

Comune di:  
**ALZANO LOMBARDO**

OGGETTO:

# PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Art. 33 comma 1 - lett. F - L.R. 12-2005 s.m.i.

RICHIEDENTI:

**LEONARDO srl**

URBAN PLANNING+ BUILDING+DEVELOPEMENT

**PAOLO GHEZZI**  
Architetto

Via Roma, 2  
24030 - MAPELLO [BG]

t. [+39] 0354945582 iscrizione ordine architetti n. 1349  
m. [+39] 3356868514 pec: paolo.ghezzi@archiworldpec.it  
P. IVA 02399020169 e-mail: ghezzi.beck@tin.it

COLLABORATORI

Geom. Panzeri Francesco  
Geom. Arsuffi Danilo

REV_n°	DATA	DESCRIZIONE
00	27.04.2023	
01	15.07.2023	
02		
03		
04		
05		
06		
07		
08		
09		
010		

ELABORATO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA

TAVOLA

**0C**

ARCHITETTONICO

DEFINITIVO

ESECUTIVO

AS-BUILT

Comune di Alzano Lombardo

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONTRATTO DI RECUPERO PRODUTTIVO CARTIERA PIGNA  
COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA  
SUB-AMBITO C.2a – STRADA DI SERVIZIO AI SUB-AMBITI B1-B2  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'anno duemilaventitre, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/2023), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, ,  
competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto  
2000, n. 267 si sono costituiti i Signori:

Geom. Gianantonio Facchinetti nato a Gaverina (BG) il 23/02/1960, C.F. FCC GNT 60B23  
D943U, in qualità di Legale Rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede della  
società Leonardo srl, con sede in Bergamo, Via Ghislanzoni n° 41, C.F./P.IVA 02573240161,  
nel seguito del presente atto denominata semplicemente "soggetto attuatore", da una parte;

e

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile  
del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Alzano Lombardo, che qui  
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del  
decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del  
decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato  
semplicemente "Comune", dall'altra parte.

#### **PREMESSO**

Che in data 11.07.2013 con DPRL n. 6567 è stato approvato un Contratto di Recupero  
Produttivo Cartiere Pigna (in seguito C.R.P.) finalizzato alla ristrutturazione aziendale delle  
Cartiere Paolo Pigna s.p.a. ed alla contestuale riqualificazione delle aree dell'insediamento  
produttivo in via di dismissione, suddivise in sub-ambiti distinti A1-A2-B1-B2-C2a così come  
ratificato dal vigente P.G.T.;

Che unitamente al contratto di cui sopra in data 16.10.2013 è stata stipulata la convenzione  
Alzano Lombardo -Notaio Peppino Nosari -Rep. n. 156.452 -Racc. n. 43.748.

Che il soggetto attuatore è proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Alzano  
Lombardo (BG), censito al foglio n° 204 del C.T, censuario di Alzano Maggiore, con le  
particelle n. 2169-402-371-1937-1940-204, tutte oggetto del presente intervento;

Che le previsioni per l'ambito C2a contemplate dal C.R.P. nonché dall'art. 34 delle N.T.A. del  
P.d.R. del vigente P.G.T. alla scheda tecnica n.04 – Ambito Pigna Storica – Sub ambito C2a  
sono le seguenti: demolizione integrale dei volumi presenti in loco e realizzazione, in via di  
sostituzione edilizia, di nuova edificazione, aventi capacità insediative quanto a 2.000,00 mq di  
slp/src, e destinazioni d'uso principale delle aree private come commerciale e con destinazioni  
d'uso complementari e/o compatibili come produttiva e terziario direzionale;

Che le previsioni in capo al vigente P.G.T. contemplano la localizzazione di aree per  
destinazione pubbliche atte alla realizzazione di strada di penetrazione a servizio dei sub  
ambiti B1-B2-C1;

Che, in data 19/07/2022 prot. N. 18251 il soggetto attuatore ha presentato, per l'ambito di che  
trattasi, richiesta di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 comma 6 del D.LGS 42-2004  
per la realizzazione di edificio a destinazione produttiva (AP 247/2022);

Che in data 23.01.2023, ai sensi dell'art. 146 comma 2 del D.Lgs 42/2004, veniva emessa dal  
Comune di ALZANO LOMBARDO autorizzazione paesistica con prot. n.1656;

Che in data 03/01/2023 prot. n. 152 il soggetto attuatore ha depositato richiesta di Permesso  
di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 33 comma 1 lettera f della L.R. 12/2005 s.m.i.,

avente per oggetto realizzazione di edificio produttivo e realizzazione strada di penetrazione a servizio dei sub-ambiti B1-B2-C1 come meglio rappresentato negli elaborati grafici redatti dall'Architetto PAOLO GHEZZI qui di seguito elencati:

Tav.00A	: Progetto unitario - Planivolumetrico;
Tav.01A	: Corografia;
Tav.02A	: Individuazione comparto;
Tav.03A	: Planimetria generale (Intervento proposto);
Tav.04A	: Consistenza comparti;
Tav.01C1	: Rilievo planialtimetrico (Comparto 1);
Tav.02C1	: Planimetria - Sezioni (Comparto 1);
Tav.03C1	: Rete acque bianche (Comparto 1);
Tav.04C1	: Rete illuminazione pubblica (Comparto 1);
Tav.05C1	: Segnaletica stradale (Comparto 1);
Tav.06C1	: Pavimentazioni (Comparto 1);
Tav.07C1	: Barriere stradali (Comparto 1);
Tav.01C2	: Rilievo planialtimetrico (Comparto 2);
Tav.02C2	: Planimetria - Sezioni (Comparto 2);
Tav.03C2	: Rete acque bianche (Comparto 2);
Tav.04C2	: Rete illuminazione pubblica (Comparto 2);
Tav.05C2	: Segnaletica stradale (Comparto 2);
Tav.01C3	: Rilievo Planialtimetrico - Consistenza comparto (Comparto 3);
Tav.02C3	: Planimetria generale (Comparto 3);
Tav.03C3	: Piante (Comparto 3);
Tav.04C3	: Piante Uffici - art.3.4.10 Titolo III R.L.I. - D.M.236/89 – art.8.2.3 (Comparto 3);
Tav.05C3	: Prospetti e sezione (Comparto 3);
Tav.06C3	: Verifiche urbanistiche (Comparto 3);
Tav.07C3	: Aree permeabili – Parcheggi privati – Standard urbanistici (Comparto 3);
Tav.08C3	: Prevenzione cadute dall'alto (Comparto 3);
Tav.09C3	: Rete acque bianche – Rete acque nere (Comparto 3);
Tav.10C3	: Sistema del verde – Prospetti (Comparto 3);
Tav.11C3	: Profili ambientali (Comparto 3);
Tav.12C3	: Viste virtuali (Comparto 3);
Tav.13C3	: Schema preliminare impianto illuminazione (Comparto 3);
Tav.14C3	: Schema preliminare impianto meccanico VMC (Comparto 3);
Tav.15C3	: Schema preliminare impianto meccanico VRF (Comparto 3);
Tav.16C3	: Recinzioni
Tav.0A	: Relazione tecnica
Tav.0B	: Relazione metodologica di invarianza idraulica
Tav.0C	: Schema di convenzione
Tav.0D	: Computo metrico estimativo – Opere di viabilità (Comparto 1)

#### **PREMESSO INOLTRE**

Che con istanza di cui alla premessa è stata chiesta l'emanazione del Permesso di Costruire Convenzionato, a norma dell'art. 33 comma 1 lett. F della L.R. 12/2005 smi e dell'art. 9 N.T.A. del C.R.P., con previsione di nuovo edificio produttivo, come meglio identificato negli allegati planimetrici, destinato ad ospitare attività di tipo produttivo, nonchè riallocazione planimetrica

della strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1;

Che la previsione, come meglio individuato nelle tavole del vigente P.G.T., della strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1, riveste interesse pubblico;

Che la previsione di strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1, è altresì individuata nella documentazione del vigente Piano dei Servizi con i codici alfanumerici n. 865-879;

Che la previsione di strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1 presenta quanto all'intervento n. 865 una superficie di intervento pari a circa mq 650, e quanto all'intervento n.879 una superficie di intervento pari a circa 795 mq;

Che preliminarmente ai sensi dell'art.14 comma 1 delle N.T.A. del C.R.P. sono state svolte dal soggetto attuatore le verifiche tecniche e geometriche circa l'utilizzo della struttura di sottopassaggio al sedime ferroviario esistente risultandone di fatto inadeguato l'utilizzo quanto al calibro stradale e in funzione dell'utilizzo per la realizzazione della strada di penetrazione;

Che durante lo svolgimento della seduta del 21/12/2021 della Segreteria Tecnica del C.R.P. veniva condivisa, dagli attori presenti, la necessità di formalizzare l'espressa rinuncia alla previsione lineare del tracciato stradale di accesso all'ambito C1, in luogo dell'attuale tracciato, unitamente alla non necessità di realizzare il sistema rotatorio di innesto sul viale Piave della qui citata strada di accesso;

Che in ossequio alle considerazioni emerse in sede di svolgimento della Segreteria Tecnica del C.R.P. i soggetti aventi titolo sugli immobili nel comparto servito e il Comune, nell'incontro del 16/11/2022 tenutosi presso la sede comunale, hanno congiuntamente condiviso le modifiche planimetriche del progetto stradale oggetto di attuazione, rispetto all'originaria previsione lineare del tracciato stradale di accesso, ritenendolo, per le singole attribuzioni, confacente alle proprie esigenze;

#### **PREMESSO ALTRESI'**

Che il progetto della strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1, sarà realizzato dal Soggetto Attuatore, tramite:

- a) adeguamento geometrico del tracciato oggi esistente, comparto 1 – tav. 02-A, della viabilità di collegamento tra i sub-ambiti B1-B2-C1 e il viale Piave, con adozione di calibro stradale di m. 6,50 unitamente a un marciapiede a raso di m. 1,50 ;
- b) realizzazione di nuova viabilità, comparto 2 – tav. 02-A, con adozione di un calibro stradale di m. 6,50 unitamente a un marciapiede rialzato di m. 1,50;

Che stante le caratteristiche contenute negli elaborati grafici a corredo dell'istanza il progetto della strada di penetrazione è di per sé coerente con i contenuti dell'art.14 comma 2 delle N.T.A. del C.R.P.;

Che nello specifico il progetto della strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1 presenta consistenze, con riferimento ai codici alfanumerico del vigente Piano dei Servizi, quanto all'intervento n. 865 una superficie pari a circa mq 1.309,19, tavola 04-A, e quanto all'intervento n.879 una superficie pari a circa mq 1.533,42, tavola 04-A , nettamente superiori rispetto alla previsione originaria contemplata nel vigente P.G.T.;

Che visti i contenuti dell'art.15 comma 1 capoverso 2 delle N.T.A. del C.R.P., stante la natura della modifica planimetrica, delle caratteristiche geometriche e delle consistenze superficiali contenute nel progetto della strada di penetrazione, le stesse, non si configurano come variante al C.R.P. e per tanto risultano procedibili in virtù dei disposti dell'art.15 comma 1 capoverso 3 delle N.T.A. del C.R.P.;

## **PREMESSO ULTERIORMENTE**

Che i contenuti del Permesso per Costruire Convenzionato, in termini dei parametri urbanistici espressi, non determina incremento dei diritti edificatori originariamente previsti nel planivolumetrico allegato al C.R.P., ma reca in sè altresì la sola modifica funzionale del sub ambito C2a, da commerciale a produttivo;

Che la proposta di modifica della destinazione funzionale contenuta nel Permesso per Costruire Convenzionato è da ritenersi ammissibile e coerente ai sensi dell'art. 34 delle N.T.A. del P.d.R. del vigente P.G.T. alla scheda tecnica n.04 – Ambito Pigna Storica – Sub ambito C2a;

Che i contenuti della richiesta di Permesso per Costruire Convenzionato, in ordine al ridisegno planimetrico della strada di penetrazione a servizio dei sub ambiti B1-B2-C1 oltre alla modifica della destinazione d'uso principale da Commerciale a Produttivo, sono da considerarsi riconducibili alle modifiche e varianti di cui all'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

Che in data ..... con delibera di Giunta Comunale n..... è stata adottata la proposta di cui alla richiesta di Permesso per Costruire Convenzionato inoltrato dal soggetto attuatore;

Che in data ..... con delibera di Giunta Comunale n..... è stata approvata la proposta di cui alla richiesta di Permesso per Costruire Convenzionato inoltrato dal soggetto attuatore, autorizzando il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato a seguito di sottoscrizione del presente atto;

tutto ciò la presente convenzione riguarda pertanto:

## **ART. -1 OBBLIGHI GENERALI**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

L'Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a rispettare gli obblighi che seguono, nonché tutte le clausole previste dalla Convenzione Generale di C.R.P. e dalle disposizioni e prescrizioni contenute negli elaborati di Contratto e nei documenti allegati alla presente Convenzione.

L'Attuatore precisa che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi specifici assunti con la presente si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

L'Attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che individuino a chi spetta la responsabilità di ottemperare alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

Ai fini della individuazione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, le parti si danno atto che sono interessate dal presente atto soltanto le aree e gli edifici classificati dal PGT quale "Comparto di riqualificazione urbanistica -Ambito Pigna Storica -Sub-ambito C2a" e le aree per interventi di interesse pubblico di cui ai codici alfanumerici n.865 e n.879.

Le parti convengono che la presente disciplina altresì le modalità attuative relative ai soli comparto 1 e comparto 3, mentre per il comparto 2, così come individuato nella tav. 02-A, la presente, si riferisca alla definizione della sola giacitura e geometria urbanistica dello stesso, la cui congiunta realizzazione, rispetto ai precedenti, avverrà alternativamente mediante lotto funzionale, attivabile con permesso per costruire distinto;

## **ART. 2 – ARTICOLAZIONE DEL PERMESSO PER COSTRUIRE CONVENZIONATO**

L'approvazione del presente Permesso per Costruire Convenzionato comporta le modifiche meglio indicate in premessa dell'assetto complessivo del sub-ambito C2a e della viabilità di penetrazione di interesse pubblico a servizio dei sub-ambiti B1-B2-C1 a norma dell'art. 15, comma 1 capoverso 3 delle N.T.A. del C.R.P.

Il presente Permesso per Costruire Convenzionato risulta articolato nei seguenti comparti funzionali le cui consistenze risultano essere:

- Comparto 1, inclusivo dei raccordi anche su proprietà comunale, avente una superficie fondiaria complessiva pari a circa 1.309,19 mq, identificato con la tinta blu nella tavola n. 04-A; (1° tratto strada a valle TEB)
- Comparto 2, avente una superficie fondiaria complessiva pari a circa 1.533,42 mq, identificato con la tinta azzurra nella tavola n. 04-A; (2° tratto strada a monte TEB)
- Comparto 3, avente una superficie fondiaria complessiva pari a circa 4.671,13 mq, identificato con la tinta fucsia nella tavola n. 04-A; (edificio produttivo)

## **ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI CONTEMPLATI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Le parti si danno atto fin d'ora, in via generale, che le opere costituenti ogni singolo comparto, potranno essere eseguite in forma autonoma, secondo temporalità differenti ed eventualmente anche con titoli abilitativi diversi, stante le caratteristiche intrinseche di ogni singolo comparto e nella fattispecie:

- A) sulle relative aree perimetrate in colore blu nella tavola n. 04-A, comparto 1, il soggetto attuatore potrà realizzare l'intervento relativo alla viabilità di penetrazione di interesse pubblico a servizio dei sub-ambiti B1-B2-C1 individuato negli elaborati progettuali che formano oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato;
- B) sulle relative aree perimetrate in colore azzurro nella tavola n. 04-A, comparto 2, il soggetto attuatore potrà realizzare l'intervento relativo alla viabilità di penetrazione di interesse pubblico a servizio dei sub-ambiti B1-B2-C1 individuato negli elaborati progettuali che formano oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato;
- C) sulle relative aree di pertinenza (sub-ambito C2a) perimetrate in colore fucsia nella tavola n. 04-A, comparto 3, il soggetto attuatore potrà realizzare per il limite massimo di mq. 2.000,00 di S.L.P., l'edificio individuato negli elaborati progettuali con destinazione "produttiva" che formano oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato;

## **ART. 4 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di sottoscrizione della presente, e vengono dalle parti stabiliti in mesi trentasei, fanno eccezione i termini per la realizzazione della strada di penetrazione che dovrà concludersi in mesi ventiquattro comunque entro la fine dei lavori relativi al fabbricato con destinazione "produttiva".

In caso di mancata ultimazione delle opere relative al solo comparto 3, previa dimostrazione comprovata degli impedimenti realizzativi da parte del soggetto attuatore, e previa istanza puntuale di proroga da parte del soggetto attuatore, le parti si danno atto fin da ora che la validità del titolo abilitativo potrà essere prorogata di ulteriori diciotto mesi.

## **ART. 5 -VERIFICA DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE PER ATTREZZATURE**

## PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il nuovo assetto urbanistico proposto correlato dagli interventi edilizi oggetto della presente convenzione non modifica le superfici necessarie a soddisfare il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. La nuova rimodulazione delle destinazioni richiede comunque un quantitativo inferiore di standard a seguito della modifica della destinazione funzionale.

Dato atto che con il presente Permesso di costruire convenzionato si completa il disegno progettuale dell'assetto urbanistico definitivo del sub-ambito C2a, al fine di consentire la corretta determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e collettivo richieste dall'allocatione delle funzioni previste, anche in relazione ai futuri atti di pianificazione attuativa degli altri sub-ambiti del C.R.P., si puntualizza che: Il sub – ambito C2a prevede l'insediamento della seguente funzione: produttivo per 2.000 mq con conseguente attivazione dei relativi standard.

Tale funzione genera, nella sua globalità, una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e collettivo pari a 200 mq ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del C.R.P., le aree qui dimensionate, risultano realizzate nell'area a parcheggio P1 (superficie mq 8375/310 posti auto).

Le aree individuate come parcheggio P1 sono state oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale con atto del Notaio Angelo Bigoni in data 13.09.2019 di Repertorio n.7911.

Ai fini della verifica generale della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e collettivo del C.R.P., il grado di attuazione dello stesso con la presente convenzione è il seguente:

### A – Previsione di attuazione degli ambiti urbanistici e dotazione a parcheggio del C.R.P.

Ambito	Funzione	Superficie insediabile (mq)	Standard a parcheggio (mq)	Standard a parcheggio posti auto
A1	Terziario	3.000	1.500	56
	Produttivo	5.800	580	22
	Residenziale	1.200	240	9
A2	Standard	=====	=====	=====
B1	Produttivo	20.000	2.000	75
	Commerciale	10.000	10.000	370
B2	Residenziale	3.200	640	24
C2a	Produttivo	2.000	200	8

### B – Stato di attuazione degli ambiti urbanistici e dotazione a parcheggio del C.R.P.

Ambito	Funzione	Superficie attivata (mq)	Standard a parcheggio (mq)	Standard a parcheggio posti auto
A1	Terziario	1.805,45	902,73	34
	Produttivo	3.473,19	347,32	13
	Residenziale			
A2	Standard	=====	=====	=====
B1	Produttivo			
	Commerciale			
B2	Residenziale			
C2a	Produttivo	1.897,91	189,79	8



## C – Stato di attuazione delle aree a parcheggio pubblico

Parcheggio	Superficie realizzata (mq)	Posti auto pubblici	Atto di cessione/asservimento
P1	8.375,00	310	Atto n.7911 del 13.09.2019 Notaio Bigoni
P8	1.356,00	34	Atto n.72801 del 06.08.2015 Notaio Mannarella

### ART. 6 -ESECUZIONE ED AFFIDAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2, viabilità di penetrazione di interesse pubblico a servizio dei sub-ambiti B1-B2-C1, prevista dal Permesso per Costruire Convenzionato, sarà eseguita dal soggetto attuatore, a propria cura e spese.

Il costo per la realizzazione delle opere di cui al comparto 1, quantificato secondo il Computo metrico estimativo allegato al Permesso per costruire convenzionato, è pari a:

- € 115.925,24 (eurocentoquindicinovecentoventicinque/24);

Il solo costo delle opere di cui al comparto 1 viene integralmente scomputato, da quanto dovuto dal soggetto attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente al solo comparto 3, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

Il costo delle opere di cui al comparto 2 sarà quantificato e integralmente scomputato, da quanto dovuto dal soggetto attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente all'attivazione di futuri interventi entro i sub-ambiti del C.R.P. in sede di presentazione del discendente titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria, riferito all'importo del Computo metrico estimativo come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

Il soggetto attuatore si impegna a consegnare all'Amministrazione Comunale le opere così come progettate, comprensive di tutti i lavori ed ogni altro onere necessario per darle compiute ed eseguite a regola d'arte: in particolare, le parti danno atto che sono a completo carico del soggetto attuatore le eventuali spese derivanti dai costi di allacciamento a favore degli enti gestori delle reti tecnologiche (UNIACQUE, E.N.E.L., TELECOM ITALIA, etc.). Le opere sono eseguite a corpo e il soggetto attuatore ne dichiara fin d'ora la congruità economica rinunciando esplicitamente a riserve di ogni genere ed assumendosi ogni rischio eventuale.

Qualora in sede di esecuzione si rendessero necessarie delle modifiche al progetto per migliorie, su richiesta dell'Amministrazione Comunale ovvero su proposta del soggetto attuatore, comportanti un maggior onere economico, le stesse potranno essere eseguite solamente a seguito di approvazione di apposita perizia di variante, che definirà anche le modalità di corresponsione del relativo costo.

Le parti convengono che il corrispettivo economico delle opere da eseguirsi in variante sarà determinato sulla scorta dell'ultimo bollettino delle opere edili redatto dalla Camera di Commercio di Bergamo disponibile all'atto di esecuzione dei lavori, applicando lo sconto del 10% (dieci per cento).

Gli attuatori per sé ed eventuali successori e aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora l'Amministrazione Comunale a sostituirli, previa diffida scritta ad adempiere ed assegnazione di un termine non inferiore e a trenta giorni, nella esecuzione delle opere di cui all'art. 2 qualora le stesse venissero eseguite in modo contrastante con le prescrizioni dettate dal Comune o difformemente dai termini stabiliti dalla presente convenzione.

Gli attuatori autorizzano, pertanto, l'Amministrazione Comunale a rivalersi sulle garanzie per

l'attuazione degli obblighi convenzionali.

#### **ART. 7 -GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere pubbliche, i proponenti fanno affidamento alla polizza fidejussoria n. .... prestata in data e a durata incondizionata..... prestano adeguata garanzia assicurativa (contratta con primaria compagnia assicuratrice, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, di importo pari al 100% dell'importo computato incrementata del 22% di IVA.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso gli attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro sia con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento di una delle obbligazioni previste nel presente atto;

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere pubbliche, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree, i ritardi sulle tempistiche previste dalla presente convenzione, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **Art. 8 -TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare l'intervento privato nel rispetto dei termini di decadenza dei titoli abilitativi previsti dalla Legge;

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, le stesse dovranno essere realizzate contestualmente all'intervento privato secondo le modalità e i tempi stabiliti nel precedente art. 4.

Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine stabilito sarà applicata una penale pro die pari allo 0,2 per mille dell'importo dei lavori dell'opera di urbanizzazione indicata nella presente convenzione, da corrispondersi da parte del soggetto attuatore prima del collaudo o da trattenersi dalle garanzie di cui al precedente articolo mediante escussione.

#### **ART. 9 – COLLAUDO DELLE OPERE**

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i proponenti presenteranno al Comune dichiarazione di avvenuta ultimazione, certificato di regolare esecuzione redatto dalla Direzione Lavori, ai sensi dell'art. 102 D.M. 50/2016 smi e contestuale richiesta di collaudo amministrativo, le opere saranno collaudate a cura del Comune entro 180

giorni dalla richiesta e a spese dell'attuatore, decorso inutilmente detto termine le opere si intenderanno collaudate e accettate.

Le operazioni di collaudo si estendono, se necessarie, all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida al soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto attuatore.

#### **ART. 10 – CESSIONE, MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. Le aree aventi superficie pari a circa 345,00 mq, meglio indicate in tinta verde nella tavola 03-A, dovranno essere cedute al patrimonio comunale entro 60 giorni dalla data di rilascio del collaudo e la loro manutenzione competerà integralmente al comune dalla data di sottoscrizione del rogito.
2. Le aree aventi superficie pari a circa 3.435,00 mq meglio individuate in tinta arancio nella tavola 03-A allegata al permesso di costruire di cui alla presente convenzione dovranno essere cedute in servitù di uso pubblico al patrimonio comunale entro 60 giorni dalla data di rilascio del collaudo e la loro manutenzione competerà sine die al soggetto attuatore o aventi titolo, compresa la pulizia e lo sgombero neve, nonché i consumi di illuminazione.
3. La strada di cui al precedente comma 2 potrà essere chiusa al pubblico in orari notturni, anche mediante il posizionamento di sbarre (queste a carico completo di posa e gestione da parte della proprietà), secondo la disciplina all'uopo deliberata dall'amministrazione comunale.
4. Tutte le spese propedeutiche e connesse ai rogiti, compresi i frazionamenti, sono in capo al soggetto attuatore.

#### **ART. 11 -CONSISTENZA DELL'INTERVENTO PRIVATO**

L'area oggetto dell'intervento privato, meglio individuata in colore fucsia nella planimetria allegata (tav. 04-A) è relativa al comparto C2a che sviluppa una superficie fondiaria di circa 4.671,13 mq.

L'intervento edilizio, tramite un intervento nuova edificazione, prevede la realizzazione di una s.l.p. pari a 1.897,91 mq, a valere su una dotazione massima pari a 2.000,00 mq di s.l.p. (TAV. 06C3);

#### **ART. 12 -REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI**

Dopo la sottoscrizione in atto pubblico della presente convenzione il Comune rilascia il provvedimento autorizzativo per una s.l.p. totale di mq. 1.897,91, le parti convengono altresì, stante la soglia massima di s.l.p. in capo al comparto urbanistico sub-ambito C2a, dei diritti edificatori previsti dalle N.T.A. del vigente P.d.R. pari a 2.000,00 mq, non necessita di variazione preventiva, alla presente convenzione, l'eventuale saturazione, previa variante edilizia, della dotazione complessiva dei diritti edificatori in capo al comparto.

Il permesso per costruire convenzionato prevede i seguenti oneri:

Oneri di urbanizzazione primari	(1.897,91 x 27,95 €) =	<b>53.046,58 €</b>
Oneri di urbanizzazione secondari	(1.897,91 x 19,95 €) =	<b>37.863,30 €</b>
Costo di smaltimento rifiuti	(1.897,91 x 8,70 €) =	<b>16.511,82 €</b>

Essendo i costi per la realizzazione della viabilità di penetrazione di interesse pubblico a

servizio dei sub-ambiti B1-B2-C1 e del raccordo con il viale Piave, quanto al comparto 1, pari a 115.925,24 €, importo quest'ultimo superiore agli oneri dovuti, per il solo comparto 3, le parti si danno atto che non sussistono conguagli a favore del Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risulta integralmente dovuto l'importo del costo di smaltimento pari a 16.511,82 €.

Il contributo relativo le misure di mitigazione e compensazione ambientale di cui all'art. 11.3 lettera e) del Contratto di Recupero Produttivo sottoscritto non è dovuto per la destinazione produttivo/artigianale.

Le parti si danno atto che la mancata esecuzione delle opere di cui ai comparti 1-2 o il loro mancato completamento, stante l'avvenuto protocollo della dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità dell'immobile da realizzarsi sul comparto urbanistico – sub-ambito C2a, non precludono l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività che avrà ad insediarsi.

#### **ART. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

L'Attuatore si impegna per sé, successori e aventi causa, nell'esercizio dell'attività che troverà posto nell'immobile oggetto del presente Permesso per Costruire Convenzionato, a riservare il 10% delle nuove assunzioni a giovani residenti ad Alzano Lombardo.

#### **ART. 14 -SPESE**

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore Privato.

#### **ART. 15 -TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

Il Soggetto Attuatore Privato rinuncia a ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Le parti tutte qui costituite autorizzano la trascrizione della presente convenzione con riguardo ai soli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore Privato, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti dal medesimo con esonero del Dirigente dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità dipendente.

#### **Art. 16 -CONTROVERSIE**

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza della documentazione allegata al presente atto e pertanto dispensano me Notaio dalla lettura della medesima.

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – sezione di Brescia.

Il Soggetto Attuatore

.....

Il Comune

.....