BOZZA

N. REP.

COMUNE DI COSTA VOLPINO PROVINCIA DI BERGAMO

CONVENZIONE

PER LA VARIANTE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "LOCALITA' BERSAGLIO (PP2)"

REPUBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno … del mese di …, a Costa Volpino (Bg), in Piazza Caduti di Nassiriya al n. 3, in una sala del Palazzo Comunale, avanti a me, dott. Giovanni Barberi Frandanisa Segretario Generale del Comune di Costa Volpino, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune agli atti in forma pubblica ai sensi dell'art. 97 lettera c) del D.Lgs.vo 18 agosto 2000 n.267, assistito dai testimoni aventi i requisiti di legge, come gli stessi mi confermano- signori …, nato a… il … e residente a … in via … al n. …, e …, nato a … il … e residente a … in via … al n. …,[1] senza assistenza di testimoni perché comparenti, che hanno i requisiti di legge, concordemente e con il mio consensivi rinunziano sono presenti i signori:

1) geom……, nata a ……il ……,

[1] Oppure: senza assistenza di testimoni perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, concordemente e con il mio consenso, vi rinunziano

domiciliata, per la funzione, a Costa Volpino (BG), Piazza Caduti di Nassiriya n.3 la quale interviene in rappresentanza del "**COMUNE DI COSTA VOLPINO**" (Codice Fiscale: 00572300168), Provincia di Bergamo, con sede a Costa Volpino (BG), in Piazza Caduti di Nassiriya n.3, in qualità di responsabile *pro-tempore* dell'area urbanistica, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. ... del ... e n. ... del ..., che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere A e B;

……., nato a ……il ……, residente in ……., Via ……..n…, il quale interviene in rappresentanza della società denominata "**TARGET IMMOBILIARE S.R.L.**", con sede a Darfo Boario Terme (BS), in Corso Italia n.69 (capitale sociale euro … interamente versato, numero … di iscrizione presso il Registro delle Imprese di …, di Codice Fiscale e di Partita IVA nonché numero … REA), in seguito denominata "Società", in qualità di …, in forza dei poteri attribuitigli dalla legge e dallo statuto sociale, in esecuzione della deliberazione del consiglio di amministrazione del ……., il cui verbale, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto lettera C;

premettono quanto segue:

a.)- con convenzione stipulata il 19/22 febbraio 2010 (di seguito indicata come "convenzione 2010") per l'attuazione del piano particolareggiato d'iniziativa privata "Località Bersaglio" (PP2), la Società si era assunta l'impegno di operare su una determinata area esattamente identificata come area di interesse sulla quale insisteva un intervento di Piano Particolareggiato denominato PP2 Bersaglio. Tale area riguardava:

19.000 mq. area interessata da edifici Residenziali/Commerciali, 21.150 mq. verde privato, 13.500 mq. parco pubblico, 8.484 mq. area campo calcio, 2.500 mq. area eliporto, 8.000 area sosta camper, 2.272 area campi da tennis, 6.000 mq. parcheggi, esclusa la viabilità interna per complessivi mq. 40.756 ed esattamente i mappali o parti di essi come meglio descritto nelle tavole allegate; un'area che da Via Marco Polo e via Nazionale si estendevano sino alla sponda del Lago.

b.)- in data … (2013) e … (2014) sono poi state stipulate convenzioni integrative e modificative di quella del 2010, agli atti dell'Amministrazione la Società ha prodotto successivamente istanza (prot. n. 18793 del 15/12/2014) per ottenere la modifica della perimetrazione del p.p. come meglio descritto nelle tavole di Raffronto (Tav. A Tav. B) e della dislocazione di alcune

funzioni del piano particolareggiato nonché della relativa convenzione.

c.)- in data 4.11.2009 è entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio (PGT) che, all'art.33 delle NA del Piano delle Regole (PdR), conferma i piani attuativi a quella data vigenti e quindi anche il PP2 (seppure ancora non convenzionato), con la conseguenza che "*si continuano ad applicare le previsioni dei piani medesimi, i relativi parametri edilizi e le destinazioni d'uso*". Nell'ambito del PP2 è prevista "*nuova edificazione a destinazione residenziale per complessivi 10.500 mq di Slp, di cui il 10% ad uso commerciale che dovrà essere collocata obbligatoriamente sul versante di via Marco Polo*". Al riguardo le parti precisano che: - la "*superficie a destinazione privata (aree di pertinenza ai nuovi fabbricati) è pari*" a 21.221 mq anziché "*a 19.000 metri quadrati circa compresi i corpi di fabbrica esistenti*", utilizzando aree a verde privato di proprietà della Società; - quanto alle destinazioni, oggetto della presente variante, valgono la gamma funzionale e la soglia percentuale massima (40%) previste per le destinazioni residenziale e compatibili dall'art.23 delle NA del PdR (sopravvenuto all'approvazione del PP2), con la conseguente possibilità di maggiori destinazioni compatibili rispetto a quella (10%) di cui al

punto 1 del paragrafo dedicato al PP2 dall'art.47 delle NTA del PRG, recepito nel PP2, fermo restando che la Slp con destinazione commerciale dovrà, in parte prevalente, essere collocata sul versante di via Marco Polo;

d.)- in considerazione di quanto sopra, l'adeguatezza delle aree a servizi viene verificata alla luce del fabbisogno sussistente nell'ipotesi di utilizzazione massima (40%) delle destinazioni compatibili e cioè dei 10.500 mq. di Slp saranno 6.300 mq di Slp residenziali e 4.200 mq. saranno non residenziali. Lo standard di legge risulta soddisfatto avendo le aree previste in cessione gratuita superficie pari a mq. 13.500 per parco pubblico + 8.484 per (ex) campo di calcio + 2.272 per (ex) campi da tennis + 8.000 per area camper + 2.500 per (ex) eliporto + 4.864 per parcheggio a lago + 1.136 per (ex) parcheggio in prossimità dei campi da tennis; per complessivi mq. 40.756; l'area privata a parcheggio da assoggettare a servitù di uso pubblico ha superficie di mq 4.141. Il tutto senza considerare le aree da cedere gratuitamente per viabilità pubblica;

e.)- l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a fronte del fabbisogno sussistente nell'ipotesi di utilizzazione massima (40%) delle destinazioni compatibili è verificata tenendo conto che, utilizzando i contributi tabellari, sarebbero dovuti:

-per l'urbanizzazione primaria, per la *residenza*, € (21.000 mc. x 3,40) = €. 71.400 e, per le *destinazioni terziarie, direzionali e commerciali*, € (4.200 mq. x 35,86) = €. 150.612, così per complessivi €. 222.012;

-per l'urbanizzazione secondaria, per la *residenza*, € (21.000 mc. x 5,21) = €. 109.410 e, per le *destinazioni terziarie, direzionali e commerciali*, € (4.200 mq. x 16,77) = €.70.434, così per complessivi € 179.844.

Il costo delle opere di urbanizzazione poste a carico della Società dalla convenzione è di €. 164.912,58 per opere di urbanizzazione primaria, sotto servizi, parcheggio a lago, + €. 45.165,16 per parco pubblico + €. 254.195,93 per area camper + €. 107.801,86 per stazione di pompaggio Bar delle rose e tratto aggiuntivo pista ciclopedonale, + €. 26.739,12 per il parco giochi, +€. 140.590,46 50% rotatoria così per un totale di € 739.405,11 e pertanto superiore al contributo determinato applicando i ricordati valori tabellari.

La società si impegna inoltre a completare:

- lo spazio e le annesse attrezzature ludiche del parco giochi per una somma complessiva di €. 40.000 come da computo allegato;

- il rimanente 50% della rotatoria precedentemente a carico della amministrazione per un importo pari a €. 140.590,46 e

pertanto per l'importo totale di €.281.180,92 che sarà totalmente a carico della società.

La somma delle opere a carico target sarà pertanto superiore al contributo determinato applicando i ricordati valori tabellare.

f.)- la procedura di assoggettabilità a VAS dell'integrazione e della modificazione del piano particolareggiato e della convenzione si è conclusa, in data …, con esito … . Conclusa favorevolmente la fase istruttoria (referto n. … del …), il Consiglio Comunale ha adottato la variante al piano particolareggiato che investe anche la relativa convenzione, con deliberazione n. … del …; sono state, successivamente, adempiute le formalità tutte di cui all'art. 13-14 della L.R. n. 12/2005;

g.)- tenuto conto che le modifiche oggetto di variante non costituiscono variante al Documento di Piano Vigente e la presente non è soggetta alla trasmissione di cui all'art.5 e 6 della L.R. n°12/05 s.m.i.;

h.)- il Consiglio Comunale ha, quindi, tempestivamente contro dedotto alle osservazioni pervenute ed approvato, in via definitiva, la variante al piano particolareggiato con deliberazione n. … del … . Tutto ciò premesso e considerato, le ridette parti

convengono

quanto segue.

1.- Quanto indicato ed allegato nell'epigrafe e nelle premesse del presente atto fa parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione. Il presente atto modifica ed integra la convenzione del 2010 relativamente alla perimetrazione del PP2 Bersaglio come meglio indicato nelle Tav. A e Tav. B e della dislocazione di alcune funzioni del Piano Particolareggiato (percentuale massima 40% delle destinazioni diverse da Residenziale) , per il resto, deve essere rispettata anche per i termini di esecuzione;

2.- I termini per l'esecuzione -da parte della Società- delle opere di urbanizzazione poste a suo carico dalla convenzione 2010 nonché di quelle di cui al precedente punto O sono prorogati e fissati dall'art.2 della convenzione 2014.

3.- Per la cessione gratuita al Comune delle aree a parcheggio di cui al penultimo capoverso dell'articolo 5 della convenzione 2010 e per la costituzione della servitù di uso pubblico sulla superficie a parcheggio, posta in prossimità dell'edificio "Bersaglio", vale quanto stabilito dall'art. 3 della convenzione 2014.

4.-Relativamente alle superfici a destinazione commerciale la società dichiara che la realizzazione presenta le seguenti caratteristiche:

- gli edifici sono collocati in un comparto urbanistico con prevalente destinazione residenziale regolarmente autorizzato;
- l'accesso ai singoli esercizi commerciali è autonomo, diretto dalla via pubblica, collocata tra l'immobile ed il parcheggio;
- gli spazi di servizio dell'esercizio sono propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria;
- l'esercizio dispone di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto;
- non sussistono, tra l'esercizio considerato e gli altri, percorsi pedonali su suolo privato di collegamento interno all'edificio;
- non vi sono servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- le infrastrutture esistenti (strada e parcheggi) sono cedute in uso pubblico al Comune e quindi accessibili da chiunque e non solo dagli possibili fruitori dell'esercizio insediato.

Inoltre dichiara che nella situazione di fatto e diritto attuale, non adotterà soluzioni strutturali o formali né fornirà informazioni al pubblico che possano rappresentare i diversi esercizi quale parte di un centro commerciale, consapevole che il venir meno di questa caratteristica comporterà l'applicazione delle sanzioni di legge, ai sensi della Dgr X/1193 del 20/12/2013.

5.- La cessione gratuita di tutte le aree standard per complessivi mq. 45.593 Catastali sarà contestuale alla stipula dell'atto della presente convenzione Urbanistica. Le identificazioni catastali sono mappali n. (5734, 10778, 10781, 2852, 426, 425, 212, 10792, 11587, 11589, 227, 10816, 10813, 10814, 10817, 10818, 10821, 3098, 10825, 10822, 386, 390, 11525, 11527, 12028, 12031, 12020, 12023, 12026, 12015, 12014, 12011, 12010, 12017, 10220, 8921) porzioni di mappali n. (720, 334, 5247, 421, 3083, 11532, 11531, 11524, 11526, 384, 12029, 12033, 12024, 12012) demandando al frazionamento in corso che sarà perfezionato prima dell'atto.

6.- La Società come già convenuto nelle precedenti convenzione 2010 e 2014 s'impegna a realizzare -a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati di progetto definitivo ed ai computi metrici estimativi;

7.- La Società s'impegna a realizzare a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati di progetto definitivo ed ai computi metrici estimativi allegati:

- le attrezzature ludiche del parco giochi x somma complessiva di €. 40.000 come da computo allegato;
- il 50% della rotatoria precedentemente a carico della amministrazione per un importo pari a €. 140.590,46 e pertanto per l'importo totale di €.281.180,92 come da computo metrico e progetto allegato alla convenzione 2010, che sarà totalmente a carico della società.

8.- In ordine alle opere di urbanizzazione di cui al punto 6 e 7, la Società s'impegna a far tenere, dal proprio direttore dei lavori, i documenti di cui agli artt.181 e ss. DPR n.207/2010 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo ed ai relativi prezzi unitari e, quindi, in modo da consentire il collaudo tecnico ed amministrativo. Ove, a conclusione del collaudo, risulti che le opere hanno avuto, senza tener conto dell'IVA, un costo inferiore a quello indicato nel ricordato computo metrico estimativo, la Società s'impegna a corrispondere al Comune l'importo pari

alla differenza accertata; nulla invece sarà dovuto dal Comune alla Società ove risulti che opere hanno avuto un costo superiore a quello indicato nel computo metrico estimativo.

9.- A garanzia dell'adempimento a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 7 la Società consegna al Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, fideiussione, a tempo indeterminato e senza obbligo di previa escussione, n. ... della ..., per l'importo di € 180.590,46 pari al costo previsto per la realizzazione delle opere medesime. La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data del rilascio del certificato di collaudo delle menzionate opere.

10.- Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento nonché alla convenzione 2010.

11.- La presente convenzione integrativa e modificativa ha validità per lo stesso periodo previsto dall'art.12 della convenzione 2010. Anche una volta venuta meno detta validità, la Società resterà comunque tenuta all'adempimento delle obbligazioni non adempiute ed obbligata per le garanzie dovute.

12.- Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse sono a carico della Società, la quale -in vista della suddetta stipulazione- ha versato, come risulta dalla ricevuta n. … del … rilasciata dal Tesoriere, la somma di € 2.000, a titolo di rifusione a forfait delle spese tecniche e d'istruttoria sostenute dal Comune per l'esame e la verifica degli elaborati della variante.

13.- Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione vengono assunte dalla Società per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno tenuti all'adempimento in solido con la Società. Resta confermato che nessuna obbligazione è posta a carico dei signori Bianchi Ruggero, Bianchi Romano, Bianchi Alfredo e Bianchi Silvano.

* * *

La Società s'impegna ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della suestesa convenzione nel termine fissato dal Comune e, comunque, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'intervenuta definitiva approvazione. In caso di ritardo, la Società corrisponderà al Comune, a titolo di penale, la somma di euro … *pro die*.

Trascorsi novanta giorni dalla data fissata per la stipulazione senza che la Società abbia provveduto a sottoscrivere la convenzione, la variante al piano particolareggiato s'intenderà decaduta.

Ai sensi dell'articolo 139 del DPR 207/2010, tutte le spese del presente contratto, di rogito, bollo, registro dell'Appaltatore.

Ai fini fiscali Stazione Appaltante e la Società concessionaria dichiarano che i servizi oggetto del presente contratto sono soggetti all'Imposta sul Valore Aggiunto – IVA, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'articolo 40 del DPR 26/04/1986 n. 131, (imposta di bollo per la modalità elettronica). Ai sensi del D.M. 22/02/2007, trattandosi di contrato elettronico, l'imposta di bollo è fissata in €.45,00. Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica, mediante il Modello Unico Informatico utilizzando il software UniMod. 4.3. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma Sister.

E richiesto da Stazione Appaltante e Società Concessoria, io segretario comunale ho ricevuto questo atto che ho

predisposto in modalità elettronica, avvalendomi di personale di mia fiducia, mediante personal computer e software di videoscrittura (Art. 11 co. 13 del Codice dei Contratti). L'ho letto ai comparenti, i quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo, ivi compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti. i comparenti sottoscrivono con firma elettronica il presente atto come segue: la Società TARGET IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Darfo Boario Terme (Bs), nella persona del Sig. …….., mediante firma digitale rilasciata da …….. la cui validità è stata da me accertata dalla documentazione agli atti, dal …….al……numero di serie……

il funzionario del comune di Costa Volpino, nella persona del……., mediante firma digitale rilasciata da es. INFOCERT, la cui validità è stata da me accertata dalla documentazione agli atti, dal 23/01/2014 al 23/01/2017 numero di serie 1205100000241904.

Il Segretario Generale del comune di Costa Volpino nella mia persona Dr. Giovanni Barberi Frandanisa mediante firma digitale rilasciata da es. INFOCERT, la cui validità è stata da

me accertata dalla documentazione agli atti, dal 04/12/2012 al 04/12/2015 numero di serie 1205100000544214.

Questo atto consta di n. ..… pagine e n. …… righe fin qui, escluse le firme.

SIG. …….(firmato digitalmente)

SIG. …….(firmato digitalmente)

DR. GIOVANNI BARBERI FRANDANISA (firmato digitalmente)