

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA IN CONFORMITA' AL VIGENTE PGT
PER IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO ATp2 - AMBITO TRASFORMAZIONE
PRODUTTIVO IN VIA CARSO**

Il giorno del mese di dell'anno in
....., nel mio studio, avanti a me dott., notaio
residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
....., sono presenti

- la società **Mybeverages S.r.l.**, con sede in Capriate San Gervasio (BG) via Bergamo 55/A, C.F. e numero di iscrizione 03940170164, in persona degli Amministratori e legali rappresentanti Caglioni Davide, nato a Ponte San Pietro (BG) il giorno 1 aprile 1967, e Caglioni Luca, nato a Ponte San Pietro (BG) il giorno 08 dicembre 1973, in qualità di richiedente del Piano Attuativo, che nel presente atto viene di seguito nominato «soggetto attuatore»;

- la società **Green Servizi S.r.l.** con sede in Brescia (BS), via della Volta n. 84/D, C.F. e numero di iscrizione Registro Imprese Bs Cf 01491070163, e la società **Intergreen S.p.A.** con sede in Brescia (BS), via della Volta n. 84/D codice fiscale e numero di iscrizione Registro Imprese Bs Cf 00775420268, entrambe rappresentate da Calubini Andreino, nato a Salò (BS) il giorno 1 agosto 1941, in qualità di attuali proprietarie delle aree situate in via Carso a Madone e che nel presente atto vengono di seguito nominate «attuale proprietà»;

- il **Comune di Madone** con sede in Madone, Piazza San Giovanni, 1 C.F. e P.IVA 00575780168 in persona del dirigente pro temporenato a il che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Madone ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nominato con Decreto del Sindaco n. del, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»;

PREMESSO

1. che il soggetto attuatore è legittimato alla presentazione di tale piano attuativo, in seguito alla delega allegata firmata dall'attuale proprietà e al preliminare di compravendita n. 50617/1T registrato a Bergamo, il 29/12/2017;
2. che il soggetto attuatore e l'attuale proprietà prestano al Comune di Madone la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo d'iniziativa privata, immobili individuati catastalmente al foglio 4 nel Comune di Madone come segue:

- mappale 2919, area urbana di 1.370 mq
- mappale 2920, sub. 701, area urbana 7.000 mq
- mappale 2984, area urbana di 7.512 mq
- mappale 2985, area urbana di 7.512 mq

3. che le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Madone, adottato con deliberazione del C.C. n. 32 del 11/07/2016 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10/08/2016, successivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 7 del 31/01/2017 e avente efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 17 Serie Avvisi e Concorsi del 26/04/2017, sono soggette alla seguente disciplina ATp2 - Ambito di Trasformazione produttivo;
4. che il progetto di Piano Attuativo d'iniziativa privata risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;
5. che il Piano è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del, in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
6. che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano;
7. che il versamento, a saldo delle compensazioni previste dal "P.I.I. ex Borregard Polo tecnologico", di cui alla convenzione urbanistica del 3-6-09 pari a Euro 119.459,71. resta a carico dell'attuale proprietà, che manleva e tiene indenne il soggetto attuatore da eventuali esborsi che dovesse quest'ultimo sostenere per il medesimo titolo nei confronti del Comune di Madone.
8. che il soggetto attuatore e l'attuale proprietà dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

VISTI

- A) la domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal soggetto attuatore al protocollo comunale al n. 4849 del 20 aprile 2018 e successive modifiche e integrazioni;
- B) la deliberazione della Giunta Comunale n. in data, con la quale veniva adottato il Piano e la deliberazione della Giunta Comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano;
- C) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- D) il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- E) la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Madone, il soggetto attuatore e l'attuale proprietà,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto della convenzione e disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Madone ed il soggetto attuatore, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione produttiva ATp2, localizzato in via Carso, intervenuta con Deliberazione della Giunta Comunale n. del
3. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. In caso di trasferimento degli immobili oggetto del Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore a favore del Comune non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. L'attuale proprietà si impegna ad ottemperare, nei confronti del Comune di Madone, agli obblighi assunti in forza della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 3-6-09 il cui importo delle opere residue da eseguire ammonta ad Euro 119.459,71. L'attuale proprietà manleva e tiene indenne il soggetto attuatore da eventuali esborsi che dovesse quest'ultimo sostenere per il medesimo titolo nei confronti del Comune di Madone.
6. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Art. 2 - Obblighi generali e prescrittività del piano

1. Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 24.130,43 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione produttiva per una superficie lorda di pavimento di mq 10.195,75, secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 9.
2. Per quanto non previsto dalla presente convenzione, integrata dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di sottoscrizione della presente convenzione.

3. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi titoli abilitativi.

Art. 3 - Termini per gli adempimenti

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 5 (cinque) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano, salvo la concessione di proroghe, da richiedersi in tempo utile prima della scadenza del termine suindicato, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1.
4. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente e fermo restando quanto all'art. 6, comma 3 ed all'art. 7, comma 1 della presente convenzione.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore viene esonerato dall'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto la zona interessata dal Piano Attuativo ne risulta già dotata.
2. In ogni caso, per l'esistenza di dette opere, il soggetto attuatore, per sé e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a corrispondere il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione come previsto dalle Deliberazioni Comunali di cui agli articoli n. 43 e 44 della legge regionale 11/03/2005 n. 12, nonché dagli articoli 16 e 19 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Art. 5 - Cessione aree dotazione di servizi

1. Il soggetto attuatore non procede alla cessione delle aree dotate di servizi pari al 10% della SIp di progetto, come previsto dalla scheda normativa dell'ambito di trasformazione ATp2, ma, a fronte di ciò, si impegna, per sé e per i suoi aventi diritto, alla monetizzazione delle aree stesse, nell'importo stabilito in €..... con le Deliberazioni di adozione ed approvazione del Piano da parte della Giunta Comunale.

Art. 6 - Titoli abilitativi edilizi

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il soggetto attuatore può presentare domanda per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo. I relativi titoli abilitativi/atti abilitativi saranno rilasciati/assentiti subordinatamente alla registrazione e trascrizione della presente Convenzione.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici privati previsti dal Piano, è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, nonché al rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Art. 7 - Rateizzazione contributo di costruzione

1. Il pagamento del contributo di costruzione, quantificato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o equivalente titolo abilitativo, avverrà con le seguenti modalità:
 - il 50% del contributo di costruzione è versato prima del rilascio dei titoli abilitativi e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio;
 - il restante 50% del contributo di costruzione è versato in massimo tre rate semestrali di pari importo con scadenze che saranno comunicate ad avvenuto accoglimento dell'istanza di rateizzazione.
 - Nel caso di pagamento rateizzato si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate le norme di cui all'art. 42 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Art. 8 - Varianti

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per i titoli abilitativi.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

Art. 9 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuale proprietà presta adeguate garanzie finanziarie per un importo complessivo di Euro 119.459,71.= con polizze fideiussorie n. in dataemesse da primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata

fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con i loro garanti.

2. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti.
3. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

Art. 10 - Elaborati del piano

Il progetto di Piano Attuativo è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'architetto Pietro Cabrini, iscritto all'Albo degli Architetti PPeC di Bergamo al n. 2703, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- A. RELAZIONE TECNICA
- B. ELABORATI GRAFICI
 - Tavola 01 - Stato di Fatto, 1:500
 - Tavola 02 - Parametri Urbanistici, 1:500
 - Tavola 03 - Planimetria Generale, 1:500
 - Tavola 04 - Sezioni Ambientali, 1:500
 - Tavola 05 - Piante Architettoniche, 1:200
 - Tavola 1E - Planimetria impianti elettrici, 1:500
 - Tavola 1SC - Planimetria acque meteoriche, 1:500
 - Tavola 2SC - Planimetria acque nere, 1:500
- C. RELAZIONI IMPIANTI
 - Impianti di scarico
 - Impianti elettrici
- D. RELAZIONI GEOLOGICA
- E. BOZZA DI CONVENZIONE AL PIANO ATTUATIVO
- F. DELEGA DELL'ATTUALE PROPRIETÀ
- G. PRELIMINARE DI VENDITA DEL LOTTO

1. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 11 - Spese

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti

alla sua attuazione, e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Art. 12 – Trascrizioni

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Il soggetto attuatore autorizza il Direttore dell’Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 13 – Controversie

Le parti convengono che per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà competente esclusivamente il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia. In caso di rifiuto opposto dall’altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell’art. 2932 del codice civile, l’esecuzione specifica dell’obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Art. 14 - Norma transitoria

La presente convenzione è impegnativa e vincolante a partire dalla sua sottoscrizione a seguito delle approvazioni degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il Soggetto attuatore

l’attuale Proprietà

Per il Comune

per il Comune