

COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE

PROVINCIA DI BERGAMO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)  
Compendio via Romanelle  
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della Legge Regionale  
n. 12/2005 s.m.i.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Architetto Paolo GHEZZI  
Via Roma, 2  
MAPELLO  
035-4945582  
ghezzi.beck@tin.it

Comune di ALMENNO S. SALVATORE  
(Provincia di Bergamo)

SCHEMA DI CONVENZIONE  
Programma Integrato di Intervento  
Compendio via Romanelle

L'anno ..... nel mese di..... il giorno..... in .....innanzi a me dott. ....Notario con studio professionale in ..... Via ..... iscritto presso il Collegio Notarile di ..... al n° .., senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti, con il mio consenso sono comparsi i Signori:

....., nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la residenza municipale, in ALMENNO S. SALVATORE (BG), piazza S. Salvatore, 11 , il quale interviene, nella sua qualità di Responsabile del Settore 3 Gestione Territorio, in nome e per conto del COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE, (di seguito "Comune") con sede in ALMENNO S. SALVATORE (BG), Piazza S. Salvatore, codice fiscale 00533860169, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del .....esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale, in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Sig..... , nato a ..... il ....., domiciliato per la carica, presso la sede legale, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società S.C. EVOLUTION spa (di seguito "Soggetto attuatore"), con sede in MILANO, Via Manzoni n. 41, comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità d'agire io notaio sono certo, i quali premettono, convengono, e stipulano quanto segue:

**PREMESSO**

che la società S.C. EVOLUTION spa è proprietaria, in Comune Amministrativo e Censuario di ALMENNO S. SALVATORE (BG), delle aree di estensione complessiva pari a mq. 5.487,06 (superficie di comparto Tav. 00) così identificate:

aree contraddistinte nel vigente NCT del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, ai mappali n. 6380-6381-6382-3311-3312-3092-3870-3093 del Foglio 09, come da contratto di vendita sottoscritto il ....., a rogito Notaio Dott. .... di ....., repertorio n. .... regolarmente registrato;

che le aree di cui sopra sono preordinate, per espresso intento del Soggetto attuatore, condiviso dal Comune, ad operazioni di riqualificazione, come dagli indirizzi assunti con D.G.C. n. 89 del 10.10.2018 di accoglimento della Proposta Preliminare di Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

che le aree di proprietà del Soggetto attuatore, risultano classificate, nel vigente P.G.T., in "Ambito soggetto a P.I.I.", normato dalle N.T.A. del D.D.P.;

che, in data ..... prot. n. ...., il Soggetto attuatore ha presentato proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i., corredato dagli elaborati essenziali richiesti, successivamente istruita a cura degli Uffici comunali da assumersi in variante al vigente P.G.T.;

che il P.I.I. in oggetto reca, relativamente al comparto di intervento, le seguenti previsioni:

realizzazione di edificio a destinazione mista per complessivi mq 2.600 di s.l.p., dei quali mq 2.550,00 di s.l.p. a destinazione commerciale, con mq 1.500,00 riservati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari (media struttura), e mq 50 di s.l.p. a destinazione direzionale terziaria;

conferimento di aree a standard, totalmente interne al comparto, per complessivi mq. 2.748,12, superiore alla dotazione dovuta (mq. 2.600,00 x 100%= mq. 2.600,00), di cui:  
mq. 2.002,73 per parcheggi di uso pubblico;  
mq. 745,39 per verde di uso pubblico e percorsi pedonali;

conferimento di aree, per la riqualificazione dell'innesto tra la via Romanelle e la S.P. n° 175 per complessivi 495,67 mq;

che il medesimo P.I.I. reca, la previsione del seguente corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi a favore dell'Amministrazione Comunale di ALMENNO S. SALVATORE, di importo pari a € 220.000,00, in ragione dei contenuti della norma di perequazione urbanistica e economica contenuta nel vigente D.D.P., finalizzato ad interventi di riqualificazione territoriale a seguito delle intese interistituzionali in precedenza intercorse;

che il medesimo P.I.I. reca, la previsione di ulteriori risorse economiche per servizi a favore dell'Amministrazione Comunale di ALMENNO S. SALVATORE, di importo pari a € 200.000,00, finalizzato ad interventi di riqualificazione viabilistiche territoriali da individuarsi a cura dell'Amministrazione Comunale nel quadrante territoriale di intervento;

che il Comune si impegna, per quanto di propria competenza, all'eventuale messa a disposizione delle aree e/o porzioni di aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di riqualificazione esterne al comparto;

che il P.I.I. prevede, complessivamente, la realizzazione di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, idonee a soddisfare le esigenze urbanizzative derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento, nonché coerenti con l'interesse all'implementazione delle dotazioni delle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico e agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, ambientale e del complessivo quadrante territoriale interessato;

che ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 12/2005 s.m.i. il Programma Integrato di Intervento in variante allo strumento urbanistico è stato sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.

che con provvedimento dell'Autorità competente per la VAS in data 01.03.2019, prot. N. 2046, il Programma Integrato di Intervento è stato escluso dalla Valutazione ambientale strategica;

che in data ..... prot. n. .... il Soggetto attuatore ha depositato Programma Integrato di Intervento in variante al vigente PGT redatto dall'Architetto PAOLO GHEZZI che consta, oltre che del presente schema di convenzione, dei seguenti elaborati:

RELAZIONE GENERALE  
RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ P.T.C.P.  
RELAZIONE ECONOMICA  
PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA  
SCHEMA DI CONVENZIONE  
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (opere di urbanizzazione)  
STANDARD DI QUALITÀ – Allegato A

RELAZIONE GEOLOGICA  
RIPRESE FOTOGRAFICHE

TAV. 00	- RILIEVO TOPOGRAFICO – CONSISTENZA DESTINAZIONI
TAV. 01	- PLANIMETRIA E PROFILI – STATO DI FATTO
TAV. 02	- PLANIVOLUMETRICO (planimetrie – sezioni)
TAV. 03	- OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. 04	- STANDARD URBANISTICI
TAV. 05	- ASSERVIMENTI E CESSIONI AREE
TAV. 06	- VISUALIZZAZIONE D'INSIEME
TAV. 07	- MITIGAZIONI AMBIENTALI

che a seguito della richiesta di modifiche/integrazioni da parte del Comune, il Soggetto attuatore ha depositato la seguente documentazione integrativa/modificativa:

- Progetto di fattibilità tecnica relativamente alla riqualificazione dell'incrocio tra via Romanelle e la S.P. 175 composto da:

Tav. 01 – Corografia;

Tav. 02 – Inquadramento strumenti urbanistici;

Tav. 03 – Planimetria stato di fatto;

Tav. 04 – Planimetria di progetto su rilievo topografico;

Tav. 05 – Planimetria di progetto su fotopiano;

Tav. 06 – Planimetria di progetto su rilievo;

Tav. 07 – Planimetria sovrapposizione su fotopiano;

Tav. 08 – Planimetria segnaletica;

Tav. 09 – Verifica dinamiche manovre;

Relazione tecnica;

- Relazione profili di variante;
- Tav. 02 – PLANIVOLUMETRICO (planimetrie – sezioni)

che il P.I.I. di cui trattasi comporta variante al P.G.T. vigente pertanto è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 92 comma 8 e dell'art. 14 della L.R. 12/2005;

che, per quanto sopra, il P.I.I. di cui trattasi, munito del presente schema di convenzione, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del .....

che, conformemente ai disposti di cui agli art. 14-92 della L.R. 12/2005, il P.I.I. e relativi allegati è rimasto depositato per quindici giorni consecutivi presso la segreteria comunale e pubblicato nel sito dell'Amministrazione comunale;

che del deposito e pubblicazione nel sito dell'Amministrazione comunale è stato dato avviso pubblico affisso presso l'Albo Pretorio del Comune;

che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè fino al ....., sono pervenute n. .... osservazioni;

che, successivamente, il P.I.I. in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di ALMENNO S. SALVATORE nella seduta del ....., con

deliberazione n. ....., recante altresì controdeduzione a tutte le osservazioni presentate, esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi allegato al presente atto;

che il Soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere e di adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione, secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici sopraelencati e depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune;

Tutto ciò premesso e confermato, fra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 PREMESSE**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrate e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2 OGGETTO E FINALITÀ**

La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree, site in Comune di ALMENNO S. SALVATORE, comprese nel comparto "ex ARSP" in *Ambito per servizi e attività economiche*, sito in via Romanelle, nonché la realizzazione delle opere ed interventi di complessiva riqualificazione dell'area stessa, in funzione degli obiettivi di riorganizzazione urbanistica, infrastrutturale ed ambientale perseguiti, al fine di provvedere, all'organica riqualificazione e riorganizzazione urbanistica ed ambientale del sopraccitato compendio immobiliare al fine di ivi allocare nuovo complesso per attività economiche da destinarsi a funzione terziaria e commerciale per l'allocazione di media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari in dimensionamento complessivo pari a mq 1.500 di superficie netta di vendita, a tal fine, le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

In particolare, il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, che accetta, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione e a dare attuazione al P.I.I. predetto in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati allegati al P.I.I. depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 3 ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

La realizzazione dell'insediamento oggetto del P.I.I. dovrà avvenire in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

In particolare, l'attuazione del P.I.I. è regolata anche dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella relazione tecnica illustrativa del P.I.I. medesimo.

Il P.I.I. potrà essere attuato mediante uno o più permessi di costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 20 del DPR 380/2001. In tale sede, si darà luogo a determinazione definitiva della slp da realizzare, rispetto a quella massima, prevista dal vigente P.G.T. e dal presente P.I.I., pari a mq. 2.600,00.

Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge; in considerazione della complessità degli interventi previsti, potranno essere chieste proroghe al termine

di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001.

In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei permessi di costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli abilitativi edilizi, potranno essere apportate, entro il perimetro di inviluppo delle edificazioni, senza necessità di previa approvazione di variante del P.I.I., modificazioni al piani volumetrico, alle aree a standard, agli accessi, che, oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.G.T., possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, comma 12, L.R. 12/05, nel rispetto degli elementi essenziali del Programma Integrato di Intervento indicati nell'allegata relazione illustrativa e senza diminuzione della dotazione di standard.

#### **ART. 4**

#### **ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO, E CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE A STANDARDS**

Il Soggetto attuatore in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico e a cedere gratuitamente a favore del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria previste entro il perimetro del P.I.I.

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in conformità ai contenuti della L.R. 12/2005 s.m.i. , si dà atto che gli interventi di nuova edificazione previsti dal P.I.I. comportano l'obbligo di costituire dotazioni di standard per complessivi mq. 2.600,00, pari al 100% della slp per la porzione a destinazione commerciale e direzionale/terziaria.

In attuazione di tali obblighi, si dà atto che il P.I.I. prevede la costituzione di dotazioni di standard per complessivi mq. 2.748,12 > mq. 2.600,00.

Tale dotazione è conferita come segue:

- o mq. 2.748,12 tramite asservimento ad uso pubblico delle aree e superfici, di pari estensione, destinate a parcheggi e verde ad uso pubblico , graficamente identificati sulla TAV. 04 – STANDARD URBANISTICI;
- o mq. 495,67 tramite cessione gratuita delle aree, di pari estensione, destinate a allargamento stradale, graficamente identificate sulla TAV.05 – ASSERVIMENTI E CESSIONE DI AREE;

Conseguentemente, il Comune dà atto che il P.I.I. prevede dotazioni esaustive dell'obbligo di costituzione di dotazioni di standard, interamente reperite all'interno del comparto di intervento.

L'importo di spesa delle opere di urbanizzazione primaria è stimato, come da *Computo metrico estimativo* allegato al P.I.I., in complessivi Euro 312.128,87 (dicasi trecentododicimilacentotototto/87) per le aree a parcheggio e aree a verde, e in Euro 55.372,28 (dicasi cinquantacinquemilatrecentosettantadue/28) per le opere di adeguamento dell'incrocio di via Romanelle.

Agli asservimenti oggetto del presente articolo si impegna il Soggetto attuatore del P.I.I. a favore del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, che accetta, le modalità per l'asservimento ad uso pubblico delle aree di cui al presente articolo sono regolate dal successivo art. 7.

#### **ART. 5**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e s.m.i., nonché ai sensi del D.LGS n. 50/2016, su parte delle aree in asservimento ad uso pubblico di cui all'art. 4, nonché, in parte, su aree messe a disposizione dal Comune, il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a proprie cura e spese e successivamente ad asservire/cedere ad uso pubblico, secondo le disposizioni del precedente art. 4, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Aree a parcheggio;
- Aree a verde;
- Sedime per percorso pedonale e adeguamento incrocio via Romanelle;
- Opere inerenti le dotazioni tecnologiche:

Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni delle rispettive Ditte Concessionarie.

L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari è onere del Soggetto attuatore

La realizzazione delle opere tutte oggetto del presente articolo e dell'articolo precedente avverrà in conformità alle prescrizioni contenute, nelle tavole allegate al P.I.I., di cui in premessa, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio di permessi di costruire, gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.

## **ART. 6**

### **OPERE DI RIQUALIFICAZIONE EXTRACOMPARTO DI INTERESSE GENERALE**

6.1 Per il conseguimento delle finalità urbanizzative e di riqualificazione della zona, perseguite dalla pianificazione attuativa in coerenza alle disposizioni di P.G.T. vigente, nonché in rapporto ai caratteri e all'incidenza dell'insediamento previsto, il Soggetto attuatore si impegna, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D.LGS n. 50/2016, alla realizzazione, a sua cura e spese, anche con aree messe a disposizione dal Comune, le seguenti opere:

a) Intervento di riqualificazione del sistema della mobilità nell'incrocio tra la via Romanelle e la via Val San Martino mediante la realizzazione di apposite corsie di accumulo ed immissione sulla strada provinciale così come rappresentato negli elaborati di progetto;

b) Realizzazione di sala polifunzionale presso l'edificio scolastico scuola elementare a titolo di standard qualitativo

Ai fini della realizzazione delle opere in oggetto, il Comune, per quanto di sua competenza, si impegna ad acquisire e porre a disposizione le aree interessate alla realizzazione delle opere di riqualificazione extracomparto.

Per quanto concerne le eventuali restanti aree occorrenti per la realizzazione delle opere medesime, il Comune, per quanto sua competenza, si impegna ad attivare, a proprie spese, a seguito della trasmissione da parte del Soggetto attuatore di richiesta in tal senso, le necessarie procedure per la messa a disposizione delle aree, consegnando successivamente al Soggetto attuatore il possesso anche di dette aree per tutta la durata dei lavori.

6.2 Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo alla realizzazione delle opere di cui al comma 1 dell'importo stimato e presunto di Euro 200.000,00 per le opere di cui al comma a) ed Euro 220.000,00 per le opere di cui al comma b) -, quest'ultimo intervento così come meglio identificato nell'allegato A; il computo puntuale dei costi di realizzazione, di cui al comma a)

viene preliminarmente quantificato nell'allegato Computo Metrico Estimativo (Opere di urbanizzazione) e sarà adeguato e aggiornato all'atto della progettazione definitiva degli interventi, in ossequio al parere dei competenti Enti.

In tal senso, si conviene che, in sede di presentazione dei progetti finalizzati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi si accluda specifico computo metrico estimativo, redatto in base al più recente Bollettino C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della presentazione.

Detto computo costituisce, a seguito della formazione del rispettivo titolo abilitativo, determinazione del valore delle opere riconosciuto tra le parti, ad ogni effetto previsto dalla presente convenzione.

Fermo restando l'obiettivo principale dell'Amministrazione Comunale di veder realizzato lo standard qualitativo, di cui al precedente punto 6.1 lettera b), consistente nella realizzazione di una sala polifunzionale all'interno dell'esistente edificio scolastico di viale Europa, l'Amministrazione medesima, con atto motivato da comunicarsi al Soggetto attuatore entro 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione, potrà decidere di consentire allo stesso di ottemperare all'impegno mediante versamento diretto del medesimo contributo alla tesoreria, ovvero mediante l'esecuzione diretta, ai sensi del D.LGS 50/2016, a cura dello stesso Soggetto attuatore, di altra opera di interesse pubblico da individuarsi nel piano triennale delle opere pubbliche comunali, il cui costo sarà pari a quello del suddetto contributo.

6.3. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, interventi di sistemazione del sistema della mobilità (nuova rotatoria) all'incrocio tra la via Romanelle e la via Val San Martino, su richiesta dell'Amministrazione comunale e previa la messa a disposizione dei relativi sedimi da parte degli Enti pubblici preposti. I tempi e le modalità di progettazione ed esecuzione di detti interventi sono disciplinati, così come per le restanti opere di urbanizzazione e riqualificazione extra comparto, al successivo art. 9.

Le opere di cui ai precedenti punti 6.1 comma b) e 6.3. nei limiti temporali di realizzazione, non saranno vincolanti, né propedeutiche, all'attivazione della struttura commerciale di cui alla presente Convenzione, struttura che pertanto potrà essere aperta al pubblico indipendentemente dall'avvenuta realizzazione delle opere di cui sopra.

## **ART. 7**

### **MODALITA' DI ASSERVIMENTO AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

In relazione alle previsioni dei precedenti artt. 4, 5 e 6, il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a dar corso agli asservimenti ad uso pubblico nonché alle cessioni delle aree, superfici ed opere ivi previste, mediante separato atto pubblico alla cui stipulazione le parti daranno corso entro il termine di sei mesi decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle opere di urbanizzazione e di interesse generale da realizzarsi sulle aree stesse.

Relativamente alle opere previste in asservimento ad uso pubblico ed a quelle oggetto di cessione, a seguito della costituzione di servitù di uso pubblico per atto pubblico, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere stesse, fatta eccezione per le opere di cui al precedente art. 6 comma a) e b), saranno in perpetuo a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Nell'atto di asservimento ad uso pubblico e nel rispettivo atto di cessione per le aree a verde, sono da riportarsi le seguenti condizioni essenziali:

- Obbligo del Soggetto attuatore, per sé e propri aventi causa, a provvedere a sua cura e spese, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria, altresì all'illuminazione pubblica, alla pulizia ed alla custodia delle aree a parcheggio, delle aiuole e delle piantumazioni in essa comprese, delle aree a verde, nonché della rete fognaria e per acque bianche relativa;
- di stabilire, previo accordo preventivo del Comune ed opportunamente motivato, per ragioni di sicurezza pubblica e privata, gli accessi carrai al parcheggio potranno essere interdetti con opportuni mezzi durante le ore notturne e nei giorni di chiusura delle attività;

Il Soggetto attuatore garantisce sin d'ora al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in asservimento e di quelle in cessione e la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

All'atto della sottoscrizione degli atti di asservimento e degli atti di cessione, si dovrà dare luogo agli occorrenti frazionamenti catastali, con riferimento alle aree che, a seguito del completamento degli interventi, risulteranno vincolate a standard o ad urbanizzazioni; in caso di modifica delle localizzazioni di dette aree rispetto alle previsioni originarie di P.I.I., conseguenti a varianti di cui all'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005, non è necessaria l'approvazione di modifiche alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlativa modificazione delle tavole di P.I.I., con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante da parte del Comune, tramite rilascio del relativo permesso di costruire o intervenuto decorso del termine di efficacia dell'equipollente titolo abilitativo edilizio.

L'asservimento si intende da effettuarsi a corpo, non a misura, fatta salva la necessità di verificare l'estensione delle aree costituenti dotazioni di standard, dovendosi dar luogo ad eventuali rideterminazioni solo in caso detta estensione risulti inferiore ai parametri di legge.

## **ART. 8**

### **NORME GENERALI: Quadro occupazionale**

Il Soggetto attuatore si impegna a riservare almeno il 40% (quaranta) delle nuove assunzioni, che risulteranno in capo alle attività che andranno ad insediarsi nel comparto, ai residenti del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, previa verifica dell'effettiva domanda di lavoro e dell'idonea qualificazione professionale richiesta per svolgere le mansioni relative al ruolo da ricoprire.

## **ART. 9**

### **TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE**

#### **DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE EXTRACOMPARTO**

La realizzazione delle opere tutte richiamate ai precedenti articoli 4,5, e 6, meglio descritte negli elaborati tecnici relativi del P.I.I., è soggetta alle disposizioni che seguono.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di intervento, di cui agli artt. 4 e 5, sarà effettuata contestualmente a quella dell'edificio: resta fermo che non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità del manufatto in assenza di preventivo completamento delle opere di urbanizzazione indicate al medesimo articolo 5 e del conseguente collaudo tecnico amministrativo.

Relativamente alle opere di riqualificazione extracomparto di interesse generale di cui al precedente art. 6.1, il Soggetto attuatore si impegna a presentare per l'approvazione i progetti esecutivi relativi entro tre mesi dalla stipulazione della presente convenzione, impegnandosi a ultimarli entro diciotto mesi dalla messa a disposizione delle aree da occupare.

Relativamente alle opere di riqualificazione extracomparto di interesse generale di cui al precedente art. 6.3, il Soggetto attuatore si impegna a presentare per l'approvazione i relativi progetti esecutivi

entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale, impegnandosi a ultimarli entro dodici mesi dalla messa a disposizione dei sedimi, e comunque previo ottenimento delle relative autorizzazioni edilizie.

Relativamente alle opere tutte di cui agli articoli 5, e 6, l'approvazione dei progetti esecutivi avviene tramite permesso di costruire, gratuito ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001, o equipollente D.I.A.-S.C.I.A. ove previsto; i progetti dovranno essere redatti in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali di P.I.I., da intendersi quale progettazione di massima.

Resta fermo che nessuna responsabilità incombe al Soggetto attuatore per ritardi dovuti ai tempi di formazione dei prescritti pareri degli Enti competenti diversi dal Comune, oppure alla non tempestiva acquisizione, da parte degli Enti preposti, delle aree di proprietà di terzi necessarie.

Ai fini della realizzazione delle opere oggetto del presente articolo, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti) per qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (ad esempio per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili), concernenti le aree interessate alle opere esterne, sarà a carico del Comune per quanto di sua competenza, che procurerà la definizione medesima anche avvalendosi dei suoi poteri coattivi.

I costi relativi, indotti e conseguenti, sono a carico del Soggetto attuatore.

Il Comune si obbliga in generale a prestare la massima collaborazione ai fini della predisposizione ed approvazione dei progetti e dello svolgimento delle relative attività esecutive, secondo modalità sollecite e coordinate. In merito, le parti concordano in particolare che il Comune presti ogni possibile collaborazione per quanto attiene i rapporti tra la lottizzante e gli Enti a qualsiasi titolo interessati alla realizzazione degli interventi urbanizzativi; il Comune si impegna, inoltre, in relazione all'eventuale necessità di spostamento di reti di servizio esistenti sulla viabilità pubblica, conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto, a far valere, nei confronti dei relativi gestori, la natura pubblica delle opere medesime, ad ogni effetto agevolativo previsto dalla vigente legislazione, con particolare riferimento alla normativa del Codice della strada.

L'esecuzione delle opere tutte di urbanizzazione e di riqualificazione extra comparto si svolgerà sotto la sorveglianza del Comune, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo, nominando collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato.

Al collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo provvederà, a spese del Soggetto attuatore, il medesimo collaudatore in corso d'opera o un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di trenta giorni, decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal Soggetto attuatore medesimo.

Il collaudo di cui al punto precedente dovrà intervenire nel termine di sessanta giorni dal conferimento dell'incarico, restando il Comune responsabile in caso di ingiustificato ritardo per tutti gli oneri che ne derivino a carico del Soggetto attuatore, il quale potrà, eventualmente, richiedere la nomina in via sostitutiva di collaudatore iscritto negli appositi albi regionali.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi dei quali agli articoli 5, e 6 in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese di quest'ultimo, con rivalsa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti, qualora lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora, con preavviso non inferiore a novanta giorni.

Qualora il Soggetto attuatore non avesse a rispettare il termine di cui sopra per le opere di urbanizzazione, fermo restando il suo obbligo ad asservire ed a cedere ad uso pubblico le aree descritte al precedente art. 5, il Comune provvederà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, utilizzando le garanzie fideiussorie di cui al successivo art.10.

Il mancato completamento delle opere di cui all'art. 6, per cause non imputabili alla diretta responsabilità del Soggetto attuatore ammettono comunque il rilascio del certificato di agibilità per l'edificio previsto dal presente P.I.I.;

## **ART. 10**

### **NORME GENERALI: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **(modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria)**

1. In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di ALMENNO S. SALVATORE ed in rapporto alla slp massima prevista dal vigente P.G.T. e dal presente P.I.I., sono pari ai seguenti importi:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Commerciale	€ 149.583,00
Direzionale/terziario	€ 2.933,00
per complessivi	€ 152.516,00

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Commerciale	€ 73.491,00
Direzionale/terziario	€ 1.441,00
per complessivi	€ 74.932,00

Il pagamento del solo tributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà corrisposto al rilascio del Permesso di Costruire, in un'unica soluzione, con le modalità previste dalle norme comunali, mentre per gli oneri di urbanizzazione primaria ci si avvarrà dell'istituto dello scomputo, essendo l'importo delle opere di cui art. 4 nettamente superiore al tributo dovuto.

2. Sin d'ora il Soggetto attuatore rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione e delle opere di cui all'art. 6 rispetto all'importo degli oneri dovuti.

3. Il Soggetto attuatore verserà, inoltre, in occasione del rilascio dei relativi permessi di costruire, la quota di contributo relativa al costo di costruzione, il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo le norme vigenti.

## **ART. 11**

### **GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO**

Il Soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui all'art. 28, comma 5, punto 4) della Legge 1150/42 e successive modifiche, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzie per i seguenti importi:

a) Euro 367.501,15 oltre ad IVA 10% per complessivi Euro 404.251,27 (dicasi quattrocentoquattroduecentocinquantuno/27), corrispondente al costo stimato delle opere per aree a standards previste nei precedenti artt. 4 e 5;

b) Euro 420.000,00 oltre ad IVA 10% per complessivi € 462.000,00 (quattrocentosessantaduemila/00), corrispondente al costo stimato delle opere extracomparto di cui al precedente art. 6;

Le garanzie di cui al comma 1, sono rilasciate a favore del Comune di ALMENNO S. SALVATORE in quanto incaricato, per espressa disposizione delle intese, di assicurare, in via generale, il corretto adempimento degli obblighi ivi sanciti.

Tutte le garanzie oggetto del presente articolo sono costituite da fideiussioni bancarie, rilasciate da primario Istituto bancario, che prevedono l'esclusione del beneficio della preventiva escussione, rinunciando il Soggetto attuatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune.

Le fideiussioni hanno durata annuale e prevedono il tacito rinnovo per anno.

Per quanto riguarda gli obblighi di cui al comma 1, l'importo oggetto delle predette garanzie fideiussorie sarà proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro sessanta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, previo eventuale nulla osta del collaudatore in corso d'opera, se incaricato dal Comune medesimo.

Lo svincolo totale delle garanzie sarà disposto con atto formale da parte del Comune a seguito del collaudo definitivo delle opere.

In relazione a quanto previsto al successivo art. 13, in caso di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione, il subentrante al Soggetto attuatore deve conferire fideiussioni bancarie di pari affidabilità ed analogo ammontare (detratti i costi degli obblighi nel frattempo eventualmente già adempiuti, in tutto o in parte).

All'atto della consegna delle fideiussioni del subentrante, si darà luogo allo svincolo delle garanzie prestate dal Soggetto attuatore.

In caso di grave inadempimento, da parte della lottizzante, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, lo stesso autorizza il Comune di ALMENNO S. SALVATORE a disporre delle garanzie di cui sopra nel modo più immediato ed ampio con esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussioni il Comune effettuasse in caso di grave inadempienza.

Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora della lottizzante, tramite invio di atto recante puntuale di contestazione dell'inadempienza, assegnando un termine non inferiore a novanta giorni per produrre giustificazioni e/o per porre rimedio all'inadempienza.

## **ART. 12 DURATA DELLA CONVENZIONE**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri e gli obblighi conseguenti al presente atto e a dare attuazione alle previsioni della presente convenzione entro un termine di 10 anni dalla stipula della presente.

**ART. 13**  
**ALIENAZIONE AREE**

Il Soggetto attuatore potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento, fatto salvo quanto già previsto dall'art. 4, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto attuatore, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa della lottizzante con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

**ART. 14**  
**BENEFICI FISCALI**

Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ART. 15**  
**SPESE ED ONERI**

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

A tale scopo, la lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto ed a quelli successivi saranno a totale carico del Soggetto attuatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

**ART. 16**  
**RINVIO**

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

**ART. 17**  
**FORO COMPETENTE**

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia – Brescia, competente per territorio.

ALMENNO S. SALVATORE, \_\_\_\_\_

S.C. EVOLUTION spa

COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE

Il Legale rappresentante

Il Responsabile U.T.C.