



CONVENZIONE URBANISTICA

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 10/2011, RELATIVO
ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT02**

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, in, presso Via immanzi a me dr.
..... Notario in iscritto al Collegio Notarile del Distretto di
..... sono personalmente comparsi:

- il COMUNE DI BOTTANUCO, codice fiscale 00321940165, con sede in Bottanuco, Piazza San Vitore, 1,
legalmente rappresentato, come previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art.
dello statuto comunale, da nato a il, domiciliato per la carica presso
la sede comunale in, Via, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua
qualità di, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale, n. ... del,
esecutiva a norma di legge, che in copia conforme si allega sotto la lettera "A" di seguito "Comune",
-da una parte-

- il signor, nato a, il, il quale dichiara di comparire non in proprio bensì
nella qualità di della Rialto S.p.A. con sede legale in BRESSO (MI), via Clerici n. 342, Codice
Fiscale e P.IVA 05849840151 iscrizione al Registro delle Imprese di n., domiciliato per la
carica in, Via, munito dei necessari poteri in virtù di, che in copia
conforme si allega sotto al lettera "B", di seguito "Operatore".

Il Comune e l'Operatore sono anche congiuntamente indicati come le "Parti".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono personalmente certo, previa rinuncia di
Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto

P R E M E S S O

a) che l'Operatore ha la disponibilità dei terreni siti in Bottanuco e distinti al NCT di Bottanuco ai mappali
1083 - 815 - 1082 - 2450 - 2451 - 2452 - 2448 - 2449 - 2447- 4218- 2015 - 1203 - 3406- 1204 e
meglio individuati con contorno in colore blu nell'allegata tavola 02 "Inquadramento Urbanistico" (Estratti
P.G.T.)

b) che, nel vigente PGT, detti terreni sono classificati in ambito di trasformazione AT2 ove è previsto il

- trasferimento e contestuale ampliamento della grande struttura di vendita ad insegna "Il Gigante" esistente in Comune di Bottanuco, nonché la sua trasformazione in centro commerciale
- c) che l'ambito AT2 non é interessato né da vincoli di cui alle leggi nn. 1497/1939 e 431/1985, ed oggi D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., né da vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923 né da vincoli di altra natura che ostino alla realizzazione di quanto indicato al punto che precede o la subordinino al rilascio di autorizzazioni da parte delle competenti autorità alla salvaguardia dei sopraccitati vincoli;
- d) che, intendendo procedere alla realizzazione degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico generale, in data 28/09/2009 prot. 9.424, l'Operatore ha presentato al Comune domanda di approvazione di un Piano Attuativo conforme al PGT a norma dell'art. 14, L.R. n. 12/2005;
- e) che, con deliberazione n. 15 del 29/04/2010, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha adottato la proposta di strumento urbanistico attuativo
- f) che la suddetta deliberazione, unitamente a tutti gli elaborati costituenti il PA, è stata depositata per quindici giorni consecutivi dal 28/05/2010 al 11/06/2010 in pubblica visione, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio;
- g) che in data 06/08/2010 l'Operatore ha presentato domanda, ex art. 9, D.Lgs. n. 114/1998, per il rilascio dell'autorizzazione per il trasferimento nell'ambito AT2 della GSV esistente ed attiva (munita di autorizzazione rilasciata dal Comune di Bottanuco 70 del 20.06.1989 per una superficie di mq. 1.980 per la vendita di prodotti appartenenti alla tabella VIII la cui superficie di vendita è attualmente destinata per mq. 1.386 alla vendita di prodotti alimentari e per mq. 594 alla vendita di quelli non alimentari) nonché ampliamento della sua superficie di vendita e trasformazione in centro commerciale;
- h) che, in data 26/01/2011, la Conferenza di servizi allo scopo convocata ha accolto la domanda e in data 20/05/2011 il Comune di Bottanuco ha rilasciato l'autorizzazione unitaria;
- i) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine per il deposito degli elaborati di Piano Attuativo, non sono state presentate osservazioni;
- j) che, con deliberazione n. 10 del 18/02/2011, il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Attuativo, con contestuale controdeduzione delle osservazioni pervenute;
- k) che l'Operatore in data 18/02/2015 prot. n. 1377 ha presentato istanza per la proroga del termine di attivazione della grande struttura di vendita (Centro Commerciale) di cui all'autorizzazione commerciale n. 1 rilasciata in data 20/05/2011;
- l) che l'Operatore in data 16/07/2015 ha ottenuto, giusta deliberazione favorevole della Conferenza di Servizi del 18/05/2015, la proroga del termine di attivazione della struttura di vendita munita dell'autorizzazione commerciale n. 1/2011, fissando quale nuova data di attivazione il 30/06/2018;
- m) che l'Operatore in data 18.10.2017 ha presentato istanza di variante del Piano Attuativo AT2 che prevede, in sintesi, la riduzione, sia in termini di slp sia in termini di superficie di vendita, del centro commerciale di cui era prevista la realizzazione;

- n) che in data ...12.2017, l'Operatore ha formulato richiesta di riduzione della superficie di vendita e ridefinizione degli oneri, misure compensative, etc. determinati dalla Conferenza di servizi al fine di commisurarli all'entità della riduzione stessa, a norma del paragrafo 5.4.5 delle Disposizioni attuative in materia di grandi strutture di vendita;
- o) che, con deliberazione n. ... del...., esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha adottato la proposta di variante di PA urbanistico attuativo (di seguito, per brevità, anche "SUA" o "PA");
- p) che in data la Regione ha reso il proprio parere in ordine alla proposta di ridefinizione degli oneri, misure compensative, etc.;
- q) che, con deliberazione di C.P. n. ... in data ... 2018 e di C.C. n. ... in data 2018, la Provincia ed il Comune hanno approvato lo schema di convenzione che definisce termini e modalità di attuazione degli impegni previsti nei confronti della Provincia di Bergamo;
- r) che, con deliberazione di G.C. n. in data, presso atto dei pareri di Provincia e Regione ha stabilito di rideterminare l'ammontare degli oneri e delle misure compensative dovute per la realizzazione del centro commerciale previsto dal Piano Attuativo adottato come meglio ivi indicato;
- s) che la suddetta deliberazione di adozione del Piano Attuativo, unitamente a tutti gli elaborati costituenti il PA, è stata depositata per quindici giorni consecutivi dal ... al in pubblica visione, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio;
- t) che sono pervenute/non sono pervenute osservazioni;
- u) che, con deliberazione n. del...., esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha definitivamente approvato il Piano Attuativo, con contestuale controdeduzione delle osservazioni pervenute;
- v) che in data l'Operatore ha presentato domanda di verifica di assoggettabilità a VIA/VIA dell'intervento;
- w) che in data, Provincia, Comune e Operatore hanno sottoscritto la convenzione di cui alla premessa q);
- che i titoli abilitativi per la costruzione del centro commerciale ampliato e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esso relative verranno rilasciati successivamente conformemente alla presente convenzione, secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamenti e che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente atto.

Tutto ciò premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1.1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

- 1.2. Agli effetti della presente convenzione si intendono esplicitamente richiamati e ne fanno parte tutti gli atti, provvedimenti ed elaborati indicati nelle premesse, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare, anche se non materialmente allegati alla convenzione medesima.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 2.1. La presente convenzione ha ad oggetto il trasferimento nell'Ambito di trasformazione denominato AT2 di una grande struttura di vendita esistente ed attiva in Comune di Bottanuco, con contestuale ampliamento e trasformazione nella forma del centro commerciale, nonché la realizzazione di un distributore di carburante e delle opere ad essi connesse.

- 2.2. I terreni che costituiscono l'ambito di trasformazione AT2 sono meglio individuati con retino e contorno in colore rosso nella tavola 01 "INQUADRAMENTO TERRITORIALE" (Estratto Mappa) e distinti al Catasto Terreni del Comune di Bottanuco come segue:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
9	1083	8.530
9	815	2.750
9	1082	5.240
9	2450	460
9	2451	230
9	2452	740
9	2448	1.280
9	2449	1.730
9	2447	460
9	4218	5.500
9	2015	2.130
9	1203	5.230
9	3406	580
9	1204	7.200
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE MQ.		42.060

ART. 3 - DURATA DELLA CONVENZIONE

- 3.1. La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.
- 3.2. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, gli interventi previsti dovranno essere completati entro e non oltre il suindicato termine, salva proroga per ragioni di comprovata necessità.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PA - CONSISTENZA INTERVENTI

- 4.1. L'Operatore si obbliga a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione in conformità alle disposizioni nella stessa contenute.
- 4.2. L'edificazione avverrà in conformità alle previsioni dei seguenti elaborati che vengono allegati al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale:
- | | | |
|---------------|---|----------------------|
| - Tav. n. 001 | Inquadramento territoriale
Estratti:(C.T.R. - P.T.C.P. -
Aerofotogrammetrico - Mappa) | Scala 1:10000/1:2000 |
| - Tav. n. 002 | Inquadramento urbanistico
(Estratti P.G.T.: D.d.P. - P.d.R. - P.d.S.) | Scala 1:2000 |
| - Tav. n. 003 | Rilievo Planimetrico con dimostrazione superfici | Scala 1:500 |
| - Tav. n. 004 | Rilievo fotografico | - |
| - Tav. n. 005 | Planimetria di progetto | Scala 1:500 |
| - Tav. n. 006 | Planimetria aree ad uso pubblico
con dimostrazione superfici | Scala 1:500 |
| - Tav. n. 007 | Planivolumetria e profili regolatori | Scala 1:500 |
| - Tav. n. 008 | Planimetria infrastrutture viabilistiche esterne | Scala 1:1000 |
| - Tav. n. 009 | Viste prospettiche - Rendering | - |
| - Tav. n. 010 | Reti fognatura acque bianche e acque nere;
Metanodotto; Acquedotto | Scala 1:1000 |
| - Tav. n. 011 | Reti Enel M.T. / B.T.; Ill.ne Pubblica; Telecom; | Scala 1:1000 |
| - Tav. n. 012 | Sezioni stradali tipo, sottopasso e rotatoria | Scala 1:50 |
| - Tav. n. 013 | Particolari costruttivi tipo | Scala 1:10/20/50 |
| - El. n. 014 | Relazione Illustrativa, Norme | - |
| - El. n. 015 | Schema di Convenzione | - |
| - El. n. 016 | Piano particellare | Scala 1:500 |
| - El. n. 017 | Planimetria ambientale | Scala 1:500 |
| - El. n. 018 | Planimetria distributore di carburanti | Scala 1:100 |

ART. 5 - VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI

- 5.1. La dotazione minima di standard è determinata come segue:
- funzione commerciale per grande struttura di vendita: 200% della s.l.p. a norma dell'art. 4, comma 5, della L.R. n. 14/1999, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico;
 - altre funzioni: 100% della s.l.p.
- 5.2. Le aree che concorreranno a garantire la dotazione di standard, nella misura sopra determinata, potranno essere ubicate anche esternamente al perimetro dell'ambito di trasformazione AT2 e verranno assoggettate ad uso pubblico.

- 5.3. Qualora in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, non risulti possibile reperire fisicamente aree sufficienti per garantire la dotazione minima di standard sopra indicata, è ammessa, in tutto o in parte, la monetizzazione a norma dell'art. 46, comma 1, lett. a), L.R. n. 12/2005, ferma la dotazione minima del 100% della s.l.p. di parcheggi di uso pubblico prevista dalla legge per le grandi strutture di vendita.

ART. 6 - ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO PER STANDARD E CESSIONE DI

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 6.1. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, con la stipula della presente convenzione l'Operatore si impegna ad asservire gratuitamente all'uso pubblico, con il consenso del Comune che, come in epigrafe rappresentato accetta, le aree destinate a standard urbanistico quali descritte al precedente art. 5.2 e meglio individuate nella tavola n. 2C.006 - Planimetria aree ad uso pubblico allegata.
- 6.2. L'Operatore si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune le aree di sua proprietà eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere previste dal successivo art. 8 e di quelle di cui al successivo articolo 8-bis.
- 6.3. Fino al completamento delle opere di urbanizzazione ed al collaudo delle stesse, le aree oggetto di cessione resteranno in uso gratuito all'Operatore e/o del soggetto che sarà tenuto a realizzare le predette opere.
- 6.4. Il Comune si impegna a mettere gratuitamente a disposizione dell'Operatore e/o del soggetto che sarà incaricato di realizzare le opere di cui agli art. 8 e 8bis della presente convenzione le aree di sua proprietà necessarie per la loro realizzazione fino al completamento ed al collaudo delle stesse, purché realizzate nel termine di validità della presente convenzione o di quello eventualmente prorogato a seguito di motivata richiesta.
- 6.5. Per la realizzazione delle opere di cui agli art. 8 e 8bis della presente convenzione il Comune si impegna a mettere a disposizione dell'Operatore gratuitamente le aree di sua proprietà e s'impegna inoltre ad acquisire le aree di proprietà di terzi, prioritariamente, mediante cessione bonaria gratuita da parte dei proprietari e metterle gratuitamente a disposizione dell'Operatore e/o del soggetto che sarà incaricato di realizzare le predette opere. Qualora la cessione bonaria gratuita non fosse possibile il Comune si impegna ad acquisire le suddette aree di proprietà di terzi e metterle a disposizione dell'Operatore e/o del soggetto che sarà incaricato di realizzare le richiamate opere, attivando tempestivamente dapprima le procedure di occupazione d'urgenza e poi quelle di espropriazione per pubblica utilità delle predette aree. In tale evenienza ed anche nel caso di cessione bonaria, il Comune si impegna altresì a mantenere in capo ai rispettivi proprietari la suscettività edificatoria delle aree espropriate e, di conseguenza, a liquidare sia le indennità di occupazione d'urgenza e di esproprio che il prezzo di acquisizione bonaria nella misura prevista per le aree non edificabili.

I costi delle indennità di occupazione d'urgenza e di esproprio, a condizione che vengano commisurati secondo quanto previsto dal capoverso che precede, saranno carico dell'Operatore.

Sino al collaudo di cui al precedente paragrafo, l'Operatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati; a far data dal collaudo la disponibilità delle aree, la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle stesse e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate, con ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, sarà in capo al Comune proprietario.

6.6. Delle aree oggetto di asservimento ed eventuale cessione l'Operatore garantisce sin d'ora al Comune la piena disponibilità e libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievole, diritti personali e reali spettanti a terzi.

6.7. Per quanto attiene alle aree private che saranno asservite ad uso pubblico, si conviene che sarà assicurato l'accesso pubblico nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza, nonché di tutela dall'inquinamento acustico. L'accesso a dette aree avverrà dunque nei giorni di apertura al pubblico del centro commerciale e negli orari in cui lo stesso sarà aperto.

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. COSTO DI

COSTRUZIONE

7.1. L'Operatore, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicato:

Oneri di urbanizzazione primaria:

- € 740.505,24= (euro settecentoquarantamilaquinguecentocinquante/24): mq. 12.029 x euro 61,56;

Oneri di urbanizzazione secondaria:

- € 313.716,32= (euro trecentotredicimilasettecentosedici/32): mq. 12.029 x euro 26,08

7.2. La somma complessivamente dovuta dall'Operatore a titolo di oneri di urbanizzazione ammonta dunque ad euro 1.054.221,56= (euro unmilionequinguantatromiladuecentoventuno/56).

Da tale importo verrà computato il valore delle opere di urbanizzazione primaria indicate nel successivo articolo 8) per un importo pari ad € 740.505,24= (euro settecentoquarantamilaquinguecentocinquante/24) e l'importo di €. 230.000,00 (duecentotrentamila/00) delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'importo di € 83.716,32= (euro ottantatremilasettecentosedici/32), per accordo tra le Parti, non viene assoggettato a scomputo e verrà corrisposto al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo all'edificazione del centro commerciale, subordinatamente al rilascio dell'autorizzazione unitaria per il trasferimento ed ampliamento della grande struttura di vendita, nonché per la sua trasformazione in centro commerciale, salva la possibilità di pagamento dilazionato a norma di legge, previo rilascio da

parte dell'Operatore di idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

7.3 Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'ammontare degli oneri dovuti, così come calcolato e determinato nel presente articolo secondo quanto previsto dalla deliberazione di C.C. n 19/2016, per patto espresso tra le parti, rimarrà invariato e non potrà subire aumenti, a condizione che la richiesta di permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività relativa alla costruzione del centro commerciale previsto dal progetto, siano presentati entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecuzione della delibera di approvazione del Piano Attuativo. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, ove ne sussistano le condizioni di legge, potrà essere rideterminato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio.

7.4. Le Parti pattuiscono che la quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione relativamente a tutti gli interventi e le funzioni previste dal PA, è pari a euro 600.000,00=(euro seicentomila/00) e verrà corrisposto al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo all'edificazione del centro commerciale, subordinatamente al rilascio dell'autorizzazione unitaria per il trasferimento ed ampliamento della grande struttura di vendita, nonché per la sua trasformazione in centro commerciale, salva la possibilità di pagamento dilazionato a norma di legge, previo rilascio da parte dell'Operatore di idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

7.5. L'Operatore si impegna, infine, a garantire, nei modi di seguito indicati, la maggiorazione percentuale degli oneri di urbanizzazione prevista dall'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12/2005 per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto limitatamente alla quota parte dell'area pari al 55,68% del totale (riferito alle superfici catastali) che costituisce superficie agricola nello stato di fatto.

Le parti si danno atto che detta maggiorazione è determinata in euro 46.053,52= (euro quarantaseimilacinquantatre/52) e che tale somma verrà corrisposta al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo all'edificazione del centro commerciale, subordinatamente al rilascio dell'autorizzazione unitaria per il trasferimento ed ampliamento della grande struttura di vendita, nonché per la sua trasformazione in centro commerciale, salva la possibilità di pagamento dilazionato a norma di legge, previo rilascio da parte dell'Operatore di idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

7.6. L'Operatore si impegna, infine, a garantire, nei modi di seguito indicati, la maggiorazione percentuale del costo di costruzione prevista dalla art. 5, comma 10, L.R. 31/2014 per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato limitatamente alla quota parte dell'area pari al 55,68% del totale (riferito alle superfici catastali) che costituisce superficie agricola nello stato di fatto.

Le parti si danno atto che detta maggiorazione è determinata in euro 16.704,00= (euro sedicimilasettecentoquattro/00) e verrà corrisposta al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo all'edificazione del centro commerciale, subordinatamente al rilascio dell'autorizzazione unitaria per il trasferimento ed ampliamento della grande struttura di vendita, nonché per la sua trasformazione in centro commerciale, salva la possibilità di pagamento dilazionato a norma di legge, previo rilascio da

parte dell'Operatore di idonea fideiussione bancaria o assicurativa

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 8.1. L'Operatore si impegna a realizzare, a proprie spese, ai sensi del successivo articolo 9, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, come meglio identificate nelle tavole n. 008 – 010 – 011 – 012 – 013, costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica integrato ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, L.R. n. 3/2009 delle stesse, ed allegato alla presente convenzione:
- | | |
|--|--------------|
| - nuova strada di arroccamento parallela alla SP n. 170 completa di sottoservizi | € 650.000,00 |
| - allacciamenti alle reti dei pubblici servizi | € 200.000,00 |

Il totale complessivo del valore delle opere di urbanizzazione è pari a € 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00) da realizzare a scomputo di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione nei limiti di cui al precedente art. 7.2.

L'impegno dell'Operatore alla realizzazione delle suddette opere è subordinato alla messa a disposizione, a norma del precedente art. 6, da parte del Comune delle aree di sua proprietà e/o di proprietà di terzi necessarie per la loro esecuzione. Le parti si danno atto che la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione dipendente dalla mancata messa a disposizione di dette aree non legittima il Comune ad escutere la polizza fideiussoria di cui all'art. 13.1, lett. B).

8.2. Qualora il progetto di trasferimento, ampliamento e trasformazione della grande struttura di vendita in centro commerciale, dovesse essere subordinato all'esecuzione di eventuali ulteriori interventi di rilievo sovracommunale, richiesti dai competenti Enti territoriali di carattere sovra locale durante la Conferenza di servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, i relativi oneri faranno carico all'Operatore.

8.3. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di cui al punto 8.1 sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

8.4. Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, peraltro esente da Cosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'Operatore si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

8.5. In conformità all'art. 44, comma 2, della L.R. n. 12/2005, le opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati e dovranno essere ultimate nel termine previsto dal contratto d'appalto che verrà stipulato con l'Operatore economico individuato a norma del successivo art. 9 e, comunque, prima della presentazione da parte dell'Operatore, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, della segnalazione certificata di inizio attività attestante l'agibilità dell'immobile.

8.6. Ove la realizzazione delle opere sopra indicate comporti, a seguito della contabilità di collaudo, costi

maggiori rispetto a quelli preventivati, gli stessi saranno interamente a carico dell'Operatore. Viceversa eventuali risparmi di spesa verranno corrisposti al Comune sino alla concorrenza di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione € 740.505,24= (euro settecentoquarantamilacinquecentocinquante/24) e non già corrisposto mediante pagamento a mezzo bonifico bancario, mentre eventuali ulteriori risparmi rimarranno nella piena ed esclusiva disponibilità dell'Operatore.

ART. 8- BIS - OPERE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

8bis.1 L'Operatore si impegna a far realizzare, a proprie spese, dall'appaltatore individuato ai sensi del successivo articolo 9, le seguenti opere di urbanizzazione primaria di rilevanza sovracommunale, come meglio identificate nelle tavole n. 008 - 010 - 011 - 012 - 013, costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica integrato ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, L.R. n. 3/2009 delle stesse, ed allegato alla presente convenzione:

- percorso ciclopedonale di collegamento tra il centro abitato ed il centro commerciale attraverso passaggio pedonale a raso € 100.000,00
- rotonda posta a nord sulla SP n. 170 per l'innesto della nuova strada di arroccamento € 400.000,00

8bis.2 L'impegno dell'Operatore alla realizzazione delle suddette opere è subordinato alla messa a disposizione, a norma del precedente art. 6, da parte del Comune delle aree di sua proprietà e/o di proprietà di terzi necessarie per la loro esecuzione. Le parti si danno atto che la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione dipendente dalla mancata messa a disposizione di dette aree non legittima il Comune ad escutere la polizza fidejussoria di cui all'art. 13.1, lett. B) né a imbuire la presentazione da parte dell'Operatore, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, della segnalazione certificata di inizio attività attestante l'agibilità dell'immobile.

8bis.3 Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di cui al punto 8.1 sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

8bis.4 Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, peraltro esente da Cosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'Operatore si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

8bis.5 Considerato che non si tratta di opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ove la realizzazione delle opere sopra indicate comporti, a seguito della contabilità di collaudo, costi maggiori rispetto a quelli preventivati, gli stessi saranno interamente a carico dell'Operatore, viceversa eventuali risparmi di spesa rimarranno nella piena ed esclusiva disponibilità dell'Operatore.

ART. 9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 L'esecuzione delle opere di cui all'art. 8 e 8bis avverrà direttamente da parte dell'operatore, ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, essendo le stesse opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria e realizzate nell'ambito di un strumento di attuazione dello strumento urbanistico generale.

L'Operatore realizzerà le opere sulla base degli allegati progetti di fattibilità tecnica ed economica integrati ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, L.R. n. 3/2009 e dei relativi schemi di contratto.

9.2 Ai fini della realizzazione delle opere di cui sopra, l'Operatore presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire, corredata dal progetto unico ai sensi dell'art. 26, D.Lgs. n. 50/2016, che dovrà garantire l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il Comune si impegna ad approvare il progetto e a rilasciare il permesso di costruire le opere di urbanizzazione entro 30 giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare, nei dieci giorni successivi alla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi per la loro approvazione.

ART. 10 - STANDARD QUALITATIVO

10.1. L'Operatore, a titolo di standard qualitativo e quindi in aggiunta a quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione, salvo lo scomputo di cui all'art. 7.2, si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, le seguenti opere meglio identificate negli elaborati n. 001-002-003-004, costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica integrato dai relativi schemi di contratto delle stesse, ed allegato alla presente convenzione, che il Comune ha ritenuto rispondenti alla realizzazione delle predette opere.

10.2. L'Operatore si impegna ad eseguire le opere di cui all'art. 10.1, mettendo a disposizione risorse per un importo complessivo di euro 780.000,00 (euro settecentotantamila/00) oltre all'IVA, se dovuta in base a quanto di seguito previsto. L'impegno dell'Operatore, di conseguenza, è inderogabilmente limitato a tale importo massimo. Le parti, di conseguenza, convengono che tale importo è massimo ed omnicomprensivo di ogni costo, onere, spesa ed accessorio, anche di carattere fiscale, per lavori, progettazione, oneri per la sicurezza, occupazioni d'urgenza ed espropriazioni di aree per pubblica utilità o imposizione di servizi di uso pubblico, indennità, etc., nulla escluso. Resta quindi espressamente escluso qualsiasi obbligo di fare fronte ad oneri economici e costi superiori per qualsiasi ragione e/o titolo, e ciò anche nel caso di eventuale aumento dei costi rispetto a quanto attualmente preventivato.

10.3. Considerato che dette opere costituiscono una liberalità interamente a carico dell'Operatore e non

comportano nemmeno indirettamente spendita di danaro pubblico, poiché il valore delle stesse non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione, le parti si danno atto che ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, non trova applicazione il Codice dei Contratti pubblici.

Ai fini della realizzazione delle opere di cui sopra, l'Operatore presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire, corredata dai progetti unici ai sensi dell'art. 26, D.Lgs. n. 50/2016 che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire entro 30 giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare, nei dieci giorni successivi alla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi per la loro approvazione.

10.4 La realizzazione delle opere di cui all'art. 10.1 avverrà secondo le tempistiche definite nel cronoprogramma allegato al piano attuativo compatibilmente con quelle indicate nei contratti di appalto.

10.5. Ove, a seguito della contabilità di collaudo, la realizzazione delle opere sopra indicate dovesse comportare un costo inferiore a quello dell'importo massimo sopra indicato, l'Operatore si impegna a corrispondere la differenza al Comune ovvero, a propria scelta, a realizzare ulteriori opere e/o migliorie di quelle già realizzate, secondo le indicazioni che verranno fornite dal Comune, sino alla concorrenza dell'importo massimo sopra indicato.

10.6 Inoltre l'operatore, sempre a titolo di onere qualitativo aggiuntivo, si impegna a versare al Comune la somma di €. 100.000,00 (centomila) per la costruzione ed apertura al pubblico della stazione di servizio per la distribuzione di carburanti che, in base al piano attuativo e alla presente convenzione, l'operatore è autorizzato a realizzare, all'interno del comparto, come meglio individuato nella tavola 005 con campitura BLU e la scritta "DISTRIBUTORE CARBURANTI".

10.7 La somma di cui al precedente punto 10.6 dovrà essere versata, senza maggiorazione di interessi, in dieci rate annuali da euro 10.000 (diecimila) l'una, subordinatamente al rilascio di tutti i validi ed efficaci titoli abilitativi, nessuno escluso, necessari per la costruzione ed apertura al pubblico della stazione di servizi. La prima rata verrà versata entro trenta giorni dalla data di attivazione ed apertura al pubblico della stazione di servizio per la distribuzione di carburanti, previo collaudo e rilascio di ogni altro atto ed effettuazione di tutti gli adempimenti di legge. Le rate successive verranno pagate entro il 31 marzo di ogni anno.

ART. 11 - MODIFICHE CONSENTITE NELLA FASE ATTUATIVA

11.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di progettazione esecutiva saranno

consentite, e non richiedono l'approvazione di apposita variante al presente atto, eventuali modificazioni planivolumetriche, comprese, ad es., quelle concernenti la sagoma del fabbricato, a condizione che le stesse non alterino, rispettando le NTA di PA, le caratteristiche tipologiche di impostazione generale previste negli elaborati grafici allegati alla presente convenzione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

ART. 12 - COLLAUDI

12.1. L'esecuzione delle opere di cui agli art. 8, 8bis e 10 sarà controllata dai competenti Uffici Comunali anche in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che si riterrà necessarie. E' fatta salva la facoltà del Comune di nominare un Collaudatore in corso d'opera, nel qual caso il collaudo finale dovrà recepire le risultanze dei collaudi in corso d'opera.

12.2. Dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo lettera raccomandata A/R.

12.3. L'esecuzione in conformità alle normative tecniche delle opere di cui sopra dovrà essere attestata mediante collaudo finale effettuato da professionisti incaricati dal Comune con spese a carico dell'Operatore.

12.4. Il collaudo finale dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori previa nomina del Collaudatore a seguito di relativa richiesta da parte dell'Operatore. Se il Comune non procede alla nomina del Collaudatore entro tre mesi dalla richiesta di nomina pervenuta al Comune da parte dell'Operatore, quest'ultimo potrà provvedere direttamente alla nomina scegliendo il Collaudatore nell'Albo regionale dei Collaudatori.

12.5. In conformità a quanto previsto al precedente art. 6, le opere collaudate:

- se private ad uso pubblico, per effetto della stipula del presente atto sono assoggettate automaticamente e gratuitamente all'uso pubblico;
- se pubbliche, opere di urbanizzazione primaria e secondaria passano gratuitamente in proprietà del Comune o degli Enti competenti con successivo atto da stipulare inderogabilmente entro 6 mesi dalla data del collaudo di cui all'art. 12.

ART. 13 - GARANZIE FINANZIARIE

13.1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'Operatore presta:

A) idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta, del valore di euro 1.350.000,00= (euro unmilionetrecentocinquantamila/00) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di rilevanza sovra comunale di cui all'art. 8 e 8 bis della presente convenzione;

B) idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta, del valore di euro 780.000,00= (settecentoottantamila/00) a garanzia della realizzazione delle opere previste a titolo di standard qualitativo previsto dal precedente articolo 10 maggiorata del 10% a copertura del IVA.

La fidejussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'Operatore con la presente convenzione, anche in misura parziale come previsto dal successivo art. 13.2. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fidejussoria.

La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi, a semplice richiesta con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 c.c.

13.2 L'Operatore a misura del pagamento degli oneri non scomputabili e della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potrà chiedere al Comune la graduale e proporzionale riduzione dell'importo delle fidejussioni di cui sopra, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del Tecnico collaudatore in corso d'opera per le opere.

13.3 Nel caso in cui si avvalga della facoltà di differire a norma dell'art. 48, comma 7, L.R. n. 12/2005 il pagamento l'importo dovuto a titolo di costo di costruzione, l'Operatore rilascerà idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta di valore pari alla quota di contributo di costruzione non corrisposta all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo all'edificazione del centro commerciale.

ART. 14 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IL CENTRO COMMERCIALE

14.1 Considerato che l'eventuale impatto sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed urbanistico territoriale, conseguente all'apertura del centro commerciale, è già stato valutato positivamente dalla Conferenza di servizi di cui al D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 6/2010, il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire il centro nel più breve tempo possibile e comunque entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda da parte dell'Operatore.

14.2 Ove il rilascio del predetto permesso di costruire richieda l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta e/o altri atti di assenso comunque intesi, il Comune si impegna a convocare, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi ex artt. 14 e ss., L. n. 241/1990.

ART. 15 - ALIENAZIONE DI AREE

15.1. In caso di alienazione di lotti o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione le obbligazioni assunte dall'Operatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il presente

atto dovrà essere richiamato in tutti i successivi negozi di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, e ne costituirà parte integrante e sostanziale.

15.2. L'Operatore dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera raccomandata A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 gg. dalla formalizzazione dello stesso.

ART. 16 - CONDIZIONI SOSPENSIVE

16.1 La validità ed efficacia del presente atto e degli impegni previsti nello stesso a carico dell'Operatore sono sospensivamente condizionati al verificarsi di quanto segue:

a) intestazione e consegna da parte del Comune di Bottanuco all'Operatore di valida, efficace ed incondizionata, salvo quanto eventualmente prescritto dalla Conferenza di servizi, autorizzazione amministrativa unitaria per il commercio al dettaglio che consenta l'apertura al pubblico di una grande struttura di vendita (centro commerciale) avente superficie di vendita di mq. 8.600, di cui mq. 2.500 per la vendita di prodotti alimentari e mq. 6.100 per la vendita di prodotti non alimentari;

b) intestazione e consegna da parte del Comune di Bottanuco all'Operatore o a soggetto da questi designato di valida, efficace ed incondizionata autorizzazione per l'apertura al pubblico, all'interno del centro commerciale, di un ipermercato avente superficie di vendita di mq. 5.500, di cui mq. 2.500 per la vendita di prodotti alimentari e mq. 3.000 per la vendita di prodotti non alimentari;

c) intestazione e consegna da parte del Comune di Bottanuco all'Operatore o a soggetto/i da questi designato/i di valide, efficaci ed incondizionate autorizzazioni per l'apertura al pubblico di tutti i singoli negozi e pubblici esercizi interni al centro;

d) intestazione e consegna da parte del Comune di Bottanuco all'Operatore di valido, efficace ed incondizionato, salvo quanto previsto dalla presente convenzione, titolo abilitativo e di tutti gli altri atti di consenso eventualmente necessari per la costruzione del centro commerciale previsto dal Piano Attuativo avente una superficie di vendita complessiva di mq. 8.600 ed una slp di mq. 12.029, dei parcheggi a standard e pertinenziali, nonché di tutta la viabilità (interna ed esterna) in progetto.

16.2 Il presente atto diventerà altresì inefficace a tutti gli effetti e l'Operatore non sarà in alcun modo e caso tenuto a dare attuazione agli impegni nello stesso previsti, nei seguenti casi:

a) annullamento e/o revoca del piano attuativo, anche in sede giurisdizionale, della presente convenzione, del permesso di costruire e/o dell'autorizzazione amministrativa per il commercio per la realizzazione e apertura al pubblico di una grande struttura di vendita (centro commerciale) in Comune di Bottanuco avente superficie di vendita di mq. 8.600, di cui mq. 2.500 per la vendita di prodotti alimentari e mq. 6.100 per la vendita di prodotti non alimentari, nonché delle autorizzazioni, da questa derivanti, per l'apertura al pubblico di un ipermercato avente superficie di vendita complessiva di mq. 5.500, di cui mq. 2.500 per la vendita di prodotti alimentari e mq. 3.000 per la vendita di prodotti non alimentari, e per l'apertura al pubblico dei singoli esercizi commerciali (medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato) che compongono il centro commerciale e gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande interni allo stesso e/o anche di uno solo degli

altri atti di consenso della p.a. necessari per la costruzione l'apertura al pubblico del centro commerciale ampliato;

b) annullamento, anche in sede giurisdizionale, e/o revoca dell'autorizzazione amministrativa, anche dopo l'apertura al pubblico, per il commercio per l'apertura al pubblico di una grande struttura di vendita (centro commerciale) in Comune di Bottanuco avente superficie di vendita di mq. 8.600, di cui mq. 2.500 per la vendita di prodotti alimentari e mq. 6.100 destinati al settore non alimentare, ed una slp di mq. 12.029, nonché delle autorizzazioni, da questa derivanti per l'apertura al pubblico dei singoli esercizi commerciali che compongono il centro commerciale e i pubblici esercizi interni allo stesso e/o anche di uno solo degli altri atti di consenso della p.a. necessari per la costruzione e l'apertura al pubblico del centro commerciale ampliato.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E SPESE

17.1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, della L. n. 1150/1942 e s.m.i., la presente convenzione e le sue eventuali successive modifiche e integrazioni saranno trascritte nei Registri Immobiliari presso a cura di su incarico ed a spese dell'Operatore o dei suoi aventi causa.

17.2. Le spese di trascrizione vengono versate contestualmente alla stipula del presente atto. Nel caso di eventuali atti integrativi e/o modificativi, le relative spese di trascrizione saranno corrisposte contestualmente alla stipula degli stessi.

17.3. Le Parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di da ogni responsabilità al riguardo.

17.4. Tutte le spese (frazionamenti, spese notarili, registrazione, ecc.) relative ai trasferimenti di proprietà di aree ed immobili a favore del Comune previsti dall'art 12 dalla presente convenzione nonché quant'altro necessario a perfezionare gli atti di trasferimento delle proprietà anzidette saranno a totale carico dell'Operatore o dei sui aventi causa.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

18.1. Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente convenzione sarà competente in via esclusiva il foro di Bergamo.

ART. 19 - DISCIPLINA APPLICABILE

19.1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale vigente in materia, ed in particolare alle disposizioni della L. n. 1150/1942, della L.R. n. 12/2005, nonché, nei limiti in cui sia applicabile, del D.P.R. n. 380/2001.

19.2. Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente convenzione e gli impegni in essa previsti superano

e sostituiscono ogni precedente intesa verbale o scritta, concernente il trasferimento, ampliamento e trasformazione in centro commerciale della grande struttura di vendita ad insegna "Il Gigante", a cominciare dal protocollo di intenti approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24/2007 ad oggetto "*protocollo d'intesa tra il Comune di Bottanuco e le Società "Tiziano Immobiliare Srl" ed "Il Gigante Spa"*" e dal protocollo d'intesa approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 84/2010 ad oggetto "*Approvazione Protocollo d'Intesa con la Provincia di Bergamo, la Società "Il Gigante spa" e la società "Tiziano Immobiliare srl" per sottopasso ciclopedonale S.P nr. 170"*", nonché il protocollo d'intesa approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5/2010, e l'atto unilaterale d'obbligo presentato dalla Tiziano Immobiliare in data 26.01.2012 che devono intendersi automaticamente decaduti e risolti di diritto con la stipula della presente convenzione.

ART. 20 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

20.1. Ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 si allega al presente atto sotto la lettera D il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di in data

Le parti si danno reciprocamente atto che, successivamente, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree in questione.

ALLEGATI:

- A) Deliberazione di C.C. n. ... in data
- B) Deliberazione Rialto Srl;
- C) Piano Attuativo approvato;
- D) Certificato di destinazione urbanistica

Letto, confermato e sottoscritto.

L'Operatore

Il Comune

10/10/18
