

N.REP.

COMUNE DI COSTA VOLPINO-PROVINCIA DI BERGAMO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO P1 “EX CAVA VOLPINO” APPROVATO
IN DATA 19/09/2016 CON DELIBERA DI CONSIGLIO N. 44 E MODIFCA
DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 28/11/2016 N.REP. 893**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto addì _____ del mese di _____ in Costa Volpino e nella Residenza Municipale.

Avanti a me DOTT. _____, Segretario Comunale, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori senza l'assistenza di testimoni per avervi i comparenti espressamente rinunziato di comune accordo e con il mio consenso, sono presenti i signori:

- _____, nata a _____ (____) il _____, quivi domiciliata per la carica, che interviene al presente atto nella sua qualità in rappresentanza del “COMUNE DI COSTA VOLPINO” (C.F. 00572300168) con sede in Costa Volpino, Piazza Caduti di Nassiriya, 3, nella sua qualità di Responsabile dell'Area GOVERNO DEL TERRITORIO, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, nonché sulla base del vigente statuto comunale ed in forza della Decreto del Sindaco del Comune di Costa Volpino in data 29/01/2018, n. 4, e che agisce in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, divenute esecutive ai sensi di legge, depositate agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune.

- **SOCIETA' LAGES SPA** con sede in Via Martiri delle Foibe 2, Pisogne (BS) p.iva 02956860171 rappresentata dal sig. Giambattista Beltrami, nato a Gardone Val Trompia (BS) il 28.03.1944 (capitale sociale euro 1.857.600 interamente versato, numero 02956860171 di iscrizione presso il registro delle imprese di Brescia nonché numero rea 308415), di seguito denominata società, in qualità di legale rappresentante, in forza dei

poteri attribuitigli dalla legge e dallo statuto sociale e che interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario delle aree ricadenti nel piano particolareggiato, successivamente descritte;

- **IMMOBILHOUSE S.R.L.** con sede in Costa Volpino, Via S. Antonio n. 5, C.F. e P.iva 03213150166 legalmente rappresentata dal sig. Fabrizio Franzoni, nato a Brescia (BS) il 16 luglio 1971 (capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, numero 03213150166 di iscrizione presso il registro delle imprese di Bergamo) denominata società, in qualità di Amministratore unico con pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, e che interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario delle aree ricadenti nel piano particolareggiato, successivamente descritte.

Nel seguito del presente atto denominati anche “attuatori”; detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO

a) Che con **convenzione stipulata con Rep.n.794 Reg. a Clusone Sez. Lovere in data 01/02/2006 al n. 73** (di seguito indicata con convenzione 2006) per l’attuazione del piano particolareggiato d’iniziativa privata denominato “ex cava Volpino”, 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 “ex cava Volpino”.

b) Che con **convenzione stipulata con rep. 893 del 28.11.2016, approvata con delibera del C.C nr 44 del 19/09/2016**, (di seguito indicata come “convenzione 2016”) come **variante 1** al Piano Particolareggiato PP1 “Ex Cava Volpino” con parziale novazione della precedente convenzione urbanistica, la società si è assunta l’impegno di operare sull’area interessata dalla precedente convenzione, apportando delle modifiche al piano attuativo stesso.

c) Che l’attuatore (in base alla convenzione e variante 2016) si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo pari a € 2.018.671,29 (€ 1.572.957,00 per urbanizzazioni primarie, € 160.000,00 per le urbanizzazioni secondarie e € 285.714,29 per opere pubbliche extra (art. 8 della convenzione 2016), come dal seguente dettaglio:

Urbanizzazioni e parcheggio residenziale	€ 95.000,00.=
Urbanizzazioni e parcheggio commerciale	€185.000,00.=
Strada di collegamento Volpino/Via Roma, così suddivisa rispetto all'importo completo di 922.000,00 €, ai fini di distinguere la parte già realizzata da quella ancora da realizzare:	
- opere già realizzate (vedi collaudo Arch. Salvetti)	€ 639.256,00.=
- opere ancora da realizzare	€ 282.744,00.=
Recupero aree boscate (importo totale € 160.000,00) così distinti in dettaglio:	
- verde pubblico interno alla fossa:	€ 80.000,00 . =
- verde pubblico circoscritto alla fossa: (già realizzato)	€ 20.000,00.=
- verde pubblico interno al P.A.	€ 60.000,00.=
Fognatura Via San Carlo (già realizzata)	€ 25.000,00.=
Piazza Volpino (già realizzata)	€ 345.957,00.=
<u>Opere pubbliche extra</u>	<u>€ 285.714,29.=</u>
TOTALE	€ 2.018.671,29.=

d) Che la variante urbanistica n. 2, oggetto del presente documento si propone i seguenti obiettivi:

- 1) migliorare l'accessibilità alla nuova area commerciale/residenziale realizzando una rotatoria in luogo dello svincolo canalizzato su Via Roma;
- 2) migliorare l'area boscata esistente con modifica dell'andamento planoaltimetrico dell'area stessa e del tracciato del percorso naturalistico interno.

e) Che queste modifiche rendono necessaria la stipula di una convenzione integrativa in variante urbanistica che modifichi ed integri quella esistente.

g) Che i costi aggiuntivi delle opere di modifica della rotatoria richiesta dall'Amministrazione comunale, in quanto opera più funzionale dello svincolo canalizzato originariamente previsto, stimati in 120.000,00 € saranno finanziate in parte dal Comune di Costa Volpino e in parte dalla ditta Lages. In dettaglio il Comune di Costa Volpino interverrà con un appalto distinto che copra l'importo netto di 72.500,00 € più iva riferito alle opere di finitura (vedi allegato C), mentre la parte restante di 47.500,00 € rimarrà a carico della ditta Lages.

Si precisa inoltre che l'area occupata dalla nuova rotatoria e dalla parte terminale del raccordo stradale prossimo alla rotatoria, eccede la perimetrazione del P.A. e che quindi sarà a cura e costo dell'Amministrazione comunale l'acquisizione dei terreni privati in oggetto e il costo degli eventuali importi di acquisizione o di opere di compensazione o ripristino aggiuntive rispetto al progetto.

h) Che i costi ulteriori a copertura della realizzazione della rotatoria compensati non interamente di 72.500,00 € e di eventuali modifiche alla zona boscata rimarranno a carico della ditta Lages secondo il criterio di dare le opere complete e funzionali al loro scopo.

i) Che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dell'Attuatore rimangono pertanto quantificate nell'importo originario determinato nella convenzione del 2016 di € 2.018.671,29 convenzione a cui si rimanda per tutti gli aspetti generali.

j) Che in data 28.03.2016 sono iniziati i lavori di realizzazione della strada di collegamento prevista dal Piano attuativo come da Permesso di Costruire n. 26 rilasciato in data 07.03.2016, nonché successivo P.C. n. 29/2016-1 del 28/12/2016 relativo ai lavori di variante n. 1;

k) Che le opere di urbanizzazioni del P.A., relativamente alla strada per Volpino e reti tecniche relative, sono state realizzate a tutt'oggi per un importo netto dei lavori pari a Euro 639.256,00.= come somma di opere del progetto di strada originario e della variante 1 al permesso di costruire.

l) Che tale importo di opere realizzate per la strada di Volpino, oltre a quello della fognatura S. Carlo, è riportato sul documento di collaudo parziale redatto in data 30.12.2017 dall'arch. Mario Salvetti di Costa Volpino, iscrizione nr 644 dell'Ordine degli Architetti.

m) Che si richiamano ai fini della conferma di realizzazione e consegna al Comune di Costa Volpino anche i collaudi di cui ai documenti del 21.11.2011 e del 30.12.2017, redatti sempre dall'Arch. Mario Salvetti sopraccitato.

d) Che ai fini della rideterminazione della fidejussione a copertura dell'impegno a completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, occorre tener conto delle opere che nel frattempo ed ad oggi sono state realizzate, le seguenti opere qui di seguito elencate con indicazione in percentuale e degli importi del realizzato:

1) Strada di collegamento via Roma/Volpino (realizzata al 70%)	€ 639.256,00 €
Verde e recupero area boscata (tot. 160.000,00 €) di cui:	
2) Verde pubblico circoscritto alla fossa (realizzato al 100%)	€ 20.000,00 €
3) Fognatura via san Carlo, (realizzata al 100%)	€ 25.000,00 €
4) Piazza Volpino, (realizzata al 100%)	€ 345.957,00 €
5) <u>Aree pubb. extra (vedi art. 8 convenzione 2016) (real. al 100%)</u>	<u>€ 285.714,29 €</u>
Totale importo delle opere ad oggi realizzate	€ 1.315.927,29

k) Che dall'elenco soprariportato risulta quindi che sono state realizzate e collaudate opere pari a € 1.315.927,29,(unmilionetrecentoquindicimilanovecentoventisette/29), per cui rimangono a carico dell'attuatore opere per un importo di € 702.744,00. (settecentoduemilasettecentoquarantaquattro/00), che saranno oggetto di nuova fidejussione in luogo di quella attuale in atto.

l) Che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dalla Variante 2 sono rappresentate nelle tavole:

1. *Tavola IVAR: INQUADRAMENTO TERRITORIALE: estratti PTCP, carta delle regole, vincoli, carta delle previsioni di Piano, sintesi, carte delle strategie di Piano, - scala 1:500/1:2000/1:25000;*
2. *Tavola 1B VAR: INQUADRAMENTO TERRITORIALE: estratti Carte dei vincoli, geologica, idrografica, pericolosità sismica, paesaggio, sensibilità paesistica, fattibilità - scala 1:5000/1:2000/1:7500;*
3. *Tavola 2 VAR: STATO APPROVATO Planimetria e sezioni del Piano Attuativo approvato;*
4. *Tavola 3 VAR: PROGETTO –Planimetria e sezioni di Variante - scala 1:500;*
5. *Tavola 4 VAR: Superfici e standard, Verifica drenante e aree da cedere - scala 1:500;*
6. *Tavola 5 VAR: sezioni strada di progetto- scala 1:200;*
7. *Tavola 6 VAR: Planimetria nuova rotatoria e particolari costruttivi- scala;*
8. *Tavola 7 VAR: Opere di urbanizzazione: acquedotto e gas metano di rete, sezioni stradali e particolari;*
9. *Tavola 8 VAR: Opere di urbanizzazione: acque bianche e nere, sezioni stradali tipo e particolari;*
10. *Tavola 9 VAR: Opere di urbanizzazione: Telecom, Enel, Illuminazione pubblica, sezioni stradali tipo e particolari;*

11. *Tavola 10 VAR: RAFFRONTO Planimetrie P.A. approvato e Variante - scala 1:500;*
12. *Tavola 11 VAR: Dimostrazione superficie territoriale: scala 1:500;*
13. *Tavola 12 VAR: Sovrapposizione estratto catastale con la Variante al piano attuativo - Scala 1:500;*
14. *Allegato A VAR: Relazione tecnico-illustrativa e documentazione fotografica;*
15. *Allegato B VAR: Norme tecniche di attuazione;*
16. *Allegato C VAR: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;*
17. *Allegato D VAR: Cronoprogramma;*
18. *Allegato E VAR: Bozza di convenzione;*
19. *Allegato F VAR: Mappa e Visure catastali.*

m) Che le opere facenti parti della Variante 2 al Piano Attuativo sono le seguenti:

- Realizzazione di una nuova Rotatoria su Via Roma in sostituzione dello svincolo canalizzato del progetto originario;
- Recupero del verde boscato con modifica planoaltimetrica dell'area stessa e ridisegno del tracciato del percorso pedonale.

n) Che la procedura di assoggettabilità a VAS si è conclusa, in data con Decreto di cui al prot. di esclusione della valutazione ambientale strategica.

o) Che la fase istruttoria si è conclusa favorevolmente (referto n. del), il Consiglio Comunale ha adottato la variante al piano particolareggiato che investe anche la relativa convenzione, con deliberazione n., sono state, successivamente, adempiute le formalità tutte di cui all'art. 13-14 della L.R. n. 12/2005;

p) 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.;

Tutto ciò premesso e considerato, le ridette parti

CONVENGONO

1. Che 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 disciplina i rapporti tra le parti con parziale novazione della precedente convenzione.

2. Che a seguito della Variante n. 2 risultano leggermente modificate le aree a standard per complessivi mq. 33.818,00 (come rappresentato nella tav.4 di variante) di cui:

Standard a park	mq	3.663,64.=
Standard a verde e rupe	mq	22.397,00.=
Opere di urb.(strada , rotonda e marciapiede)	mq	5.687,00.=
Piazza Volpino e aree residuali	mq	2.070,00.=

3. Tale superficie rimane inalterata, anche se di diversa distribuzione, rispetto alla precedente convenzione 2016: 33.818,00 mq = 33.818,00 mq

4. La cessione delle aree di cui sopra avverrà, previo frazionamento, entro 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo quanto previsto per le opere di cui al successivo art. 5, comma b. La cura e il costo del frazionamento sarà a carico della proprietà, individuando le particelle catastali che saranno oggetto delle cessioni.

La società si 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 le opere di urbanizzazione previste, salvo quanto già realizzato o quanto a carico del Comune, come meglio risulta dal seguente elenco:

- Urbanizzazioni e parcheggio residenziale	€	95.000,00.=
- Urbanizzazioni e parcheggio commerciale	€	185.000,00.=
- Strada di collegamento Volpino/Via Roma, così suddivisa rispetto all'importo completo di 922.000,00 €, ai fini di distinguere la parte già realizzata da quella ancora da realizzare,		
- opere stradali già realizzate (vedi collaudo Arch. Salvetti)	€	639.256,00.=
- opere ancora da realizzare	€	282.744,00.=

- Differenza di costo per la realizzazione della rotatoria in luogo dello svincolo (120.000,00 €) :	
- quota a carico ditta Lages (vedi premessa lettera G)	€ 47.500,00.=
- Recupero aree boscate (importo totale € 160.000,00) così distinti in dettaglio:	
- verde pubblico interno alla fossa:	€ 80.000,00 . =
- verde pubblico circoscritto alla fossa: (già realizzato)	€ 20.000,00. =
- verde pubblico interno al P.A.	€ 60.000,00.=
- Fognatura Via San Carlo (già realizzata)	€ 25.000,00. =
- Piazza Volpino (già realizzata)	€ 345.957,00. =
- Opere pubbliche extra (già realizzate)	€ 285.714,29. =
TOTALE	€ 2.066.171,29.=

5. A garanzia dell'adempimento a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui al punto C) la società, è già dotata di Fidejussione di € 2.018.671,29 pari al costo complessivo previsto per la realizzazione delle opere originarie (convenzione 2006 e 2016). Si conviene che l'importo di detta garanzia venga ridotto all'importo di € **750.244,00** (settecentocinquantamiladuecentoquarantaquattro/00) in proporzione alle opere già realizzate e collaudate.

La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data del rilascio del certificato di collaudo delle menzionate opere.

Contestualmente alla consegna della nuova fideiussione allegata alla presente, viene restituita la precedente **fideiussione n _____**

6. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della presente convenzione.

a) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in Variante 2 dovrà essere redatto da professionista abilitato a cura e spese dei lottizzanti e presentato con istanza di Permesso di Costruire all'Ufficio Tecnico comunale entro e non oltre 6 mesi.

b) Tutte le opere relative alla viabilità e alla nuova rotatoria devono essere ultimate entro il termine massimo di dodici mesi a cui seguirà, entro i successivi sei mesi, a cura e spese dei lottizzanti, il frazionamento, il collaudo e la cessione delle relative aree a semplice richiesta del Comune.

c) Tutte le altre opere di urbanizzazione in Variante 2, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni. Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione; nel caso contrario il Comune procederà direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione escutendo le fidejussioni previste dall'art.4 della presente convenzione.

d) Inoltre, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione e dalle precedenti (convenzione 2006 e 2016), tutti gli adempimenti in Variante 2 prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 anni. Entro lo stesso termine devono essere conseguiti gli atti di assenso o presentate le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano Attuativo.

e) L'amministrazione provvederà ad individuare il collaudatore del PP1 entro 90 giorni dalla firma della convenzione. Il costo del collaudo fino all'importo di € 4.500,00 + CC e I.V.A., che ammonta ad € , risulterà a carico della ditta Lages che lo corrisponderà in fase di nomina del collaudatore secondo le modalità che le saranno indicate dal Comune.

f) A fronte anche delle modifiche migliorative della Variante 2, si concede una proroga alla convenzione di 5 anni dalla stipula del presente documento.

7. 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 inoltre in vista della suddetta stipulazione ha versato come risulta da bonifico bancario effettuato in data rilasciata dal tesoriere, la somma di euro 2.000,00 € (duemila/00) 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

8. 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.

- L'attuatore per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria si impegna a realizzarla, fatto salvo la quota a carico dell'Amministrazione Comunale per presenza di aree extra comparto e pari a € 72.500,00 (settantaduemilacinquecento,00). Le opere di competenza dell'appalto comunale riguarderanno le opere di asfaltatura, come da computo metrico estimativo allegato (vedi allegato C).

9. L'attuatore si impegna ad intervenire alla stipulazione per atto pubblico della stessa 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 penale, la somma di euro 100 pro die. Trascorsi 90 giorni dalla data fissata per la stipulazione senza che la società abbia provveduto a sottoscrivere la convenzione, la variante al piano particolareggiato si intenderà decaduta.

10. SIG. FRANZONI FABRIZIO per conto della SOCIETÀ IMMOBILHOUSE S.R.L. dichiara che partecipa al presente atto senza assumersi alcun impegno previsto nella presente convenzione la cui garanzia fidejussoria è prestata dalla SOCIETÀ LA.GE.S S.p.A. che nella persona del Sig. GIANBATTISTA BELTRAMI accetta.

11. Ai sensi dall'articolo 139 del DPR 207/2010, tutte le spese del presente contratto, di rogito, bollo, registro sono a carico dei lottizzanti.

Ai fini fiscali l'Ente e le Società intervenute 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 aprile 1986 numero 131, (imposta di bollo per la modalità elettronica), ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, trattandosi di contratto elettronico, l'imposta di bollo è fissata in euro 45,00.

Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica, mediante il Modello Unico Informatico utilizzando il software UniMod 4.5.5. La convenzione sarà prodotta all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma Sister.

Come richiesto dall'Ente e dalle Società intervenute, io Segretario Comunale ho ricevuto questo atto, che ho predisposto in modalità elettronica, avvalendomi di persona 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.