



COMUNE DI ZOGNO

(Provincia di Bergamo)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO EX MANIFATTURA VALLE BREMBANA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_02

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150 Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____

COMUNE DI ZOGNO
(Provincia di Bergamo)

CONVENZIONE URBANISTICA
COMPARTO INDUSTRIALE AT 02 SITO IN VIA C. BATTISTI

L'anno duemiladiciannove, addì ___ del mese di ___ (___/___/2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ___, notaio in ___

si sono costituiti i Signori:

Carminati Tullio Mario, nato a Zogno (BG) il 7 febbraio 1958, quale Legale Rappresentante della società:

“L’Orobica S.r.l.”, con sede in Bergamo, Via per Orio n.18 e sede amministrativa a Zogno, Via Antonio Locatelli n.87, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo con il codice fiscale e numero di iscrizione 00382810166, proprietaria, lottizzante;

Farneti Francesco, nato a Rimini (RN) il 20/07/1979, quale Amministratore Unico della società:

“Zogno 2016 S.r.l.”, con sede in Rimini, Via Monte Titano n.61, iscritta al Registro delle Imprese della Romagna – Forlì, Cesena e Rimini con il codice fiscale e numero di iscrizione 04262300405, proprietaria, lottizzante;

====, nato a ==== (==) il ==, quale Procuratore della società:

“Credit Agricole Leasing Italia S.r.l.”, P.I. 097639700150, che nella presente convenzione e nell'atto notarile di recepimento della presente agirà con procura speciale registrata a ==== il ==== presso il Notaio ==== con sede in N° == di rep, n°== di racc. trascritta a ====il ==, proprietaria;

che intervengono al presente atto nella loro qualità precedentemente specificate di proprietari degli immobili inclusi nella zona contrassegnata dalla scheda di P.G.T. – AT02. Si precisa che il ruolo di lottizzanti è esclusivo delle società L’Orobica S.r.l. e Zogno 2016 S.r.l., che nel seguito del presente atto verranno denominate semplicemente Lottizzanti.

Ed il Sig.

in qualità di Responsabile del Settore Gestione del Territorio pro tempore del Comune di Zogno, che qui interviene a nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art.4, comma 2, del D.Lgs. 30.03.2001, n.165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ - comunale n. _____ in data _____

nel seguito del presente atto denominato semplicemente Comune.

I suddetti lottizzanti vengono riassuntivamente indicati nella sottostante tabella indicante i mappali, le proprietà e le relative superfici.

TABELLA 1.

N°	Ditta	Identificativo (tutti al n.c.e.u.) Sez./ Fg. – Mapp. – Sub			Sup. territoriale (Mq)	
1	L'Orobica S.r.l.	ZO/12	4167	707	5.394,49	
2	Zogno 2016 S.r.l	ZO/12	4167 11	709 708	10.925,06	
3	Credit Agricole Leasing Italia S.r.l. Locataria Zogno 2016 S.r.l. Locatrice	ZO/12	8962 8963	701 701	6.555,56	
4	L'Orobica S.r.l.	ZO/12 ZO/12	8997 8934	701	12.507,01	Totali mq 35.382,12

LA NUOVA COMPOSIZIONE PROPRIETARIA DEI LOTTI

In seguito al progetto di ripermimetrazione approvato dal consiglio comunale, si sono individuati i 3 lotti edificatori, e si è provveduto a cessioni di quote edificabili atte a soddisfare le necessità edificatorie, con il nuovo assetto:

il lotto n° 1 corrispondente a **4.950,00 mq di s.l.p.** rimane situato sulla proprietà di L'Orobica S.r.l. e ad essa verrà assegnato;

il lotto n° 2 di **8.250,00 mq di s.l.p.** ubicato sulla proprietà di Zogno 2016 S.r.l. e a questa assegnato;

il lotto n° 3 di **4.400,00 mq di s.l.p.** in proprietà ed assegnazione di Credit Agricole Leasing S.r.l. e concesso in locazione finanziaria a Zogno 2016 S.r.l..

Al fine di concretizzare quanto accordato tra i lottizzanti, L'Orobica S.r.l. ha ceduto a Zogno 2016 S.r.l. una porzione di terreno di mq 7161,00 dei 12.507,01 mq corrispondenti all'area a verde e sport con parcheggi, distinta dai mappali individuati nello schema suddetto in tabella 1 al punto 4, (m. 8997/8934 sub. 701), con tale acquisto Zogno 2016 S.r.l. ha raggiunto la capacità edificatoria per insediare il lotto 2 di sua diretta proprietà ma anche sufficiente per realizzare la superficie edificabile al lotto 3, nell'atto di redistribuzione e identificazione che accompagna la presente convenzione, Zogno 2016 S.r.l., locatrice del sedime in proprietà a Credit Agricole Leasing Italia S.r.l., si è impegnata a promuoverne la edificazione, provvedendo a permutare la volumetria acquisita per svilupparla sul 3° lotto, acquisendo il diritto di superficie che vi insiste, considerando che comunque il diritto edificatorio non è specificatamente legato agli indici edificabili, ma dipende anche alla diversa dislocazione delle aree, la tabella qui di seguito riportata individua i futuri lotti in seguito al conguaglio ed alla cessione delle aree.

TABELLA 2 IDENTIFICATIVA DEI LOTTI EDIFICABILI
E DELLE SUPERFICI LORDE AUMENTATE DEL 10 %

N°	Ditta	Identificativo (al n.c.e.u.) Sez./ Fg. - Mapp. - Sub	Sup. territoriale (Mq)	Superficie lorda di pavimento, (percentuale)
1	L'Orobica S.r.l.	ZO/12 4167 707	5.394,49	4.500 +10% 4.950,00 mq (28,125 %)
2	Zogno 2016 S.r.l	ZO/12 4167 709 11 708	10.925,06	7.500 + 10 % 8.250,00 mq (46,875 %)
3	Credit Agricole Leasing Italia S.r.l. proprietaria dell'area di sedime e locatrice Zogno 2016 S.r.l. proprietaria del diritto di superficie e locataria	ZO/12 8962 701 8963 701	6.555,56	4.000 + 10 % 4.400,00 mq (25,000 %)

La risultanza delle superfici possedute dai lottizzanti non rappresenta l'intero delle proprietà incluse nel perimetro dell'AT02.

Il Comune di Zogno risulta proprietario di alcune aree, per una superficie di 5562.47 mq, corrispondenti alla strada di accesso all'area destinata ad attività sportive/ricreative (Sez. ZO, Fg. 12, mapp. 13)(lotto 7), al sedime dell'ex ferrovia di Valle Brembana (lotto 6), nonché al sedime della roggia Traini (lotto 5) e, come già precisato nel Piano di Coordinamento approvato dal Consiglio Comunale n. 8 in data 21/03/2019, non avendo autonoma rendita catastale, non concorrono alla ripartizione della capacità edificatoria, in conformità a quanto previsto dall'art. 8.14 del Documento di piano del P.G.T. vigente.

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq 40.944,59 nel vigente Piano di Governo del Territorio, così come aggiornata a seguito della ripermetrazione effettuata con il Piano di Coordinamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 21/03/2019, sono classificate come segue:

- zona omogenea «AT02 – 16246 – Ristrutturazione Ambito Produttivo Industriale – Via Cesare Battisti – Ex Manifattura Valle Brembana» per una superficie di mq 40.944,59, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, qui denominato «Ambito di trasformazione ex Manifattura Valle Brembana»;

quanto innanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

C) che sull'area gravano vincoli di natura paesaggistica, idraulica, idrogeologica e di conservazione della viabilità metro ferrotramviaria, per le quali in fase esecutiva se necessario, dovranno essere ottenute le autorizzazioni/nulla osta da parte delle autorità preposte alla tutela dei relativi vincoli.

VISTI

A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ in data __.__.2019 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ____/2019;

B) La deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 21/03/2019, esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano di Coordinamento relativo all'AT02;

C) La deliberazione di Giunta Comunale n. __ in data __/__/2019, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo – Ex Manifattura Valle Brembana;

D) La deliberazione di Giunta Comunale n. __ in data __/__/2019, esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il piano attuativo – Ex Manifattura Valle Brembana;

E) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito dell'AT02, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

F) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

La società Credit Agricole Leasing Italia S.r.l. interviene in qualità di proprietaria concedente del Lotto n. 3, pertanto ogni obbligo e onere derivante dalla presente convenzione rimane in capo alla società utilizzatrice Zogno 2016 S.r.l. che conferma di assumersi ogni onere, costo, garanzia e obbligo convenzionale liberando la concedente da ogni onere, obbligo e quanto altro derivante dalla sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2) I lottizzanti sono, con la sottoscrizione della presente, obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo.

3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4) 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. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (lotto n° 5 e n° 7) deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse e comunque entro il termine di realizzazione dei lotti edificabili.

Per quanto riguarda la copertura della roggia Traini (lotto n° 5) la formazione delle opere dovrà essere eseguita ed ultimata entro l'agibilità del primo lotto edificato.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico, delle opere a verde, e della formazione del marciapiede può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dell'AT02, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 4.

3) La concessione ad uso pubblico perpetuo delle proprietà destinate a verde e parcheggio (lotto n° 4) che rimarranno private, quindi in capo ai rispettivi proprietari delle aree, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto dall'articolo 15 questa è garantita in forma gratuita al Comune.

4) In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti da essa prescritti, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

5) regolamentazione delle aree ad uso parcheggio. Lotto n. 4

Il parcheggio, ubicato in prossimità dell'area industriale, svolgerà la funzione di parcheggio privato ad uso dei lotti edificati n° 2 e n° 3 e convenzionato ad uso pubblico ad orari concordati.

Tra gli impegni che la proprietà si assume e che quindi varrà quale sgravio economico a beneficio della pubblica amministrazione, vi è quello di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a parcheggio, la società proprietaria di fronte a questo impegno potrà usufruire in via esclusiva del parcheggio dalle ore 06:00 alle ore 15:00 dei giorni feriali, e dalle ore 06:00 alle ore 10:00 del sabato, aprendolo al pubblico per i rimanenti periodi di tempo. Gli accessi per il pubblico saranno quelli posti lungo la strada lato fiume Brembo che da accesso al campo, l'ingresso dalla Via Polli in lato ovest verso la ferrovia sarà consentito ai soli autorizzati utilizzatori indicati dalla Zogno 2016 S.r.l. e rimarrà chiuso fuori dagli orari di lavoro e secondo necessità del complesso industriale.

Al fine di salvaguardare il patrimonio immobiliare e tutelare la pubblica incolumità dei fruitori gli accessi al parcheggio, rimarranno chiusi durante gli orari notturni dalle ore 22:00 fino alle ore 06:00, salvo richiesta dell'Amministrazione Comunale di garantire l'accesso anche negli altri orari in occasione di manifestazioni pubbliche, da concordare preliminarmente al fine di consentire la gestione dell'evento.

6) Monetizzazione degli standards urbanistici

Non avendo le superfici necessarie per individuare gli spazi a standard urbanistico previsti nel piano dei servizi, pari al 20 % della S.I.p., i lottizzanti provvedono unitamente alla presente a richiedere la monetizzazione di tali standard, per un importo pari ad € 304.480,00 derivante da:
 $S.I.p. \times 20\% = 17.600,00 \times 0,20 = 3.520,00$ mq da monetizzare sulla base del valore minimo delle aree fabbricabili pari ad €/mq 86,50 (delibera IMU e TASI anno 2019 per le zone produttive IA).

6.1 – Scomputo degli standards urbanistici derivanti dalla monetizzazione

I lottizzanti concordano con il Comune di impiegare tale somma per la realizzazione di interventi di compensazione da effettuarsi sul territorio (standard qualitativi).

Il Comune ha individuato questi interventi nella realizzazione della "Strada di collegamento delle aree industriali" descritta di seguito, da localizzarsi a Ovest dell'Ambito Territoriale, per un importo dei lavori pari ad € 351.788,98, così come da studio di fattibilità che allegato alla presente alla lettera "f" viene fornito dai lottizzanti.

I lottizzanti si impegnano a realizzare la suddetta opera assumendosene per intero i costi, anche quelli imprevisi ed aggiuntivi, scomputando il valore degli standard per un importo di € 304.480,00.

Lo scomputo di cui al comma precedente, relativo alle opere di realizzazione della strada, è motivato dal carattere funzionale della strada stessa rispetto all'intervento complessivo.

I lottizzanti si obbligano ad eseguire la strada di cui al punto precedente nel rispetto di tutte le normative vigenti al momento del progetto esecutivo, nonché delle prescrizioni dettate dal Comune e dagli altri enti competenti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi.

I lottizzanti si obbligano a realizzare l'opera a regola d'arte, in conformità ai titoli abilitativi rilasciati ed ai progetti approvati, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Comunale competente, nonché ad eseguire la stessa nel pieno rispetto della normativa tecnica in materia. Le modifiche che non alterano la natura generale dell'opera saranno soggette alla sola approvazione da parte della Giunta Comunale.

I lottizzanti consentiranno in qualsiasi momento l'accesso al cantiere per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del Comune di Zogno ed avranno cura che tale accesso sia consentito anche dall'eventuale impresa appaltatrice, senza che tale sorveglianza sollevi da responsabilità il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, i lottizzanti e l'impresa circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati alle opere già presenti, che dovranno essere integralmente ripristinati.

I lottizzanti, previa messa a disposizione delle aree da parte del Comune, si impegnano altresì a realizzare l'opera, il tutto previo rilascio da parte del Comune dei relativi titoli abilitativi e autorizzazioni. In seguito i lottizzanti provvederanno alla formazione dell'opera in conformità al progetto predisposto.

6.2 – Modalità e tempi di realizzazione dell'opera

I lottizzanti si impegnano sin da ora, a realizzare l'opera prevista entro due anni dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle pubbliche amministrazioni e degli enti fornitori di servizi e comunque completarla entro i tempi di realizzazione dell'Ambito Territoriale, a compiere i lavori per la realizzazione delle opere di cui all'art 6.1 che precede, previo ottenimento da parte del Comune dei titoli abilitativi/autorizzativi e da parte di tutti gli enti coinvolti e rilascio da parte del Comune stesso dei titoli abilitativi di sua competenza.

Nel caso di impossibilità alla realizzazione dell'opera per motivi indipendenti dalla volontà del Comune, i convenzionanti, definiranno nuovi accordi per un pari valore.

I lottizzanti si impegnano a ultimare i lavori prima del collaudo tecnico amministrativo dell'Ambito Territoriale, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune per cause di forza maggiore o giustificati motivi.

L'importo complessivo dei lavori da computo metrico estimativo per l'opera, così come risulta dall'allegato allo studio di fattibilità, è pari a € 351.788,98.

I lottizzanti per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune di Zogno a sostituirli, previa diffida ad adempiere nella realizzazione della strada, qualora i lavori non vengano

iniziati e/o ultimati entro i termini previsti nei precedenti punti, ovvero venga realizzata in contrasto con i titoli abilitativi rilasciati.

A garanzia della realizzazione dell'opera di cui al presente articolo il Soggetto Attuatore rilascia apposita fidejussione bancaria dell'importo di € 351.788,98.

Costituirà parte integrante del progetto per la realizzazione della strada il Piano di gestione del cantiere predisposto dai lottizzanti nel quale dovranno essere precisate le modalità di transito dei mezzi operativi verso il cantiere, modalità e termini per il ripristino dello stato dei luoghi e che i lottizzanti si impegneranno a rispettare e a far rispettare.

Per la realizzazione della strada, saranno a carico dei lottizzanti tutti gli oneri e quanto necessario per il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, l'assistenza al collaudo, la messa in atto di tutte le misure di sicurezza per la prevenzione di incidenti e danni durante il corso dei lavori ed ogni altra incombenza fino alla presa in consegna dell'opera da parte del Comune di Zogno, previo collaudo di quanto realizzato. Il progetto esecutivo dovrà essere previamente sottoposto all'esame dell'Amministrazione al fine dell'ottenimento di una sua approvazione.

Le spese di collaudo saranno ad intero carico dei lottizzanti, fermo restando che il collaudatore verrà nominato dal Comune di Zogno fra gli iscritti agli Ordini Professionali da almeno dieci anni. Le aree interessate dalla realizzazione della strada vengono indicate con perimetro di colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle Parti, viene allegata al presente atto sotto la lettera "h".

7) Regolamentazione dell'uso del campo sportivo multidisciplinare e dei relativi spogliatoi. Lotto n. 4

L'infrastruttura sportiva, riqualficata secondo le caratteristiche convenute, rimarrà di proprietà privata e verrà concessa in uso pubblico perpetuo all'Amministrazione Comunale. L'amministrazione procederà secondo le proprie scelte e necessità all'affidamento della struttura a società sportive del territorio costituitasi senza fine di lucro, le quali prenderanno in carico la struttura nel suo complesso ed integralmente senza la possibilità di usi promiscui, in modo tale da individuare una sola entità concessionaria responsabile nei confronti della Amministrazione.

A tale società sarà affidata la gestione e la promozione dell'area, ad essa spetterà il mantenimento delle spese correnti di gestione, le spese per tasse e tributi, la stipula di una polizza assicurativa che copra ogni responsabilità nei confronti di terzi derivanti dall'esercizio della propria attività e dall'incauto uso della struttura.

La società proprietaria del suolo e delle opere stipulerà polizza con primaria compagnia assicuratrice che la tenga protetta da richieste di danno per ogni evento di natura strutturale e civile che dovesse provenire a chiunque, fruitore dell'area sportiva convenzionata.

La società affidataria potrà apporre migliorie, innovazioni e addizioni agli impianti, attrezzature e strutture ad essa consegnate, previa comunicazione alla proprietà e approvazione del Comune ed assumendosene l'onere del mantenimento nel tempo ed ogni responsabilità verso terzi.

Non potranno essere addebitati alla società proprietaria e ai Lottizzanti in generale, i costi di ripristino delle strutture sportive consegnate a seguito di innovazioni, realizzate dalla società affidataria o conseguenti ad una sua condotta inappropriata.

Per tutta la durata di dieci anni del comparto urbanistico, stante il godimento della infrastruttura pieno ed esclusivo a favore della Pubblica Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria, rimarranno in capo alla stessa o eventualmente a società convenzionate che l'Amministrazione può scegliere in quanto fin d'ora autorizzata dalle proprietà convenzionanti. terminate e consegnate al Comune le opere di urbanizzazione secondaria previste, la manutenzione straordinaria rimarrà in capo a quest'ultimo.

8) Individuazione posizione e tempistiche di realizzazione delle aree a sport e parcheggio. Lotto n. 4

Per praticità e necessità di tutte le parti interessate, la formazione delle aree di parcheggio e sport, avverrà con tempistiche differenziate, ciò al fine di permettere un impegno finanziario dei promotori l'ambito, confacente alla necessità di parcheggi che man mano diverrà necessaria durante la formazione dei lotti industriali e la disponibilità di verde e sport che nel contempo potrà rimanere in godimento pubblico.

A tal fine si sono individuate cinque aree con numerazione letterale da A ad E, così dettagliatamente descritte con richiamo alla tavola progettuale n° 7.

Area A di mq 2.046,00.

Destinazione di progetto: è prevista come area destinata a parcheggio e la tavola n° 4 di progetto "particolari del parcheggio" la descrivono nella sua forma e tipologia costruttiva.

Cronologia esecutiva: tale superficie verrà occupata dai lottizzanti a partire da trenta giorni dalla data di approvazione dell'ambito e completata entro un anno dall'inizio dei lavori, in quanto necessaria a dotare di parcheggi il primo lotto da edificare, per ubicarvi l'area di cantiere per realizzare gli adeguamenti urbanistici primari quale l'area di fruizione del Brembo e la copertura delle Roggia Traini su area pubblica a nord del comparto dell'AT.

Area B di mq 2.622,00.

Destinazione di progetto: è prevista come area destinata a parcheggio e la tavola n° 4 di progetto "particolari del parcheggio" la descrive nella sua forma e tipologia costruttiva.

Cronologia esecutiva: tale superficie verrà occupata dai lottizzanti a partire da data non antecedente la presentazione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica del lotto edificatorio n° 3 e completata entro la data di inizio lavori del medesimo lotto n° 3.

Area C di mq 368,00.

Destinazione di progetto: è prevista come area destinata a locali di servizio alle strutture sportive. L'importo delle opere di riqualificazione di tale area verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai lottizzanti.

Cronologia esecutiva: tale superficie verrà riqualificata entro la data di completamento dell'area A di cui sopra.

Area D di mq 2.126,00.

Destinazione di progetto: è prevista come area destinata a verde, con possibilità di realizzazione di servizi ricreativi, posteggi e verde.

Cronologia esecutiva: tale superficie verrà riqualificata entro la data di completamento dell'ambito ed in ogni caso contestualmente alle opere previste sull'Area E.

Area E di mq 5.346,00.

Destinazione di progetto: è prevista come area destinata a campo da rugby e la tavola n° 4 di progetto "particolari di progettazione" la descrivono nella sua forma e tipologia costruttiva. L'importo delle opere di riqualificazione di tale area verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai lottizzanti.

Cronologia esecutiva: tale superficie verrà riqualificata entro la data di completamento dell'ambito.

Fintanto che le sopradescritte attività edilizie non avranno inizio, la destinazione rimarrà quella oggi in essere, vale a dire di destinazione a verde e sport con le specifiche attività ricreative e sportive; al permanere della attività sportiva saranno a carico del Comune le opere di manutenzione ordinaria, l'eventuale manutenzione straordinaria rimarrà in carico ai proprietari a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà contestualmente rimanere in atto per tale periodo la garanzia a tutela dei beni da parte della proprietà a mezzo di polizza assicurativa di

responsabilità civile, così come una polizza assicurativa di responsabilità civile dei fruitori dell'area dovrà parimenti essere sottoscritta e trasmessa alla proprietà oltre che al Comune.

9) Regolamentazione dell'uso dell'ex sedime ferroviario di Valle Brembana

Fermo restando il vincolo ferrotramviario su tale area, la destinazione d'uso dell'ex sedime ferroviario di Valle Brembana di proprietà del Comune viene confermata nella destinazione attuale di viabilità pubblica.

Si conviene che per tutte le infrastrutture di urbanizzazione a servizio dell'ambito, siano esse già esistenti o da realizzarsi, che si vengano a trovare sotto il sedime della ex ferrovia, non dovrà essere corrisposto nessun canone, fermo restando l'obbligo da parte dei lottizzanti di rimuoverle o modificarle secondo le necessità imposte dall'uso ferrotramviario o da esigenze del Comune.

A riguardo della distanza minima da osservare verso la proprietà detenuta dal Comune della ex ferrovia di Valle Brembana, richiamando quanto previsto nelle N.T.A. facenti parte integrante della presente convenzione, si conviene quanto segue: verranno rimosse senza indennizzo, a seguito di esplicita richiesta comprovata da effettive necessità tecniche, in fase di realizzazione della tramvia, quelle opere che dovessero trovarsi a distanza inferiore di metri 5.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 60 gg dalla esecutività del Piano Attuativo.

L'importo da corrispondere per gli oneri di urbanizzazione primaria è pari a:

$S.l.p. \times \text{Oneri urbanizzazione primaria zona D3} = 17.600,00 \times 13,81 \text{ €/mq} = 243.056,00 \text{ €}$

Il computo previsto per le opere di urbanizzazione primaria è pari ad € 332.296,52, come da computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione di cui forma parte integrante.

L'importo da corrispondere per gli oneri di urbanizzazione secondaria è pari a:

$S.l.p. \times \text{Oneri urbanizzazione secondaria zona D3} = 17.600,00 \times 14,85 \text{ €/mq} = 261.360,00 \text{ €}$

Il computo previsto per le opere di urbanizzazione secondaria è pari ad € 303.240,67, come da computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione di cui forma parte integrante.

Nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite, dovesse risultare superiore a quanto previsto dal C.M.E. allegato alla presente convenzione, i lottizzanti non potranno chiedere l'indennizzo delle somme maggiormente spese al Comune di Zogno, viceversa se il costo dovesse essere inferiore a quanto previsto dal C.M.E. ma superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, il Comune non potrà procedere alla richiesta del pagamento in compensazione delle opere non eseguite.

2) Le spese tecniche per la redazione dell'AT02 e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei lottizzanti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto dell'AT02 di seguito descritte, che insieme a quelle già esistenti e realizzate al servizio del preesistente comparto

industriale, costituiscono l'impianto infrastrutturale che interessa anche l'ex sedime della Ferrovia di Valle Brembana regolato da quanto indicato all'art. 3 comma 9 della presente convenzione.

1) strade veicolari, previste dal P.G.T. e previste dall'A.T.:

si prevede la copertura della Roggia Traini per la formazione di un nuovo svincolo stradale per l'accesso all'AT02 da via Cesare Battisti, al termine della formazione dello svincolo è previsto il rifacimento del tappeto di usura di tutto il tratto stradale interessato per una lunghezza di metri 178,13.

2) percorsi pedonali e marciapiedi:

sarà realizzato un nuovo marciapiedi lungo via Cesare Battisti, avrà una larghezza di metri 1,50 ed una lunghezza di metri 172,62.

3) fognature per acque nere:

all'interno della Roggia Traini è presente una tubazione di fognatura, essa sarà sostituita con una nuova tubazione in p.v.c. SN8 diam. 315 mm. per una lunghezza di metri 178.13.

4) fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali:

si prevede, all'interno della roggia Traini, la posa di due tubazioni in p.v.c. SN8 diam. 250 mm. per lo smaltimento delle acque meteoriche per una lunghezza di metri 178.13 ciascuna.

5) rete di distribuzione dell'energia elettrica:

sotto il nuovo marciapiedi lungo via Cesare Battisti, è prevista la predisposizione di una nuova tubazione in p.e.a.d. doppia parete diam. 110 mm. per una lunghezza di metri 182,62.

6) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce:

sotto il nuovo marciapiedi lungo via Cesare Battisti, è prevista la predisposizione di una nuova tubazione in p.e.a.d. doppia parete diam. 110 mm. per una lunghezza di metri 182,62.

7) rete telefonica fissa, e rete dati:

sotto il nuovo marciapiedi lungo via Cesare Battisti, è prevista la predisposizione di una nuova tubazione in p.e.a.d. doppia parete diam. 110 mm. per una lunghezza di metri 182,62.

8) spazi di verde:

si prevede la formazione di aree a verde poste lungo via Cesare Battisti la prima avente superficie pari a mq. 161,91 e la seconda mq. 446,94, le quali, a seguito della declassificazione della Strada Provinciale al Demanio Comunale, potranno essere destinate a viabilità e/o parcheggi.

Caratteristiche progettuali delle opere:

1) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S..

2) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell' A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

3) Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da

73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

4) Si prescrive l'osservanza del Regolamento Energetico approvato dal Comune di Zogno con delibera del Consiglio Comunale n°6 del giorno 8/4/2009, e di quanto previsto dal Progetto Comunale "Covenant of Mayors".

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il P.G.T. prevede per il comparto AT02 l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella riqualificazione delle aree a verde e sport. E' previsto il rinnovo del campo sportivo e di tutte le infrastrutture ad esso necessarie oltre alla riqualificazione degli spogliatoi. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è a totale carico delle lottizzanti.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) posti macchina interni ai lotti o su proprietà private individuate e descritte nel regime convenzionale opzionali rispetto alle vigenti disposizioni;
- c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 8 – AREE A STANDARDS

Le aree a standards che competono all'AT02 sono così quantificate:

TABELLA 3 ADOTTATA IN SEGUITO ALLE CESSIONI DI VOLUMETRIA TRA I LOTTIZZANTI

Destinazione industriale	Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)	Dotazione richiesta 20%
Soc. L'Orobica S.r.l.	Mq. 4.500,00 + 10%	Mq. 900,00 + 10%
Soc. Zogno 2016 S.r.l	Mq. 11.500,00 + 10%	Mq. 2.300,00 + 10%
Totale	Mq. 16.000 + 10% (mq 17.600,00)	Mq. 3.200,00 + 10 % (mq 3.520,00)

In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione dell'AT02, all'interno di quest'ultimo sono riqualificate aree a standards su proprietà pubblica, per una superficie complessiva di mq. 1.547,72 così distinta:

TABELLA 4. AREE A STANDARDS AL NETTO DELL'EX SEDIME FERROVIARIO

Aree a:			
Copertura roggia		Mq	861,55
Strada comunale lato Sud		Mq	686,17
	Totale	Mq	1.547,72

ART. 9 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

La monetizzazione delle aree è stata autorizzata giusto quanto indicato al punto 3.6 della presente convenzione.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1) L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro 332.296,52 (Euro trecentotrentadue miladuecentonovantasei/52) per le opere di urbanizzazione primaria e Euro 303.240,67 (Euro trecentotremiladuecentoquaranta/67) per le opere di urbanizzazione secondaria, come risultante dai relativi computi metrici estimativi.

2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguate garanzie finanziarie per un importo pari al 100 % (cento per cento) di quanto previsto al comma 1, con polizza bancaria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro 332.296,52 (Euro trecentotrentadue miladuecentonovantasei/52) e con polizza bancaria n. _____ in data _____ cmc33a da _____ per Euro 303.240,67 (Euro trecentotremiladuecentoquaranta/67) con scadenza incondizionata fino al collaudo finale da parte del Comune, da effettuarsi entro 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui il Comune non proceda con il collaudo entro 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione la polizza viene automaticamente svincolata entro 3 mesi successivi.

3) 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 lottizzanti, 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.

4) La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

5) 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 i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che 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.

ART. 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE

- 1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere Permessi di Costruire ovvero SCIA alternative al Permesso di Costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché all'AT02, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
- 2) Il rilascio dei Permessi di Costruire ovvero delle SCIA alternative al Permesso di Costruire, è subordinato al pagamento del dovuto in ottemperanza al D.P.R. 380/01 e L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.
- 3) Per i Permessi di Costruire ovvero SCIA alternative al Permesso di Costruire rilasciati prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4 della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 4) Qualora in sede di approvazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al successivo articolo 7 il costo riconosciuto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovesse risultare inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria in vigore, i lottizzanti si obbligano a corrispondere, ciascuno per la propria quota ed in sede di rilascio di ogni concessione edilizia, l'importo relativo al conguaglio dovuto.
- 5) Per i soli parametri non contemplati nella scheda dell'AT02, si conviene di fare riferimento agli ambiti urbani IA di cui alle N.T.A. del piano delle regole del P.G.T. vigente.
- 6) La sottoscrizione della presente convenzione rappresenta a tutti gli effetti atto di impegno planovolumetrico previsto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.G.T. vigente.

ART. 12 – VARIANTI

- 1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione dell'AT02, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
- 2) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione dell'AT02 e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati dell'AT02, sempre nel rispetto delle distanze legali e inserite nel perimetro edificabile di ogni lotto come meglio descritto dalle tavole di progetto dell'AT02;
 - b) trasferimenti volumetrici tra i lotti (SLP);
 - c) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - d) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - e) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

f) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3) Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo AT, che tenga conto di quanto già realizzato.

4) Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1) Qualora su parte dell'area inclusa nell'AT02 siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, comunque compatibile con quanto prescritto nella scheda d'ambito, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento dell'AT02.

2) E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.

3) Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1) Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2) Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro dodici mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 15 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1) Le aree ove avrà luogo la formazione di opere di urbanizzazione primaria sono già in capo alla proprietà comunale mentre l'area ove verranno individuate le opere di urbanizzazione secondaria rimarrà di proprietà privata e di uso pubblico.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune e/o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2. fatto salvo quanto già concesso in uso al Comune in precedenti convenzioni che la presente modifica e sostituisce dal momento in cui verranno realizzate le opere progettate con l'atto in sottoscrizione.

ART. 17 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto dell'AT02 è composto da:

- a) relazione tecnico illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici tavole da 1 a 7;
- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) relazione di compatibilità e fattibilità geologica in data agosto 2019 e integrazione in data ottobre 2019
- f) progetto stradale con relative documentazioni tecniche.

Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 19 – REGISTRAZIONE IN ATTO, TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1) I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2) I lottizzanti si impegnano a far registrare presso notaio di propria fiducia sotto forma di atto il presente schema di convenzione ed autorizzano i competenti pubblici uffici alla trascrizione della stessa affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandoli da ogni responsabilità.

3) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li

I Lottizzanti: Carminati Tullio Mario (legale Rappresentante della Soc.L'OROBICA S.R.L.) _____

Farneti Francesco (legale Rappresentante della Soc.Zogno 2016 S.R.L.) _____

===== (legale Rappresentante della Soc. Credit Agricole Leasing Italia S.r.l.) _____

per il Comune di Zogno, il Sig. _____