazzola di sosta e di interscambio in fregio alla via Dei Pioppi, all'acquisizione dell'area per l'esecuzione della strada di accesso alla Cascina Goisa, alla realizzazione della piazzola e alla realizzazione della strada di accesso alla Cascina Goisa.

Art. 5 Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

Il lottizzante si impegna per sé ed aventi causa ad eseguire le opere e le reti dei servizi di cui la precedente art. 3, secondo le specifiche indicate nel progetto di variante del Piano di Lottizzazione e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dal Comune. Il Comune, su richiesta del lottizzante, sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria entro e non oltre 3 (tre) mesi della data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori inviata dal lottizzante.

Per tale collaudo l'Amministrazione comunale si avvale dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Liberi Professionisti esterni.

Tutte le spese di collaudo sono a carico del Lottizzante.

Il Lottizzante mediante Professionisti Abilitati provvederà immediatamente, comunicando tempestivamente al Comune la data, l'ora e il luogo delle operazioni ed il risultato; scaduto il termine di cui sopra il Lottizzante si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, l'Amministratore Comunale provvede d'ufficio, con spese a carico del Lottizzante, rivalendosi delle garanzie di cui all'art. 7.

Dalla data del loro collaudo positivo sarà possibile ridurre proporzionalmente gli importi delle garanzie fidejussorie previste per la corretta esecuzione delle opere.

Art. 6 Versamento contributi per gli oneri di urbanizzazione secondaria

Il Lottizzante ha già provveduto al versamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria in sede di rilascio del Permesso di Costruire in base alla tariffa vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

L'importo complessivo dovuto per gli oneri relativi allo smaltimento dei rifiuti, determinato con Delibera Consigliare è stato versato al momento del ritiro del Permesso a Costruire.

Art. 7 Garanzia

Il Lottizzante, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge L. 765/67 e loro successive modifiche ed integrazioni costituisce polizza fidejussoria assicurativa per complessivi euro 19.518,69 + 18.860,00 (diconsi euro diciannovemilacinquecentodiciotto/69 + diciottomilaottocentosessanta/00) corrispondenti al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne al P.L. da eseguire, quale Titolo di garanzia per l'esatta e completa esecuzione del lavoro e delle opere di cui agli artt. 3-4.

Detta fidejussione è già stata rilasciata dalla società con sede in in data (polizza n.).

Nel caso di inadempienza delle obbligazioni attribuite al lottizzante con la presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune di Antegnate a disporre delle garanzie di cui sopra nel modo più ampio con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità, per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà compiere.

Lo svincolo delle garanzie di cui sopra avverrà su richiesta del lottizzante o suoi aventi causa, dopo l'esito favorevole del collaudo di cui al precedente art. 5.

Art. 8 Durata

Il lottizzante si obbliga, per sé e per gli altri aventi causa a qualsiasi Titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria contestualmente alla realizzazione delle unità immobiliari per poter dare compiute tutte le infrastrutture previste e necessarie ad ottenere il certificato di agibilità.

Resta comunque fissato che la presente Variante al Piano di Lottizzazione ha validità di anni dieci dalla data della stipulazione in atto pubblico della presente convenzione.

Art. 9 Trasferimenti a terzi

Gli eventuali futuri acquirenti delle aree o gli aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del lottizzante relativamente ai diritti, oneri ed obblighi previsti nella presente convenzione solo dopo che il lottizzante avrà notificato al Comune di Antegnate il subentro; contestualmente i nuovi acquirenti, o loro aventi causa, dovranno chiedere la voltura a loro nome dei permessi a costruire (ovvero altri titoli abilitativi) rilasciata al lottizzante originario e dovranno costituire una garanzia (fidejussione) a favore del Comune di Antegnate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali di pari importo per le sole opere esterne al P.L. ancora da eseguire.

Fino all'espletamento della procedura di cui ai punti precedenti ogni onere relativo agli obblighi derivati dalla presente convenzione resterà a carico del lottizzante originario che ha sottoscritto il presente atto.

Art. 10 Varianti

Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi e ai progetti delle opere di urbanizzazione approvati saranno ammesse, nella condizione che vengano rispettate le quantità minime degli standard ed i parametri urbanistici prescritti dalla Variante del P.L..

Art. 11 Norme

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla normativa urbanistica nazionale, regionale, provinciale con tutte le loro modificazioni ed integrazioni vigenti ed alla normativa del P.G.T. comunale e delle sue varianti vigenti fino al collaudo finale delle opere di urbanizzazione e fino all'agibilità degli edifici previsti dalla presente variante del Piano di Lottizzazione.

Art. 12 Agevolazioni fiscali

Il lottizzante chiede le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e sue modifiche ed integrazioni oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli vigenti alla data della firma del presente atto per tutte le opere e le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione che risultano a suo carico.

Art. 13 Trascrizione – Spese

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e conseguenti, i compensi e le spese, gli oneri tributari per il rilascio delle garanzie di cui all'art. 11, le spese di frazionamento delle aree da cedere, gli oneri del collaudatore e i costi delle opere di urbanizzazione, sono a carico del lottizzante.

Art. 14 Ipotecche

Il lottizzante dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potrà competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il conservatore del R.R. di Bergamo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15 Controversie

Sarà facoltà dei contraenti, in caso di controversie in merito al pieno ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni e dei diritti di cui sopra al presente atto agire tramite le Autorità competenti essendo prevista la formazione di un collegio arbitrale che sarà composto da due arbitri nominati dalle parti entro sessanta giorni dalla richiesta formale di arbitrato e da un terzo arbitro, in funzione di presidente, nominato su accordo delle parti o, in mancanza del presidente del TAR per la Lombardia, sezione di Brescia, e ciò ai sensi di quanto disposto dall'art. 810 del C.P.C. e sue modifiche ed integrazioni.

Omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa dei comparenti, che dichiarano di averne già presa visione.

Questo atto, in parte dattiloscritto ai sensi di Legge da persona di mia fiducia ed in parte da me sottoscritto su pagine di fogli, ho dato io Notaio lettura ai comparenti, che lo approvano e confermano, sottoscrivendolo con me Notaio, essendo le ore e minuti (h circa).

GEOMETRA VEZZOLI DAVIDE

GOISA GIUSEPPE

