



**Dr. Armando Santus**

**NOTAIO**

Via Divisione Julia, 7

24121 BERGAMO

Tel. 035-241113 / Fax 035-238462

Repertorio numero 68678

Raccolta numero 32256

**CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DELLA ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DEL "COMUNE DI ISSO"  
DENOMINATO "INDUSTRIA NEL VERDE"**

- REPUBBLICA ITALIANA -

Bergamo, 31 (trentuno) maggio 2023 (duemilaventitré).

Nel mio studio in Via Divisione Julia n.7.

Con me **ARMANDO SANTUS**, Notaio alla residenza di Bergamo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, sono presenti i signori:

**\* da una parte:**

- **Ciocca Alessandro**, nato a Treviglio (BG) il giorno 11 novembre 1977, domiciliato per l'incarico presso il municipio dell'Ente subito detto, codice fiscale CCC LSN 77S11 L400C, nella sua qualifica di "Responsabile del Servizio Tecnico e Commercio" e, come tale, legale rappresentante dell'Ente Pubblico:

**"COMUNE DI ISSO"**

con casa municipale in Isso (BG), piazza Sant'Andrea n.32, partita I.V.A.: 02733610162, codice fiscale: 83001820162, tale nominato con Decreto Sindacale in data 27 febbraio 2021 n.2, munito dei necessari poteri in forza di legge, ai sensi dell'art.110 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. ed in esecuzione delle Deliberazioni del Consiglio Comunale in data 28 giugno 2022 n.14 ed in data 8 novembre 2022 n.22 e della Giunta Comunale in data 18 maggio 2023 n.19, provvedimenti tutti depositati agli atti di detto Ente;

d'ora in poi definito anche: **"COMUNE"** e/o **"AMMINISTRAZIONE COMUNALE"**;

**\* dall'altra parte:**

- **Bombardieri Fabio**, nato ad Alzano Lombardo (BG) il giorno 14 agosto 1959, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Ente subito detto, codice fiscale BMB FBA 59M14 A246N, commercialista, nella sua qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, legale rappresentante della Fondazione:

**"CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO"**

con sede legale in Bergamo (BG), via Malj Tabajani n.4, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo: 80016630164, R.E.A.: BG-348595, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla Regione Lombardia in data 31 dicembre 2003 al numero 1826, munito dei necessari poteri in forza di legge e dello statuto vigente ed in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in data 21 maggio 2019 ed in data 27 gennaio 2020 nonché di quella in data 26 aprile 2023 che, per estratto originale, **si allega al presente atto sotto la lettera "A"**;

**Registrato**

Agenzia delle Entrate

Ufficio Bergamo

il 7 giugno 2023

al n. 24503

Serie 1T

Euro 590,00

**Trascritto**

Agenzia del Territorio  
di Bergamo

l' 8 giugno 2023

Reg.Gen. n. 32078

Reg.Part. n. 21965

Euro 235,00

d'ora in poi definita anche: **"MIA"** e/o **"CONVENUTA"**.

Detti Comparenti, dei cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo,

**dato atto**

**a** - che **"MIA"**, in forza, da ultimo, della deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia in data 30 dicembre 2003 n.VII/15919, trascritta a Bergamo in data 3 novembre 2004 ai nn.58898/39113, con cui l'I.P.A.B. **"OPERA PIA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO"** già **"MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO"** è stata trasformata in Fondazione senza scopo di lucro con la denominazione **"CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO"**, con sigla abbreviata paleografica medioevale **"MIA"**, era titolare della proprietà esclusiva del seguente compendio immobiliare:

**in Comune di ISSO (BG)**

- il Comparto 1 del P.P. **"Industrie nel Verde"**, costituito dalle aree censite nel Catasto Terreni al Foglio 9 (in mappa Fogli 2 e 5), con le particelle 2075 di ettari 00.30.62, 2077 di ettari 01.23.66, 1986 di ettari 00.02.80, 2001 di ettari 00.02.86, 2002 di ettari 00.00.27, 1872 di ettari 00.02.75, 1999 di ettari 00.95.86, 1866 di ettari 00.00.30, 2144 di ettari 00.06.85, 2145 di ettari 04.00.08 (attuali particelle 2175 di ettari 00.35.08 e 2176 di ettari 03.65.00), 2141 di ettari 00.40.50, 1997 di ettari 00.01.84, 1998 di ettari 00.03.29, 1989 di ettari 00.00.73, 1990 di ettari 00.03.50, 2131 di ettari 00.00.15, 2133 di ettari 01.26.35 (attuali particelle 2152 di ettari 00.00.05, 2156 di ettari 00.00.55 e 2157 di ettari 01.25.75), 2135 di ettari 00.01.00, 2136 di ettari 00.01.35, 2137 di ettari 01.63.95, 2138 di ettari 01.08.85, 887 di ettari 00.01.60, 1449 di ettari 00.04.75, 1890 di ettari 00.00.20 e 2139 di ettari 00.11.46, per una superficie catastale complessiva di mq.113.557 (centotredicimilacinquecentocinquantesette) e reale di mq.121.535 (centoventunomilacinquecentotrentacinque);

**a.1** - subito precisato che, a seguito della stipula dell'atto di cui infra alla lettera **"b"**, **"MIA"** è ora piena ed esclusiva proprietaria delle sole **aree censite nel Catasto Terreni al Foglio 9 (in mappa Fogli 2 e 5), con le particelle 1866 di ettari 00.00.30, 2175 di ettari 00.35.08, 2176 di ettari 03.65.00, 2156 di ettari 00.00.55, 2157 di ettari 01.25.75, 2135 di ettari 00.01.00 e 2137 di ettari 01.63.95** della superficie catastale complessiva di mq.69.163 (sessantanovemilacentosessantatre) e reale di mq.75.959;

**b** - che, in forza dell'atto in data 3 marzo 2020 nn.62428/28687 di miei rep./racc., registrato a Bergamo in data 17 marzo 2020 al n.11025 e trascritto a Bergamo in data 7 aprile 2020 ai nn.13371/8584 ed ai nn.13372/8585, **"MIA"** ha ceduto gratuitamente al **"COMUNE"** alcuni di detti **fondi destinati ad attrezzature e servizi pubblici, urbanizzazione**

**primaria, compensazione ambientale ed assolvimento obblighi perequativi, censiti nel Catasto Terreni al Foglio 9 (in mappa Fogli 2 e 5), con i citati mappali 2075, 2077, 1890, 1986, 2001, 2002, 1999, 1872, 1449, 2136, 2138, 2141, 1989, 1990, 1997, 1998, 2144, 887, 2131 e 2139;**

**visti**

**c** - la delibera del Consiglio Comunale n.5 del 16/03/2005, con la quale veniva approvato il Piano Regolatore Generale del "COMUNE DI ISSO" e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. nn.27 del 06/07/2005;

**d** - la delibera del Consiglio Comunale n.06 del 18/02/2012 con la quale veniva approvato il Piano Particolareggiato "Industrie nel verde";

**e** - la delibera del Consiglio Comunale n.22 del 11/11/2013, con la quale veniva approvato il Piano di Governo del Territorio del "COMUNE DI ISSO", divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.20 del 16/05/2018;

**f** - la delibera del Consiglio Comunale n.22 del 08/11/2022 con la quale veniva approvata la variante al Piano Particolareggiato "Industrie nel verde" in modifica al Piano delle Regole del PGT del "Comune di Isso", divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.3 del 18/01/2023;

**g** - la delibera della Giunta n.19 del 18/05/2023 con la quale veniva modificato ed approvato il testo della presente convenzione;

**h** - l'art.14 della Legge Regionale 12/2005 in materia di competenza per l'approvazione dei Piani attuativi e loro varianti;

**i** - l'art.46 della medesima L.R. 12/2005, avente per oggetto la stipula della convenzione per l'attuazione degli interventi contemplati nei piani attuativi;

**l** - la Determinazione Dirigenziale della Provincia di Bergamo n. 926 del 13/04/2023 con la quale viene determinata la non assoggettabilità alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006 del progetto di realizzazione di una nuova attività logistica da insediare nel Comparto 1 del Piano Particolareggiato "Zona D1- Industria nel verde" in Comune di Isso;

**premesso inoltre**

**m** - che la superficie zonale delle aree sopra menzionate, desunta dal rilievo aereofotogrammetrico in seguito alla sovrapposizione della mappa catastale, è calcolata in complessivi mq.289.560,00, oltre mq.9.240,00 di aree demaniali a strada e fossi, per una superficie territoriale complessiva di mq.298.800,00;

**n** - che il Piano Particolareggiato prevede la costruzione di edifici con destinazione produttiva;

**o** - che su detta area possono essere costruiti edifici con rapporto di copertura pari al 20% della superficie

territoriale dell'area, per una superficie coperta complessiva di mq.57.912,00;

**p** - che la "CONVENUTA" si Impegna ad osservare i parametri di edificazione e tutte le prescrizioni previste dalla disciplina del Piano Particolareggiato e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale, sopra richiamata;

**q** - che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli speciali che ostano alla realizzazione del Piano Particolareggiato o che subordinano lo stesso al rilascio di autorizzazioni da parte di altre autorità;

**r** - che la variante al Piano Particolareggiato in modifica al Piano delle Regole del PGT sopra menzionata consente di attuare le previsioni dello stesso P.P. in tre "Comparti attuativi" realizzabili anche separatamente in fasi successive;

**s** - che tale possibilità è disciplinata dalle norme della "Disciplina generale degli interventi" allegate alla delibera di approvazione della variante al P.P. per farne parte integrante;

**t** - che la presente convenzione si riferisce alla realizzazione delle opere urbanizzative del "Comparto attuativo" n.1, regolamentando inoltre le cessioni delle aree a destinazione pubblica e di quelle relative allo "standard qualitativo" (peraltro già effettuate con l'atto sopra indicato alla lettera "b") nonché a definire gli Impegni derivanti dagli obblighi perequativi;

**u** - che la zona richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione riguardanti le strade, indicate nella Tav.5 degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato, nonché i parcheggi, gli scarichi di acque bianche e nere, la rete idrica e l'impianto di energia elettrica e telefonica e le aree di verde;

**v** - che tali opere saranno eseguite dalla "CONVENUTA" a sue cura e spese, contestualmente o prima dei lavori inerenti i costruendi fabbricati, e comunque prima del rilascio delle loro agibilità;

**z** - che la "CONVENUTA" è tenuta a cedere gratuitamente (rectius: che la "CONVENUTA" ha già ceduto gratuitamente in forza dell'atto sopra indicato alla lettera "b") al "COMUNE DI ISSO" aree per attrezzature e servizi pubblici, a norma di legge, per una superficie complessiva di mq.45.425 (quarantacinquemilaquattrocentoventicinque) pari al 20% (venti per cento) della superficie territoriale di proprietà;

**aa** - che la "CONVENUTA" deve cedere gratuitamente (rectius: che la "CONVENUTA" ha già ceduto gratuitamente in forza dell'atto sopra indicato alla lettera "b") al "COMUNE DI ISSO" le aree per le opere di urbanizzazione primaria - strade mq.3.335 (tremilatrecentotrentacinque) e parcheggi

mq.4.900 (quattromilanovecento) - per una superficie complessiva di mq.8.235 (ottomiladuecentotrentacinque);

**bb** - che inoltre la "CONVENUTA" è tenuta a cedere gratuitamente (rectius: che la "CONVENUTA" ha già ceduto gratuitamente in forza dell'atto sopra indicato alla lettera "b") al "COMUNE DI ISSO" aree per compensazione ambientale, in aggiunta alle superfici precedentemente indicate, poste ad ovest della "Nuova Cremasca", per una superficie complessiva di mq.37.191 (trentasettemilacentonovantuno).

Il tutto come meglio evidenziato nel tipo planimetrico, al quale si rinvia anche per i confini e le distanze da rispettare dagli stessi, che, previa approvazione dei contraenti, **si allega al presente atto sotto la lettera "B"**, dando atto che la capacità edificatoria di tali aree è stata interamente trasferita nell'ambito posto ad Est della "Nuova Cremasca" destinato all'edificazione;

**tutto ciò premesso**

dichiarano e stipulano quanto segue.

**ART.1**

La Fondazione "**CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO**", come sopra rappresentata, si impegna al mantenimento della situazione giuridica posta in essere con il presente atto e, pertanto, sia essa che i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, non potrà modificarla, né restringerla, né rinunziarla, senza preventivo consenso dell'"AMMINISTRAZIONE COMUNALE".

**ART.2**

Dimensionamento complessivo del Comparto 1 del P.P.:

- Superficie Territoriale: mq.123.865 (centoventitremilaottocentosessantacinque);
- Superficie aree demaniali: mq.2.330 (duemilatrecentotrenta);
- Superficie Zonale: mq.121.535 (centoventunomilacinquecentotrentacinque);
- Superficie ceduta per standard: mq.45.571 (quarantacinquemilacinquecentosettantuno);
- Superficie fondiaria lotti edificabili: mq.75.959 (settantacinquemilanovecentosessantaquattro);
- Superficie coperta industriale-artigianale 20% (venti per cento) ST del P.P.: mq.27.175 (ventisettemilacentosettantacinque);
- Standard di legge 20% (venti per cento) ST del P.P.: mq.27.175 (ventisettemilacentosettantacinque);
- Aree per strade: mq.3.335 (tremilatrecentotrentacinque);
- Aree per parcheggi: mq.4.900 (quattromilanovecento);
- Aree a verde compensativo: mq.36.190 (trentaseimilacentonovanta);
- Aree per compensazione perequazione comp.2: mq.1.146 (millecentoquarantasei).

Si dà atto che le caratteristiche dimensionali sono quelle



sopramenzionate e che nell'ambito dello sfruttamento massimo di progetto le destinazioni d'uso potranno essere modificate e/o integrate con destinazione diversa da quella produttiva, in tal caso adeguando le aree a standard dovute anche mediante monetizzazione.

### **ART.3**

La "CONVENUTA" per la realizzazione del Piano in oggetto, si obbliga per sé, persone o Enti da designarsi, successori o aventi causa, a qualsiasi titolo, attuale o futuro, anche particolare, ai seguenti adempimenti:

#### **a) Cessione delle aree di urbanizzazione e delle aree di "standard qualitativo"**

a cedere a titolo gratuito (rectius: la "CONVENUTA" ha già ceduto gratuitamente in forza dell'atto sopra indicato alla lettera "b" delle premesse) al "COMUNE DI ISSO" le aree della superficie di mq.8235 (ottomiladuecentotrentacinque) necessarie per la realizzazione delle strade e dei parcheggi e per la posa dei servizi a rete nonché delle aree della superficie di mq.36190 (trentaseimilacentonovanta) per verde a compensazione e dell'area di mq.1146 (millecentoquarantasei) per compensazione perequazione del "Comparto 2" per una superficie totale di mq.45571 (quarantacinquemilacinquecentosettantuno) maggiore della superficie da cedersi per standard a norma di legge;

#### **b) Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

ad assumere a proprio carico gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, che dovranno essere eseguite in conformità alle indicazioni planimetriche e dimensionali contenute nelle planimetrie allegate allo schema di convenzione e al conseguente progetto esecutivo, sentito sia l'Ufficio Tecnico Comunale che gli altri Uffici ed Enti eventualmente competenti o erogatori dei "servizi di rete".

Come indicato nel progetto di massima allegato al Piano Particolareggiato e del "progetto stralcio" per il Comparto 1, di cui sono parti sostanziali l'importo presunto di realizzazione delle opere è di Euro 861.196,64 (ottocentosessantunomilacentonovantasei e sessantaquattro) oltre I.V.A. di legge.

Dette opere saranno oggetto di rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione che verrà richiesto dagli attuatori prima di dare inizio ai lavori sulla scorta del progetto esecutivo da predisporre entro tre anni dalla stipula della presente convenzione.

Tali opere consistono in:

1. esecuzione delle strade: da effettuare con regolare massicciata e sovrastante bitumatura, complete di marciapiedi con listelli di cemento, fognatura ed illuminazione pubblica, secondo il progetto che dovrà essere approvato con il

rilascio del su richiamato atto autorizzativo ed in conformità delle indicazioni e prescrizioni delle tavole ed elaborati del Piano Particolareggiato;

2. rete di illuminazione pubblica lungo le strade, che verrà eseguita ponendo in opera punti luce a led a basso consumo con funzionamento multilevel su pali intervallati di mt.30 e secondo progetto da approvare in attuazione delle indicazioni del P.P..

L'impianto dovrà essere predisposto mirando alle soluzioni più innovative in campo di illuminazione pubblica, quali l'illuminazione LED, abbinata a "sistemi intelligenti" di gestione, nell'interesse dell'ambiente e del risparmio energetico;

3. rete di distribuzione dell'acqua potabile che verrà eseguita interamente in attuazione alle indicazioni del Piano Particolareggiato fino a raggiungere il punto di allacciamento della rete idrica comunale; la rete avrà caratteristiche adeguate alle esigenze degli insediamenti che si installeranno nella zona e il relativo progetto verrà preventivamente sottoposto all'approvazione;

4. rete di fognatura che sarà eseguita in attuazione delle indicazioni del P.P. secondo progetto che dovrà essere preventivamente approvato.

La rete di fognatura principale insiste sulla rete stradale in progetto.

In mancanza di possibilità anche provvisorie di allacciamento alla fognatura principale saranno posti in opera impianti di smaltimento delle acque da definire con gli uffici comunali sentito il servizio A.T.S..

Le acque nere provenienti dalle costruzioni saranno convogliate direttamente in fognatura su indicazione e nella localizzazione determinata dall'Ente gestore della rete.

Le acque bianche o meteoriche delle strade principali saranno smaltite a terra tramite sistema di pozzi perdenti di adeguate dimensioni mentre quelle relative ai singoli edifici dovranno essere smaltite sui rispettivi lotti nel rispetto del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 e s.m.i.;

5. rete di distribuzione interna dell'energia elettrica che verrà eseguita in modo conforme alle esigenze degli insediamenti, sentito al riguardo l'Ente gestore e previa installazione di cabine di trasformazione che potranno essere poste nelle aree di interesse comune;

6. rete telefonica interna e relativo cablaggio che verranno eseguiti in modo conforme alle esigenze degli insediamenti, sentito al riguardo l'Ente gestore e secondo la normativa vigente;

7. predisposizione cavidotti per rete dati ai sensi di legge che verrà eseguita in modo conforme alle esigenze degli insediamenti, secondo la normativa vigente;

8. rete di distribuzione gas-metano che verrà eseguita in modo conforme alle esigenze degli insediamenti, sentiti al riguardo gli Enti competenti;

9. il verde di contorno alla viabilità principale e interna che sarà realizzato in base al progetto che i soggetti attuatori si impegneranno a redigere, e che dovrà prevedere l'arredo minimo, nonché la piantumazione e la dotazione dell'irrigazione automatica.

La "CONVENUTA", a propria cura e spese, dovrà predisporre il progetto esecutivo del sistema delle opere di urbanizzazione inerenti il "Comparto 1" e come sopra indicate, con il relativo computo metrico, e presentare all'"AMMINISTRAZIONE COMUNALE" il programma della realizzazione di tali lavori.

Il programma dovrà prevedere la successione temporale degli interventi di urbanizzazione.

Lo stesso programma dovrà comunque rispettare le seguenti priorità:

- \* realizzazione delle sedi stradali comprensive dei collegamenti con la viabilità al contorno, sede stradale "a macadam", della rete fognaria principale, della rete idrica, della rete elettrica alta tensione e del collettore fognario consorziale;

- \* formazione delle sedi per i parcheggi pubblici con superficie praticabile;

- \* installazione definitiva, con canalizzazioni interrato, delle reti tecnologiche (energia elettrica BT, telefono, gas metano, acqua, rete dati);

- \* realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica;

- \* completamento delle strade con realizzazione di manto di usura e formazione segnaletica verticale ed orizzontale, finitura dei marciapiedi e delle aiuole verdi;

- \* completamento delle sedi dei parcheggi con manto di usura e finiture e formazione di adeguata segnaletica ed illuminazione.

Il programma di cui sopra potrà essere variato solo previo accordo con l'"AMMINISTRAZIONE COMUNALE".

Le Parti convengono che qualora le spese previste nel computo metrico e ripartite proporzionalmente dovessero, a consuntivo di ciascun intervento, risultare maggiori di quelle preventivate (sia per effetto delle revisioni prezzi dovute ai diversi tempi di intervento, sia per opere aggiuntive derivanti da rotture o sistemazioni di opere già realizzate, indotte dalle necessità delle nuove installazioni) tali spese saranno sostenute, a totale carico, dalla "CONVENUTA" o, nel caso di necessità di ripristini, dal soggetto che ha causato l'intervento stesso senza alcun diritto di rivalsa su terzi.

Le opere a carico del "Comparto 1" dovranno essere eseguite prima del rilascio dell'agibilità considerandosi fin d'ora, per accordo tra le Parti, la mancanza di tali opere come



manca di requisito tecnico per l'effettiva agibilità dei manufatti edilizi, relativi al detto comparto interessato.

Qualora l'"AMMINISTRAZIONE COMUNALE" consenta varianti con diminuzioni volumetriche, rimane comunque fermo l'obbligo, entro i termini previsti dalla presente convenzione, di realizzare le opere afferenti l'intera edificabilità prevista per ciascun comparto o di provvedere al versamento del contributo afferente le spese di urbanizzazione in ragione della volumetria massima prevista dal Piano Particolareggiato;

**c) Cessioni di aree per urbanizzazione primaria e delle aree di "standard qualitativo"**

la "CONVENUTA" si impegna a cedere a titolo gratuito (rectius: la "CONVENUTA" ha già ceduto gratuitamente in forza dell'atto sopra indicato alla lettera "b" delle premesse) al "COMUNE DI ISSO" le aree come individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione aventi una superficie reale complessiva di mq.45.571 (quarantacinquemilacinquecentosettantuno) pari alla quantità proporzionalmente dovuta per gli interventi di urbanizzazione di competenza del comparto, delle aree a standard urbanistico, delle aree per opere di urbanizzazione, le aree per compensazione ambientale e le aree per l'assolvimento degli obblighi perequativi del comparto attuativo;

**d) Assunzione di oneri per contributo di urbanizzazione secondaria**

la "CONVENUTA" o chi realizzerà le costruzioni verserà al "COMUNE DI ISSO" le somme corrispondenti agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo gli importi vigenti al momento del rilascio dei singoli P.d.C. o di formazione di altri regimi amministrativi contemplati dalla legge.

**ART. 4**

1. La "CONVENUTA" si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri ed a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione secondo quanto indicato all'articolo precedente e nel rispetto della normativa del Codice dei Contratti pubblici vigente al momento dell'attivazione degli appalti, nonché a procedere attraverso gli Enti erogatori dei pubblici servizi.

2. Le opere di urbanizzazione completate e funzionali non comportano in nessun caso alcuna partecipazione economica del Comune e la "CONVENUTA" si impegna ad eseguire le stesse nella loro interezza.

3. La realizzazione degli interventi dovrà essere curata da un Direttore dei Lavori e dovranno essere nominate le figure professionali in materia di sicurezza per i cantieri e redatti tutti i documenti previsti dalle vigenti normative ai sensi del D.Lgs. 81 del 09/04/2008 e s.m.i..

4. Prima o contestualmente alla presentazione della prima

richiesta di permesso di costruire per le costruzioni dovrà essere presentato ed approvato, tra le Parti e in via tecnico amministrativa, un cronoprogramma per la correlazione fra i tempi di realizzazione dei singoli edifici e i tempi per il completamento delle relative opere di urbanizzazione.

5. Il cronoprogramma dovrà rispettare i tempi massimi stabiliti della presente convenzione e dovrà garantire il rispetto delle vigenti normative in materia di agibilità per le unità funzionali che saranno realizzate.

6. L'esecuzione di ogni singola opera di urbanizzazione e il suo completamento a regola d'arte sarà accertata a seguito di collaudo in corso d'opera e finale.

7. Tutte le competenze professionali saranno a carico della "CONVENUTA"; il professionista individuato per gli accertamenti tecnico amministrativi - collaudo in corso d'opera e finale - sarà individuato dal Comune previa comunicazione, mediante lettera raccomandata, inviata da parte della "CONVENUTA" al "COMUNE" almeno trenta giorni prima dell'affidamento dell'incarico di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione.

8. I relativi rapporti economici, anche per le prestazioni del collaudatore, intercorreranno direttamente con la "CONVENUTA" con la quale si formalizzerà il relativo contratto professionale.

9. L'attività di collaudo tecnico amministrativo dovrà accertare:

- la realizzabilità dei progetti da appaltare confermando la corrispondenza di elaborati e documentazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche;

- l'esatta esecuzione a completa regola d'arte e funzionalità fino alla presa in carico da parte del "COMUNE" dell'opera, delle aree, ovvero dell'uso pubblico perpetuo delle stesse;

- la congruità di eventuali modifiche in sede di progettazione esecutiva ovvero in corso d'opera in coerenza con il progetto urbanistico approvato.

10. Il collaudatore incaricato, entro centoventi giorni dalla comunicazione di conclusione delle opere trasmessa al Comune ed al collaudatore stesso, dovrà rilasciare il certificato di collaudo.

11. A fronte dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti nella presente convenzione, si conviene che il compenso per l'attività di collaudo sarà quantificato in relazione alle vigenti tabelle professionali.

12. Il "COMUNE" provvederà alla restituzione della fidejussione di cui al successivo art.7 a garanzia dei lavori che si considerano collaudati.

13. Qualora, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione

previste dal P.P., si rendessero necessari opere e manufatti diversi da quelli previsti dai progetti esecutivi, o l'esecuzione di qualunque altro adempimento disposto dagli Enti erogatori di pubblici servizi, questi saranno comunque realizzati da parte della "CONVENUTA" e pertanto faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra.

#### **ART. 5**

1. La "CONVENUTA" si impegna a far elaborare e a presentare, per il rilascio del P.d.C. o regime amministrativo analogo, il progetto di ogni edificanda costruzione.

#### **ART. 6**

La presente convenzione sarà dichiarata decaduta con provvedimento motivato dal Consiglio Comunale da notificarsi alla Parte interessata, ove venisse espresso il rifiuto di stipulare l'atto di cessione delle aree previste nella presente convenzione entro i termini di cui al precedente art.3, lettera c) ma con la precisazione che la "CONVENUTA" ha già proceduto a detta cessione con l'atto indicato alla lettera "b" delle premesse.

#### **ART. 7**

1. A garanzia degli impegni assunti con la presente convenzione nei confronti dell'"AMMINISTRAZIONE COMUNALE" la "CONVENUTA" presterà, contestualmente al deposito del regime amministrativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, una polizza fideiussoria bancaria o di primo istituto o assicurativa per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) delle opere da realizzare di sua competenza, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o equipollente lettera liberatoria da parte del "COMUNE".

Tutte le suddette garanzie devono prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva esecuzione del garantito di cui all'art.1944 del Codice Civile e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'art.1945 del Codice Civile, così da attribuire al "COMUNE DI ISSO" la facoltà di escutere la garanzia a prima richiesta, rinunciando la "CONVENUTA" a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardare l'escussione diretta da parte del "COMUNE".

2. L'importo della fideiussione sarà adeguato ogni due anni in funzione delle variazioni dell'indice ISTAT.

#### **ART. 8**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, la "CONVENUTA" presenterà al "COMUNE" una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del "COMUNE" e a spese della "CONVENUTA" che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del "COMUNE" medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle

vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il "COMUNE" non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'art.4, punto 6, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'art.8 punto 1 e 2.

In difetto il "COMUNE", previa diffida alla "CONVENUTA", può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della "CONVENUTA"; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

#### **ART. 9**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al "COMUNE", resta a carico della "CONVENUTA" sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del "COMUNE", sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo precedente.

#### **ART.10**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla presente convenzione sono state cedute in forma gratuita da "MIA" al "COMUNE" in forza dell'atto indicato alla lettera "b" delle premesse.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al "COMUNE" a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore magenta e campitura a righe oblique, per una superficie reale di mq.26.500 (ventiseimilacinquecento);

b) cedute gratuitamente al "COMUNE" per l'urbanizzazione primaria, con il colore grigio e campitura a righe oblique, per una superficie reale mq.11.495 (undicimilaquattrocentonovantacinque);

c) cedute gratuitamente al "COMUNE" a titolo di compensazione ambientale, con il colore giallo e campitura a righe ogliche, per una superficie reale mq.6.430;

d) cedute gratuitamente al "COMUNE" a titolo di aree per l'assolvimento degli obblighi perequativi del Comparto attuativo n.2, con il colore azzurro e campitura a righe

orizzontali, per una superficie reale mq.1.146 (millecentoquarantasei).

3. Le aree di cui al punto 2, sono identificate nei frazionamenti catastali, come segue:

a) cedute gratuitamente al "COMUNE" a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, i mappali 2075, 2077, 1890, 1986, 2001, 2002, 1999 e 1872 del Foglio 9 del Catasto Terreni, della superficie complessiva nominale catastale di ettari 02.59.02 e superficie complessiva reale di mq.26.500 (ventiseimilacinquecento);

b) cedute gratuitamente al "COMUNE" per le opere di urbanizzazione primaria, i mappali 1449, 2136 e 2138 del Foglio 9 del Catasto Terreni, della superficie complessiva nominale catastale di ettari 01.14.95 e superficie complessiva reale di mq.11.495 (undicimilaquattrocentonovantacinque);

c) cedute gratuitamente al "COMUNE" per compensazione ambientale, i mappali 2141, 1989, 1990, 1997, 1998, 2144, 887 e 2131 del Foglio 9 del Catasto Terreni, della superficie complessiva nominale catastale di ettari 00.58.46 e superficie complessiva reale di mq.6.430 (seimilaquattrocentotrenta);

d) cedute gratuitamente al "COMUNE" per compensazione ambientale per l'assolvimento degli obblighi perequativi del Comparto attuativo n.2, il mappale 2139 del Foglio 9 del Catasto Terreni, della superficie complessiva nominale catastale di ettari 00.11.46 e superficie complessiva reale di mq.1.146 (millecentoquarantasei).

4. Le aree sono state cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Sono stati richiamati e si richiamano, relativamente a tutte le aree oggetto della presente convenzione:

- la servitù coattiva di elettrodotto costituita, per quanto qui di interesse, a carico delle originarie particelle 1990 (da cui è derivata l'attuale particella 1969) e 2131 ed a favore della società "E-DISTRIBUZIONE S.P.A.", con sede legale in Roma (RM), con provvedimento in data 9 maggio 2018 n.1805181 di rep. di "SOCIETA' DI PROGETTO BREBEMI S.P.A.", trascritto a Bergamo in data 7 giugno 2018 ai nn.27758/19441;
- la servitù coattiva per reti tecnologiche sotterranee costituita a carico delle originarie particelle 1889 (da cui è derivata l'attuale particella 2075) e 1990 ed a favore della società "UNIACQUE S.P.A.", con sede legale in Bergamo (BG), con provvedimento in data 14 maggio 2018 n.1805242 di rep. di "SOCIETA' DI PROGETTO BREBEMI S.P.A.", trascritto a Bergamo in data 13 giugno 2018 ai nn.28986/20362;
- la servitù coattiva per opere idrauliche costituita a



carico delle particelle 2001, 1997, 1986 e 1989, ed a favore della società "SOCIETA' DI PROGETTO BREBEMI S.P.A.", con sede legale in Brescia (BS), con provvedimento in data 11 luglio 2018 n.1807144 di rep. di "SOCIETA' DI PROGETTO BREBEMI S.P.A.", trascritto a Bergamo in data 3 agosto 2018 ai nn.40401/28265;

- la servitù coattiva per linea elettrica BT costituita a carico delle particelle 1890 e 2075 ed a favore della società "E-DISTRIBUZIONE S.P.A.", con sede legale in Roma (RM), con provvedimento in data 4 gennaio 2019 n.2/2019 di rep. di "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.", trascritto a Bergamo in data 25 gennaio 2019 nn.4021/2580;

- la servitù coattiva per linea elettrica MT costituita a carico delle particelle 1890 e 2075 ed a favore della società "E-DISTRIBUZIONE S.P.A.", con sede legale in Roma (RM), con provvedimento in data 22 gennaio 2019 n.19/2019 di rep. di "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.", trascritto a Bergamo in data 15 febbraio 2019 ai nn.8002/5195, ai nn.8003/5196 ed ai nn.8004/5197;

- la servitù coattiva per metanodotto costituita, per quanto qui di interesse, a carico delle originarie particelle 1995 (da cui sono derivate le attuali particelle 2141, 2144 e 2145), 1872, 1890 e 1999 ed a favore della società "2I RETE GAS S.P.A.", con sede legale in Milano (MI), con provvedimento in data 7 febbraio 2019 n.37/2019 di rep. di "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.", trascritto a Bergamo in data 7 marzo 2019 ai nn.11763/7666.

5. La cessione delle aree è stata fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il "COMUNE" non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la "CONVENUTA" possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

6. La "CONVENUTA" si è impegnata e si impegna e a tal fine ha assunto e assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree cedute al "Comune", qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

7. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute al "COMUNE", siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la "CONVENUTA" è obbligata al reperimento delle aree mancanti.

Il "COMUNE", con adeguata motivazione, può disporre che in

luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la "CONVENUTA" proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

8. L'"AMMINISTRAZIONE COMUNALE", avendo acquisito in forza dell'atto sopra indicato alla lettera "b" delle premesse, la proprietà delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, autorizza la "CONVENUTA" ad effettuare i lavori sulle aree pubbliche ancorché non più di sua proprietà.

#### **ART.11**

1. Ai sensi dell'art.14, punto 12, della L.R. 12 del 11/03/2005 e s.m.i., è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, 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 del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del D.M. 1444 del 02/04/1968;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) 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. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al punto 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al punto 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del "COMUNE".

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'art.2, per i

quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art.3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del "COMUNE".

#### **ART.12**

1. Ai sensi dell'art.9 del D.M. 1444 del 02/04/1968 la distanza delle costruzioni dagli spazi pubblici viene stabilita in mt.10 (dieci).

2. La "CONVENUTA", visto il sistema irriguo superficiale presente nel comparto, si obbliga a sua cura e spese, a garantire i diritti d'acqua dei terreni posti a valle del Comparto 1, tenuto anche conto della demanialità delle rogge presenti.

3. La "CONVENUTA", qualora non siano possibili alternative esterne al comparto, dovrà garantire ai sensi del Codice Civile l'accesso ai reliquati di terreno posti a sud del Comparto 1.

4. Considerato l'impatto ambientale derivante sul territorio con l'attuazione del P.P., in ottemperanza dell'art.32 delle N.T.A. del P.R.G. ed alle vigenti disposizioni di legge in materia, dovrà essere realizzata, a cura e spese della "CONVENUTA", una fascia di mitigazione, della profondità di mt.40 (quaranta), dalla riga bianca della "nuova Cremasca", da piantumare con essenze autoctone da parte della "CONVENUTA".

Tale fascia, ricadente quasi totalmente nella fascia a righe bianche e rosa nel P.P. approvato, ovvero destinata a cessione per la viabilità sovracomunale, viene ceduta direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione, come previsto al precedente art.9, dalla "CONVENUTA" al "COMUNE" a titolo di compensazione ambientale prevista nella prima convenzione.

#### **ART.13**

1. **La presente convenzione ha efficacia per dieci anni**, a decorrere dal 18/01/2023, data di pubblicazione sul B.U.R.L., n. 3 del 18/01/2023, dell'avviso di approvazione definitiva della Variante al piano Particolareggiato "Industrie nel verde" in modifica al Piano delle Regole del PGT del Comune di Isso con la D.C.C. n.22 del 08/11/2023.

2. Trascorso detto termine si potrà dare corso agli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sulle aree di proprietà, sempreché gli stessi non siano in contrasto con nuovi strumenti o norme intervenute e vigenti alla data di esame dei relativi progetti.

#### **ART.14**

1. Tutte le spese, imposte e tasse, relativamente alla stipulazione della presente convenzione, I.V.A. compresa, senza diritto di rivalsa, si convengono a carico della "CONVENUTA".

La "CONVENUTA" chiede di avvalersi delle norme fiscali di favore in vigore al momento della registrazione della presente convenzione, norme che saranno precisate o richiamate in tale occasione.

Le Parti richiedono che al presente atto vengano applicate le agevolazioni di cui all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, richiamato dalla Legge 28 gennaio 1977 n.10, e che, quindi, lo stesso venga sottoposto all'imposta di registro in misura fissa ed esentato dall'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale (c.f.r.: risoluzione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa in data 3 luglio 2014 n.68/E).

Ad ogni effetto utile, le Parti danno atto che il sopra citato trasferimento è esente anche dall'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art.10, comma 1, n.12, del D.P.R. n.633/1972.

#### **ART.15**

1. Ai sensi dell'art.14, comma 1, della L.R. 12 del 11/03/2005 e s.m.i., le modificazioni alla presente convenzione, ove non comportino variante al P.d.R. del P.G.T. potranno essere approvate dalla Giunta Comunale.

2. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi dello Stato e della Regione regolanti la materia, nonché alla strumentazione urbanistica vigente nel "COMUNE DI ISSO".

#### **ART.16**

1. Il presente atto sarà trascritto presso i Registri Immobiliari di Bergamo con esonero per il Responsabile degli stessi da ogni responsabilità al riguardo.

\*\*\*\*\*

I Comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Il presente atto tutto scritto da persona di mia fiducia su trentatré pagine di nove fogli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti, signori che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore otto e minuti cinquanta.

firmato: Ciocca Alessandro

firmato: Bombardieri Fabio

firmato: ARMANDO SANTUS NOTAIO (l.s.)