

**COMUNE DI CALVENZANO**

**Provincia di Bergamo**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
denominato  
«Ambito di Trasformazione Produttiva ATP01»**

---

**Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n.1150  
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12**

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 4 del 19.1.2022

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. [●] del [●]

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**ANNESSA AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI**  
**TRASFORMAZIONE "ATP01" DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT**  
**COMUNALE**

*(ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005)*

**TRA**

il **COMUNE DI CALVENZANO**, con sede in Calvenzano (BG), Piazza Vittorio Emanuele II, n. 6, C.F. 00246370167, in persona di [●] (C.F. [●]), nato a [●], il [●], che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di [●], munito degli idonei poteri in attuazione dello Statuto Comunale e del Decreto Legislativo in data 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali), in forza di Decreto di Nomina n. [●] del [●] rilasciato dal Sindaco del Comune di Calvenzano in data [●], nonché giusta Delibera della Giunta Comunale n. [●] del [●], di definitiva approvazione – in conformità alle previsioni del Documento di Piano del PGT comunale – dell'Ambito di Trasformazione "ATP01" (di seguito denominato "**Comune**" o "**Ente**");

*da una parte*

**E**

la società **OFFICINE MAK S.R.L.**, con sede legale in Milano, Via Camperio n. 14, codice fiscale/partita IVA 00744200155, in persona di Daniele Consonni (C.F. CNSDNL84C11H910T), nato a San Giovanni Bianco il 11/03/1984, in qualità di Legale rappresentante della predetta società, domiciliato presso la sede sociale (di seguito, l'**"Operatore"** o "**Soggetto Attuatore**");

*dall'altra parte*

**PREMESSO CHE**

- a) La società OFFICINE MAK s.r.l. ha la proprietà, in Comune di Calvenzano, di un compendio immobiliare censito nei termini qui di seguito indicati:
- al Catasto Terreni del Comune di Calvenzano al Foglio 9, mappali 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 650, 1568, 1570, 2043 (parte), 2046, 2049, 2052;
  - al Catasto Terreni del Comune di Calvenzano al Foglio [●], mappali, 1568 e 2043 (parte), già di proprietà della Provincia di Bergamo e che l'Operatore ha acquisito, previo espletamento delle procedure di rito, antecedentemente alla stipula della Convenzione (*cf.* Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. [●] di [●], stipulato in data [●], Rep. / Racc. [●]);

il tutto meglio individuato con bordo rosso nel tipo catastale in scala 1:2000 che si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito indicato come il "**Complesso Immobiliare**" o "**Ambito di Trasformazione**", del quale dichiara la proprietà e la piena disponibilità;

- b) il Complesso Immobiliare, avente una Superficie Territoriale (ST) - così come riportato nella correlata Scheda d'Ambito del Documento di Piano del PGT comunale di mq.

53.641,00, per una superficie rilevata di mq. 50.146,00 - è pervenuto in proprietà della società Officine MAK s.r.l. in forza dei seguenti atti di compravendita immobiliare:

(i) atto stipulato in data [●], a rogito del Notaio, Dott. [●] di [●] (Rep. / Racc. [●] / [●] del [●]), registrato a [●] il giorno [●] al n. [●] e trascritto a [●] in data [●] n. [●];

(ii) atto stipulato in data [●], a rogito del Notaio, Dott. [●] di [●] (Rep. / Racc. [●] / [●] del [●]), registrato a [●] il giorno [●] al n. [●] e trascritto a [●] in data [●] n. [●];

(i) atto stipulato in data [●], a rogito del Notaio, Dott. [●] di [●] (Rep. / Racc. [●] / [●] del [●]), registrato a [●] il giorno [●] al n. [●] e trascritto a [●] in data [●] n. [●];

c) dal punto di vista urbanistico, il suddetto Complesso Immobiliare è individuato dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (approvato con D.C.C. n. 43 del 18.12.2011, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 19 del 9.5.2012 del relativo avviso di approvazione, successivamente oggetto di proroga, quanto al termine di validità del Documento di Piano, giusta D.C.C. n. 39 del 29.11.2017 e correlata rettifica di cui alla D.C.C. n. 55 del 30.11.2021, cui ha fatto seguito l'ulteriore proroga legislativamente disposta ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2021), come "*Ambito di Trasformazione Produttiva – ATP01*" (foglio 9, mappali 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 650, 1568, 1570, 2043 (parte), 2046, 2049, 2052), la cui disciplina è contenuta nella correlata Scheda d'Ambito

d) per quel che concerne le destinazioni funzionali di possibile allocazione in sito, la Scheda d'Ambito relativa al citato "*Ambito di Trasformazione Produttiva – ATP01*" ammette la realizzazione di "*funzioni produttive, terziarie, direzionali e commerciali*", precisandosi che, ai sensi di quanto espressamente dall'art. 7, comma 1, lett. b) delle NTA del Piano delle Regole, nella macro categoria funzionale delle attività produttive rientrano, senza limitazioni dimensionali, i "*magazzini*" e le "*piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse*";

e) in base alla succitata scheda d'Ambito del Documento di Piano "ATP01" del PGT comunale, il Complesso Immobiliare:

- ricade, quanto alla Rete Ecologica Provinciale, tra gli "*Ambiti lineari da riqualificare alla funzione ecologica con interventi naturalistici - senza definizione del corridoio - su aree agricole di connessione, protezione e conservazione*";
- è interessato dalla presenza: (i) di un corso d'acqua; (ii) in via marginale, da un filare continuo; (iii) dall'adiacenza a una via storica e ad un percorso di fruizione paesistica; (iv) del limite della fascia dei fontanili, risultandone attraversato;
- è interessato dai seguenti vincoli: (i) reticolo idrico consortile e relativa fascia di rispetto di m. 10; (ii) fascia di rispetto stradale; (iii) presenza di un elettrodotto;
- è destinatario della Classe media di sensibilità paesistica, essendo, altresì, interessato dalla presenza corridoio ecologico lungo la roggia;

f) L'Operatore ha inoltre la disponibilità, nel medesimo Comune di Calvenzano, di un complesso immobiliare denominato "il Mulino", individuato catastalmente nel modo seguente:

- Fg.9 Mapp. 830, ente urbano;

- Fg.9 Mapp. 952, ente urbano;
- Fg.9 Mapp. 973, ente urbano;
- Fg.9 Mapp. 2248, prato irrig.,

il tutto meglio evidenziato con bordatura rossa nell'”Allegato E”.

Relativamente al complesso immobiliare, si dà atto che lo strumento di pianificazione attuativa, definitivamente approvato nei termini di cui alla successiva premessa p), prevede – in attuazione dei disposti della Scheda d'Ambito “ATP01” – la relativa cessione, all'Amministrazione Comunale di Calvenzano contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

Il complesso immobiliare, essendo oggetto di interventi di ristrutturazione, così come previsto al seguente art. 9, a seguito della cessione gratuita al Comune, formerà oggetto di consegna – quanto a possesso e detenzione - all'Operatore, così come previsto al successivo art. 10, ai fini dell'effettuazione degli interventi ivi previsti;

g) al fine di dar corso all'attuazione - relativamente al compendio immobiliare di cui in premessa a) – e) - la società Officine MAK s.r.l., in data 17.9.2021, ha dato corso al deposito, presso il Comune di Calvenzano, apposita istanza di Piano Attutivo (assunta in atti comunali al prot. n. 8029, n. 8030, n. 8031, n. 8032, n. 8033, n. 8034, n. 8035, n. 8036, n. 8037, n. 8038 e n. 8039), da assumersi in conformità alle previsioni del Documento di Piano del vigente PGT comunale, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione logistica (con ST > mq. 5.000,00), caratterizzata, tra l'altro, dei seguenti parametri urbanistici essenziali:

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq. 25.073,00;
- Superficie Coperta (SC): mq. 24.413,00 (< mq. 25.073,00);
- Dotazione di standard reperita: mq. 3.568,00 (di cui: mq. 2.024,41 a parcheggi di uso pubblico e mq. 1.543,59 a verde di uso pubblico), in dimensionamento superiore al fabbisogno di standard generato dall'intervento in previsione, pari a mq. 2.507,30 (< mq. 3.568,009);
- Dotazione di superficie drenante reperita: mq. 7.532,00, in dimensionamento superiore al fabbisogno di superficie drenante computato in rapporto al parametro del 15% della SF, corrispondente a mq. 7.521,90;
- Altezza massima: mt. 12,50, calcolata in applicazione dei disposti di cui all'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole;

h) quanto alle ulteriori dotazioni di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (aggiuntive alla dotazione di standard urbanistici), la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione dei seguenti interventi: (i) di riqualificazione di Piazza Paglia; (ii) restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare “Il Mulino” (di cui alla precedente lettera f), da attuarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e ella tassa di smaltimento rifiuti dovuti;

i) in data 12.10.2021 (prot. n. 57650), tenuto conto che il progetto della Piattaforma ricade nell'ambito di applicazione del combinato disposto dell'articolo 6 della L.R. n. 5/2010 e del relativo allegato B, punto 7, lettera “e2)” (“*Piattaforme logistiche non intermodali, depositi di merci o veicoli, centri di magazzinaggio generale e simili, che interessano una*

*superficie operativa superiore a 3 ettari*”), è stata depositata – su istanza dell’Operatore – procedura di di assoggettabilità a VIA (formalmente avviata in data 15.11.2021) relativamente all’intervento dedotto nella proposta di pianificazione attuativa, segnalandosi che il suddetto iter valutativo si è concluso con provvedimento prot. n. [●], assunto dalla Provincia di Bergamo in data [●] 2022;

- j) in data [●], l’Operatore, tenuto conto di quanto previsto dagli articoli 18, 58, 59 e 60 del vigente PTCP, ha presentato al Comune - anche al fine di valutare l’esigenza di promuovere un’intesa strategica – la specifica Relazione Tecnica prevista dall’art. 58 delle Regole di Piano del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- k) ad esito di quanto sopra, in data [●] si è tenuta specifica riunione del Tavolo Tecnico per la pianificazione strategica di valenza sovracomunale, alla quale hanno partecipato i seguenti Comuni [●]; nel contesto della suddetta riunione è stato definito, di concerto tra gli Enti partecipanti, il contenuto dell’Intesa Strategica di cui all’art. 18 delle Regole di Piano del vigente PTCP della Provincia di Bergamo (come da verbale della seduta medesima, sottoscritto da tutti gli Enti partecipanti), soggetto all’approvazione degli Enti medesimi nei termini prevista dal suddetto art. 18, così come modificato per effetto della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 53 del 10.12.2021;
- l) l’Istanza di P.A. avente ad oggetto l’Intervento, a seguito dell’attività istruttoria svolta, risulta compatibile con la vigente legislazione urbanistica statale e regionale, nonché con le previsioni contenute nel vigente dal PGT comunale;
- m) a seguito dell’istruttoria comunale condotta ai sensi dell’art. 14, comma 1, LR 12/2005, la Giunta Comunale di Calvenzano, con propria deliberazione n. 4 del 19.1.2022, ha adottato la proposta di Piano Attuativo per l’Ambito di Trasformazione “ATP01” del Documento di Piano del vigente PGT comunale;
- n) dell’intervenuta adozione del Piano Attuativo è stata data comunicazione con specifico “Avviso Pubblico” del 25.1.2022, che ne ha disposto la pubblicazione dal 25.1.2022 al 9.2.2022, con assegnazione del termine per la presentazione di eventuali osservazioni entro le ore 12 del 24.2.2022;
- o) entro il termine assegnato del 24.2.2022 sono pervenute n. [●] osservazioni,
- p) successivamente, con deliberazione n. [●] del [●], la Giunta Comunale ha definitivamente approvato il Piano Attuativo per l’Ambito di Trasformazione “ATP01” del Documento di Piano del vigente PGT comunale, comprensivo dello schema di convenzione urbanistica, oggetto dell’odierna stipula.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante della presente Convenzione, tra le Parti,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

## ARTICOLO 1

**1.1.** Le Premesse, gli atti ed i provvedimenti ivi richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica.

**1.2** L'attuazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATP01" del Documento di Piano del vigente PGT comunale, definitivamente approvato con deliberazione G.C. n. [●] del [●], avverrà in conformità alle previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo punto 1.3 e nel rispetto delle pattuizioni contenute nella presente Convenzione.

**1.3** Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo, cui la presente Convenzione accede, i seguenti documenti ed elaborati ivi allegati:

### *Elaborati grafici*

1. *Inquadramento territoriale (estratto di mappa catastale);*
2. *Inquadramento territoriale (CTR – aerofotogrammetrico);*
3. *Inquadramento urbanistico (RER);*
4. *Inquadramento urbanistico (PTCP);*
5. *Inquadramento urbanistico PIF);*
6. *Inquadramento urbanistico (PGT - DdP);*
7. *Inquadramento urbanistico (PGT - PdR - PdS);*
8. *Stato di fatto dell'ambito di intervento;*
9. *Planivolumetrico descrittivo;*
10. *Profili urbani dello stato di fatto, stato di progetto e stato di raffronto;*
11. *Planimetria delle reti ecologiche;*
12. *Verifiche planivolumetriche;*
13. *Quote e vincoli;*
14. *Opere di Urbanizzazione in progetto;*
15. *Opere di urbanizzazione primaria – Sezioni stato di fatto, di progetto, di raffronto;*
16. *Opere di urbanizzazione primaria – Particolari costruttivi;*
17. *Opere di urbanizzazione primaria – Particolari costruttivi;*
18. *Planimetria del verde – Essenze arboree;*
19. *Planimetria del verde – Essenze arbustive;*
20. *Planimetria del Verde – Prospetti;*
21. *Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita dall'Ambito di PA;*
22. *Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita dall'Ambito di PA;*
23. *Segnaletica verticale ed orizzontale;*
24. *"il Mulino" A - Stato di Fatto – Planimetria generale;*
24. *"il Mulino" B - Stato di Fatto – Piante;*
24. *"il Mulino" C - Stato di Fatto – Prospetti e sezioni;*
24. *"il Mulino" D - Stato di Progetto – Planimetria generale;*
24. *"il Mulino" E - Stato di Progetto – Piante;*
24. *"il Mulino" F - Stato di Progetto – Prospetti e sezioni;*
24. *"il Mulino" G - Stato di Raffronto – Planimetria generale;*
24. *"il Mulino" H - Stato di Raffronto – Piante;*
24. *"il Mulino" I - Stato di Raffronto – Prospetti e sezioni;*
24. *"il Mulino" L - Copertura;*
24. *"il Mulino" M - Stato di Progetto – Reti Tecnologiche;*
24. *"il Mulino" O - Strutturale;*

## 25. *Riqualificazione di Piazza Paglia*

### *Allegati*

- A. *Schema di convenzione;*
- B. *Rilievo fotografico;*
- C. *Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- D. *Computo metrico estimativo della riqualificazione de “il Mulino”;*
- E. *Computo metrico estimativo della riqualificazione di piazza Paglia;*
- F. *Valutazione previsionale di impatto acustico;*
- G. *Simulazione scenari dello stato di progetto;*
- H. *Relazione tecnica di Piano Attuativo;*
- I. *Progetto rispetto alla normativa in materia di Invarianza Idraulica;*
- J. *Progetto illuminotecnico;*
- K. *Relazione Geologica;*
- L. *Studio viabilistico – Relazione;*
- M. *Studio viabilistico – Allegati;*
- N. *Quadro Economico;*
- O. *Relazione di mitigazione ambientale;*
- P. *Computo metrico estimativo delle aree a standard.*

**1.4** In via ulteriore a quanto sopra, costituiscono, altresì, provvedimenti a corredo del Piano Attuativo, i seguenti atti:

(i) provvedimento di compatibilità ambientale, reso dalla Provincia di Bergamo (prot. n. [●] del [●]) in seguito ad intervenuto positivo espletamento di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dei disposti di cui alla LR 5/2010, Allegato B, punto 7) lett. e2 (“*Piattaforme logistiche non intermodali, depositi di merci o veicoli, centri di magazzino generale e simili, che interessano una superficie operativa superiore a 3 ettari*”);

(ii) *Intesa Strategica*, di cui all’art. 18 dei Criteri di Piano del vigente PTCP della Provincia di Bergamo, in correlazione ai disposti di cui agli artt. 58 e 59 dei medesimi Criteri di Piano.

## **ARTICOLO 2**

**2.1** L’Operatore – società OFFICINE MAK s.r.l. - assume per sé tutti gli oneri e gli obblighi urbanizzativi, comprensivi delle opere *extra* Ambito, contenuti nella presente Convenzione, restando responsabile nei confronti del Comune di Calvenzano fino all’intervenuta attuazione di tutte le obbligazioni previste nel presente Atto.

**2.2.** Anche nel caso di subentro di successori o aventi causa relativamente all’Insediamento a destinazione logistica, l’Operatore resta comunque vincolato alla realizzazione di tutte le opere e di tutti gli interventi urbanizzativi previsti nella presente Convenzione, così come garantiti dalle fideiussioni di cui al successivo art. 11.

## **ARTICOLO 3**

**3.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla Convenzione, si precisa che il Complesso Immobiliare oggetto dell’Intervento, indicato con bordo rosso nel

tipo catastale in scala 1:2000 allegato sotto la lettera “A”, è catastalmente censito come segue:

*Fg. 9 mapp. 518 – semin irrig cl.1, mq. 2.040, R.D. 17,38 €, R.A. 17,91 €;*  
*Fg. 9 mapp. 519 – semin irrig cl.1, mq. 2.230, R.D. 19,00 €, R.A. 19,58 €;*  
*Fg. 9 mapp. 520 – semin irrig cl.1, mq. 6.375, R.D. 54,32 €, R.A. 55,97 €;*  
*Fg. 9 mapp. 521 – semin irrig cl.1, mq. 6.000, R.D. 51,13 €, R.A. 52,68 €;*  
*Fg. 9 mapp. 522 – semin irrig cl.1, mq. 11.650, R.D. 78,22 €, R.A. 96,27 €;*  
*Fg. 9 mapp. 523 – semin irrig cl.1, mq. 8.250, R.D. 70,30 €, R.A. 72,43 €;*  
*Fg. 9 mapp. 524 – semin irrig cl.1, mq. 1.715, R.D. 14,61 €, R.A. 15,06 €;*  
*Fg. 9 mapp. 525 – semin irrig cl.1, mq. 1.910, R.D. 16,28 €, R.A. 16,77 €;*  
*Fg. 9 mapp. 650 – semin irrig cl.1, mq. 2.120, R.D. 18,07 €, R.A. 18,61 €;*  
*Fg. 9 mapp. 1568 – semin irrig cl.2, mq. 1.680, R.D. 11,28 €, R.A. 13,88 €;*  
*Fg. 9 mapp. 1570 – semin irrig cl.2, mq. 1.786, R.D. 11,99 €, R.A. 14,76 €;*  
*Fg. 9 mapp. 2043 (parte) – semin irrig cl.1, mq. 423, R.D. 15,08 €, R.A. 15,54 €;*  
*Fg. 9 mapp. 2046 – semin irrig cl.2, mq. 1.310, R.D. 8,80 €, R.A. 10,82 €;*  
*Fg. 9 mapp. 2049 – semin irrig cl.2, mq. 650, R.D. 4,36 €, R.A. 5,37 €;*  
*Fg. 9 mapp. 2052 – semin irrig cl.2, mq. 1.160, R.D. 7,79 €, R.A. 9,59 €.*

#### ARTICOLO 4

**4.1** Gli obiettivi, anche progettuali, degli interventi contemplati nel Piano Attuativo definitivamente approvato nei termini di cui alle superiori premesse sono i seguenti:

- la realizzazione, in conformità alle previsioni del vigente PGT comunale, all’interno dell’ambito oggetto di pianificazione attuativa (Ambito di Trasformazione “ATP01”), di un complesso immobiliare a destinazione logistica, caratterizzato dai parametri urbanistici indicati al successivo art. 5.1, lett. (a), così come indicato negli elaborati annessi al PA medesimo. A tal riguardo, le Parti si danno reciprocamente atto, anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 51, comma 1 della LR 12/2005, che le attività logistiche sono espressamente allocabili in sito ai sensi di quanto disposto dall’art. 7, comma 1, lett. a) delle NTA del Piano delle Regole, che reca – con riferimento alla destinazione produttiva – le seguenti specificazioni: *“attività volte alla produzione e alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi; industriale e artigianato, officine, magazzini, piattaforme per la distribuzione all’ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse; depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri”*
- la realizzazione di verde privato in dimensionamento pari a mq. 7.532,00 a soddisfacimento anche della dotazione di verde drenante in dimensionamento superiore al fabbisogno generato, pari a mq. 7.521,90;
- il reperimento di una dotazione complessiva di standard pari a mq. 3.568,00 (di cui: mq. 1.543,59 a parcheggi di uso pubblico e mq. 2.024,41 a verde di uso pubblico), in dimensionamento superiore al fabbisogno di standard generato dall’intervento in previsione, pari a mq. 2.507,30 (< mq. 3.568,09);
- la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, in estensione pari a mq. 12.176,00 (in dimensionamento superiore al fabbisogno generato, pari a mq. 7.521,90);



- l'approntamento, a cura e spese della società Officine MAK s.r.l., degli interventi urbanizzativi *extra* comparto, costituiti dalla riqualificazione di Piazza Paglia e dalle opere di restauro e risanamento conservativo del Cascinale storico denominato "il Mulino" che il Comune di Calvenzano utilizzerà per finalità di interesse pubblico anche di valenza sovracomunale (anche in applicazione dei disposti di cui agli artt.18, 58 e 59 delle Regole di Piano del vigente PTCP della Provincia di Bergamo), a scomputo degli oneri urbanizzativi (*i.e.* oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, tassa smaltimento rifiuti) dovuti in correlazione alla capacità edificatoria (SLP) prevista in PA.

4.2. Le Parti si danno reciprocamente atto l'edificio a destinazione logistica previsto nel Piano Attuativo ha un'altezza pari a 12,50 metri, computata in conformità a quanto previsto dall'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole (che definisce, tra l'altro, il parametro di calcolo dell'altezza degli edifici) - che è correlata alla necessità di garantire, relativamente all'edificio a destinazione logistica in progetto, uno spazio tecnico per carro ponte e spazi tecnologici.

## ARTICOLO 5

5.1 Con la sottoscrizione della presente Convenzione, le Parti si danno reciprocamente atto che l'Operatore si impegna a:

(a) realizzare l'insediamento a destinazione logistica (e funzioni compatibili ed accessorie) dal dimensionamento di mq. 25.073,00 di SLP, in termini corrispondente all'integrale sfruttamento dell'indice edificatorio assegnato all'Ambito di Trasformazione "ATP01"; l'intervento verrà attuato mediante un insieme sistematico di opere classificabili nuova costruzione ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001. Il tutto, come meglio rappresentato negli elaborati di Piano Attuativo approvato con deliberazione G.C. n. [●] del [●], in conformità al PGT, agli obiettivi dell'Intervento di cui al precedente articolo 4 e secondo le pattuizioni della presente Convenzione. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Intervento privato potrà essere realizzato anche da successori o aventi causa dell'Operatore, fermo restando il fatto che l'Operatore medesimo - Officine MAK s.r.l. - sarà comunque obbligato nei confronti dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione anche *extra* comparto previste dalla presente Convenzione;

(b) presentare al Comune - entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione e, comunque, contestualmente alla presentazione della richiesta di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'edificio logistico privato - il progetto definitivo della riqualificazione di Piazza Paglia e il del progetto definitivo di restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare "il Mulino";

(c) presentare al Comune - entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto definitivo della riqualificazione di Piazza Paglia e del progetto di restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare "il Mulino" - il progetto esecutivo delle due opere.

**5.2** L'Operatore e/o si impegna a realizzare e ad ultimare le opere di cui alle lettere (b) e (c) del precedente comma entro i tempi di sua validità dei correlati titoli edilizi da rilasciarsi a cura del Comune, fatte salve le eventuali proroghe che potranno essere concesse se adeguatamente motivate ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. e delle eventuali ulteriori disposizioni applicabili. L'Operatore e/o i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a realizzare l'Intervento privato di cui alla lettera (a) del precedente comma entro i termini di vigenza della presente Convenzione.

**5.3** La presente Convenzione si intenderà risolta di diritto previa diffida ad adempiere entro il termine di 90 (novanta) giorni, nell'eventualità in cui gli interventi previsti in PA, eccettuati i casi che motivino ai sensi di legge la richiesta di proroga, non inizino nei termini ed alle condizioni stabilite al punto 5.2 che precede. La presente Convenzione si intenderà altresì integralmente risolta e priva di ogni effetto qualora l'Operatore e/o suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, dovessero decidere, previa idonea comunicazione al Comune nelle forme prescritte dalle Leggi e dai Regolamenti applicabili, di non procedere nell'attuazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo, e, quindi, di rinunciare – anteriormente al suo ritiro - al conseguimento del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'edificio a destinazione logistica. Gli effetti della risoluzione di cui al presente punto 5.3 devono intendersi anche riferiti precisamente agli impegni previsti dagli articoli 5, 7 e 8 della presente Convenzione.

**5.6** A seguito dell'ultimazione dell'edificio privato a destinazione logistica e delle correlate opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, l'Operatore e/o i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, presenteranno la segnalazione certificata di agibilità ai sensi degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Inoltre, ai sensi e secondo le modalità indicate nel citato art. 24, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Operatore e/o i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno presentare la segnalazione certificata di agibilità anche per singole porzioni dell'edificio privato, purché funzionalmente autonome, nonché per singole unità immobiliari, a condizione che le medesime siano servite alle correlate opere di urbanizzazione primaria *infra* comparto.

**5.7** Le Parti si danno reciprocamente atto che l'agibilità – sia parziale, che complessiva - dell'edificio privato a destinazione logistica, non è subordinata né alla progettazione, né all'effettuazione degli interventi di alla riqualificazione di Piazza Paglia, né alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare "il Mulino", essendo sufficiente – ai fini del conseguimento dell'agibilità – l'intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (interne al comparto) funzionali all'operatività dell'insediamento logistico privato.

## **ARTICOLO 6**

**6.1** Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale l'Operatore ha svolto sul sito oggetto del Piano Attuativo le indagini ambientali i cui esiti dimostrano la compatibilità dello stato della qualità del suolo e del sottosuolo ai fini della realizzazione dell'Intervento.

## **ARTICOLO 7**

7.1 Ai sensi di quanto disposto dall'art. 43, comma 1 della LR 12/2005, l'intervento privato di nuova edificazione previsto nello strumento di pianificazione attuativa è soggetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.2. Trattandosi, peraltro, di edificio a destinazione logistica, ricompreso nel novero della destinazione d'uso produttiva, è altresì dovuto - ai sensi dell'art. 19, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 – in luogo del contributo sul costo di costruzione, il contributo commisurato all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

7.2 Tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 43 e 44 della LR 12/2005 e dalla tabella parametrica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 30.11.2021, l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, nonché della tassa smaltimento rifiuti, computati sull'intera SLP massima realizzabile a valere sull'Ambito di Trasformazione ATP01 ammonta ad € **1.265.935,77** (Euro unmilione duecentosessantacinquemilanovecentotrentacinque/77), di cui:

- Oneri di urbanizzazione primaria = €/mq. 24,29 x mq. 25.073,00 = € 609.023,17
- Oneri di urbanizzazione secondaria = €/mq. 11,83 x mq. 25.073,00 = € 296.613,59
- Smaltimento rifiuti = €/mq. 14,37 x mq. 25.073,00 = € 360.299,01.

7.3 Relativamente agli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si darà luogo allo scomputo, secondo quanto previsto al successivo art. 8.

## **ARTICOLO 8**

8.1 L'Operatore – Officine MAK s.r.l. – si impegna ad effettuare gli interventi di riqualificazione di Piazza Paglia e di restauro e risanamento conservativo del cascinale storico denominato "il Mulino" a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, secondo le disposizioni del presente articolo e del successivo articolo 9. Resta inteso tra le Parti che la progettazione della riqualificazione di Piazza Paglia e della riqualificazione del cascinale storico denominato "il Mulino", nonché le altre attività tecniche (quali, a titolo esemplificativo, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza) saranno anch'esse realizzate a scomputo della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e, pertanto, i relativi costi concorreranno allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

8.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che la stima dell'importo complessivo dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (come da computi estimativi allegati al Piano Attuativo e da "Quadro Economico", di cui all'Allegato N del medesimo strumento di pianificazione attuativa), ammonta, complessivamente, ad € **1.382.185,97**, riferito alla realizzazione dei seguenti interventi:

(i) nuova viabilità di acceso al lotto, per un importo stimato dei lavori (comprensivo di spese tecniche) di € 19.964,03 (oltre ad IVA nei termini di legge);

- (ii) aree a standard a verde pubblico e parcheggi di uso pubblico, per un importo stimato dei lavori (comprensivo di spese tecniche) di € 178.997,31 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- (iii) riqualificazione di Piazza Paglia, per un importo stimato dei lavori (comprensivo di spese tecniche) di € 60.936,68;
- (iv) opere restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare “il Mulino”, per un importo stimato dei lavori (comprensivo di spese tecniche) di € 1.122.287,95 (oltre ad IVA nei termini di legge).

A tale valore delle opere di urbanizzazione a scomputo, pari ad € 1.382.185,97, deve essere dedotto – così come disposto nella Scheda dell’Ambito di Trasformazione ATP01 – l’importo delle opere non scomputabili, pari ad € 300.000,00, con la conseguenza che il valore effettivo delle opere oggetto di scomputo ammonta ad € 1.082.185,97 (= € 1.382.185,97 – € 300.000,00), inferiore, dunque all’importo di € 1.265.935,77 dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti.

Conseguentemente, all’atto del ritiro del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell’Intervento privato, la società Officine MAK s.r.l. sarà tenuta a corrispondere al Comune l’importo di Euro 183.749,82 a conguaglio e saldo degli oneri di urbanizzazione e della tassa di smaltimento rifiuti dovuti (= € 1.265.935,77 - € 1.082.185,95 = € 183.749,82).

Le Parti si danno reciprocamente atto che la realizzazione degli interventi urbanizzativi interni all’ambito di intervento (*i.e.* viabilità di accesso ed opere di prevista realizzazione a titolo di standard urbanistici – verde e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico) potranno essere realizzati anche da eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo, della società Officine MAK s.r.l.; quest’ultima, invece, resterà comunque obbligata, anche in caso di alienazione totale o parziale dell’intervento, alla realizzazione degli interventi di riqualificazione di Piazza Paglia e di restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare “Il Mulino”.

**8.3** Il progetto e la congruità economica degli interventi di riqualificazione di Piazza Paglia e degli interventi di restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare “Il Mulino” dovranno essere asseverati/verificati dai competenti Uffici comunali; il computo di tali opere verrà redatto con l’applicazione dei prezzi unitari riportati nel listino prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia.

**8.4** Tutti gli scomputi previsti dalla presente Convenzione avvengono indistintamente dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni dell’articolo 46 della L.R 12/2005 che, per effetto della modifica di cui alla lettera g) dell’articolo 21 della Legge Regionale n.7/2010, ammette la scomputabilità indifferenziata.

**8.5** L’importo di cui al comma 8.2 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all’art. 14, comma 3. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell’art. 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

## ARTICOLO 9

**9.1** L'esecuzione delle opere della riqualificazione di Piazza Paglia e degli interventi di restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare "il Mulino" dovranno avvenire in conformità al relativo progetto esecutivo che sarà approvato con Deliberazione della Giunta Comunale e, ove occorra, previamente validato. I lavori dovranno iniziare entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere ultimati entro 36 (mesi) mesi dalla data di comunicazione di inizio lavori.

**9.2** I lavori relativi alla riqualificazione di Piazza Paglia e del restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare "il Mulino" saranno affidati dall'Operatore a terzi nel rispetto del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, fermo restando che, in relazione alla fase di esecuzione del contratto, si applicheranno esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo.

**9.3** Il Comune riconosce la riqualificazione di Piazza Paglia come opera di urbanizzazione, ragion per cui - sempre che al momento dell'approvazione del relativo progetto esecutivo risulti sotto la soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 50/2016 - potrà essere affidate in via diretta in applicazione del combinato disposto dell'art. 36, comma 3, del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR n. 380/2001.

**9.4** Il Comune riconosce il restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare "il Mulino" come opera di urbanizzazione, ragion per cui - sempre che al momento dell'approvazione del relativo progetto esecutivo il relativo valore risulti sotto la soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 50/2016 - potrà essere affidato.

## **ARTICOLO 10**

**10.1** Entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di riqualificazione di Piazza Paglia e di restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare "il Mulino", ferma restando la facoltà di eseguire il collaudo in corso d'opera e il collaudo parziale ai sensi dei successivi commi del presente articolo, l'Operatore è tenuto a produrre ai competenti Uffici comunali i documenti richiesti dalla normativa vigente ai fini del collaudo delle suddette opere.

**10.2** Entro 30 (trenta) giorni dalla produzione dei predetti documenti, il Comune, dandone notizia all'Operatore, nomina il collaudatore, il quale, entro i successivi 30 (trenta) giorni decorrenti dalla nomina, provvede al collaudo delle opere. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di esecuzione del collaudo da parte del collaudatore, il Comune provvede alla definitiva approvazione del collaudo delle opere. L'approvazione del collaudo determina l'obbligo del Comune di presa in carico, entro 60 (sessanta) giorni, ad ogni effetto delle opere collaudate. Qualora il Comune, anche su richiesta dell'Operatore abbia la necessità di utilizzare, in tutto o in parte le opere pubbliche realizzate prima che intervenga il collaudo, le Parti possono concordare di procedere alla presa in consegna anticipata delle opere. Il collaudo dovrà avere luogo in osservanza delle vigenti disposizioni normative di collaudo delle opere pubbliche e nel rispetto di quanto previsto al punto 9.2 della presente Convenzione.

**10.3** La custodia, la manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione rimane a carico dell'Operatore sino all'approvazione del collaudo ed alla successiva consegna delle

opere ai sensi dei precedenti commi del presente art. 10, fatta eccezione per le opere eventualmente richieste in uso anticipato dal Comune.

**10.4** Gli oneri occorrenti per l'effettuazione del collaudo sono a carico dell'Operatore.

## **ARTICOLO 11**

**11.1** A garanzia della corretta e puntuale esecuzione della viabilità di accesso al lotto, della dotazione di standard urbanistici, della riqualificazione di Piazza Paglia e del restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare "il Mulino", che si sostanziano in opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione e della tassa smaltimento rifiuti dovuti, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, l'Operatore presta garanzia mediante consegna al Comune di fideiussione assicurativa rilasciata da [●] il [●], per un importo pari al 100% del valore indicato nella stima delle opere stesse, qui allegata sotto la lettera "[●]", ossia € [●].

**11.2** Lo svincolo parziale del 50% sarà obbligatoriamente concesso dal Comune al raggiungimento di un livello di completamento dell'opera pari ad almeno il 50% che sia attestato con dichiarazione asseverata da parte del direttore dei lavori.

**11.3** Lo svincolo del restante 50% di detta fideiussione - ovvero del 100% in caso di assenza di svincoli parziali - avverrà alla data di approvazione del collaudo della riqualificazione di Piazza Paglia e alla riqualificazione del cascinale storico denominato "il Mulino".

**11.4** In caso di risoluzione della Convenzione secondo quanto previsto al precedente punto 5.4, il Comune restituirà entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta dell'Operatore la garanzia di cui al precedente punto 11.1.

## **ARTICOLO 12**

**12.1** In caso di alienazione e/o trasferimento, totale o parziale, a qualsiasi titolo, delle aree/Complesso Immobiliare oggetto della presente Convenzione, l'Operatore e/o i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, sono tenuti a darne comunicazione scritta tramite raccomandata A/R oppure PEC al Comune entro 15 (quindici) giorni dalla cessione e/o trasferimento.

**12.2** In caso di cessione e/o trasferimento, totale o parziale, a qualsiasi titolo, delle aree/Complesso Immobiliare oggetto della presente Convenzione, le obbligazioni urbanizzative *extra* comparto previste nel presente Atto (*i.e.* riqualificazione di Piazza Paglia e restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare "Il Mulino") permangono in capo alla società Officine MAK s.r.l. che si impegna alla relativa realizzazione nei termini stabiliti ai precedenti articoli. Quanto, invece, alle opere di urbanizzazione interne al comparto (*i.e.* viabilità di accesso e standard urbanistici), le medesime potranno formare oggetto di realizzazione diretta da parte degli aventi causa, a qualsiasi titolo, della società Officine MAK s.r.l. In tal caso, gli aventi causa, a qualsiasi titolo, della società Officine

MAK s.r.l. dovranno depositare il Comune garanzia fideiussoria di importo pari al valore stimato delle suddette opere (complessivamente pari ad € 198.961,34, di cui: € 19.964,03 per interventi viabilistici di accesso all'Ambito di intervento, ed € 178.997,31 per standard urbanistici – verde e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico), operandosi lo svincolo, in termini corrispondenti, della garanzia rilasciata dal Soggetto Attuatore, Officine MAK s.r.l., ai sensi del precedente art. 11.1. Restano a carico della società Officine MAK s.r.l. o dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi di cessione delle aree interne all'Ambito di Trasformazione per urbanizzazioni viabilità e delle aree / superfici in cessione e/o asservimento ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici.

**12.3** In caso di subentro si procederà tempestivamente alla voltura, in capo al subentrante, del PdC per la realizzazione dell'edificio privato e degli interventi urbanizzativi interni all'Ambito di Trasformazione, mentre i titoli edilizi abilitativi alla realizzazione delle opere di riqualificazione di Piazza Paglia e degli interventi di restauro e di risanamento conservativo del complesso immobiliare "Il Mulino" rimarranno intestati in capo alla società Officine MAK s.r.l., che preserva a proprio carico i correlati obblighi realizzativi.

### **ARTICOLO 13**

**13.1** Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii. si allega sotto la lettera "[●]" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree/Complesso Immobiliare oggetto dell'Intervento prot. n. [●] del [●] rilasciato dal Comune di Calvenzano.

**13.2** Dalla data del rilascio del predetto certificato all'odierna stipula, non sono intervenute previsioni degli strumenti urbanistici modificative o contrastanti con il PGT, relativamente all'area oggetto di Intervento.

### **ARTICOLO 14**

**14.1** L'Operatore e/o i suoi successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, si impegnano ad ultimare tutte le opere nel rispetto dei termini di validità della Convenzione, che avrà durata di 5 anni dalla data di esecutività della medesima, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo da concordare tra le Parti e fatta comunque salva la durata del titolo abilitativo edilizio e relative eventuali proroghe.

### **ARTICOLO 15**

**15.1** Il presente atto sarà trascritto presso il competente Ufficio del Territorio a cura e spese dell'Operatore.

**15.2** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti la stipulazione del presente atto sono a carico dell'Operatore.

### **ARTICOLO 16**

**16.1** Ferma restando la competenza esclusiva del Giudice Amministrativo (T.A.R. Lombardia di Brescia) in materia di convenzioni ai sensi dell'art. 133 del c.p.a., l'autorità giudiziaria ordinaria, ove mai in via residuale fosse competente, è inderogabilmente individuata di comune accordo tra le Parti nel Tribunale di Bergamo.

Letto, confermato e sottoscritto.

*[luogo e data]*

Per il Comune di Calvenzano

Per l'Operatore