

**COMUNE DI TREVIOLO**  
**Provincia di Bergamo**

**PROGETTO PIANO ATTUATIVO IN  
VIALE EUROPA CON  
DESTINAZIONE INDUSTRIALE -  
ARTIGIANALE - COMMERCIALE  
DEI MAPPALI 1803, 1805, 1807, 1811,  
1149, 140, 144, 145, 146, 149, 133, 153.  
INDICATO NEL P.G.T. COME “EP5”**

**BOZZA DI CONVENZIONE**



GUIDO RUBINI  
ROBERTO ROCCHI  
MATTEO RUBINI  
MARCO PAPA

ingegnere  
architetto  
architetto  
geometra

L'anno ....., addì ..... del mese di ....., avanti a me  
Notaio dott. .... iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, nel mio studio in  
Bergamo, via ....., n. ....,

sono convenuti:

- Dalleo geom. Alberto, nato a Resuttano (CL) il 02/01/1957 e domiciliato per la carica presso il Comune di Treviolo, impiegato, che interviene ed agisce nella sua qualità di Responsabile del Settore 3° del Area Tecnico Progettuale del COMUNE DI TREVILOLO, con sede in Treviolo via Roma, 43, C.f. 00330220161, tale nominato dal Sindaco con provvedimento n. 6 A.d.S. in data 1/6/1999 e come tale in rappresentanza dello stesso, in esecuzione a deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto in copia conforme sotto la lettera "A";

ed i Signori:

- Cassotti dott.ssa Melania nata a Bergamo il 29/03/1980, domiciliata per la carica in Bergamo, via Fratelli Rosselli 6/a, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto e in legale rappresentanza della società "IMMOBILIARE M. & M. s.r.l." con sede legale in Bergamo, via Fratelli Rosselli, 6/a, iscritta alla C.C.I.A.A. di Bergamo al n. 243671 REA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 01875410167, nella sua qualità di Amministratore Unico della società stessa, a quanto in appresso autorizzato dal vigente statuto sociale;

- Ghezzi sig. Venanzio, nato a Treviolo (Bg) il 04/02/1931 e domiciliato per la carica in Bergamo, via Piccinini 3/a, pensionato, che interviene ed agisce nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "GHEZZI IMMOBILIARE s.r.l." con sede in Bergamo, via Piccinini, 3/a. codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 02829790167, capitale sociale versato €46.800,00.=, e come tale in rappresentanza della società stessa, a quest'atto autorizzato da deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_, che per estratto autentico qui si allega sotto B;

- Brendolan sig Renato, nato a San Bonifacio (Vr) il 14/02/1942, domiciliato per la carica presso la società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto e in legale rappresentanza della società "MAXI DI

s.r.l.” con sede legale in Belfiore (Vr), viale del Lavoro n.20, iscritta alla C.C.I.A.A. di Verona al n. 142404 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00542090239;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono personalmente certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all’ assistenza di testimoni a questo atto e quindi

#### Premettono

- che il Comune di Treviolo è proprietario degli appezzamenti di terreno censiti in mappa con le particelle n. 1803, 1805, della Sezione Censuaria di Curnasco (amministrativo Treviolo);
- che la Società Immobiliare M. & M. srl è proprietaria degli appezzamenti di terreno censiti al catasto terreni con i mappali n. 1807,1811,133,144,145,146,153 della Sezione Censuaria di Curnasco (amministrativo Treviolo);
- che la Società Ghezzi Immobiliare S.r.l è proprietaria degli appezzamenti di terreno censiti in mappa con le particelle n. 140, 149, 1149 della Sezione Censuaria di Curnasco (amministrativo Treviolo);
- che tali terreni, per la parte identificata alla tavola n.1 del Piano Attuativo, sono destinati dal vigente P.G.T del Comune di Treviolo a “Piano Attuativo Vigente EP5” soggetta a Piano Attuativo denominato “EP5”;
- che in data 29/01/2004 era stata sottoscritta la convenzione di attuazione del Piano di Lottizzazione definitivamente approvato dal Comune di Treviolo con delibera del Consiglio Comunale n. 51 in data 29/09/2003 e comprendente tutti e soli i mappali oggetto del presente Piano Attuativo
- che, essendo decorsi i termini per l’attuazione del suddetto P.L., si rende necessaria l’approvazione di un altro Piano Attuativo, Piano che è stato presentato, unitamente alla domanda per la sua approvazione in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_
- che il Piano, unitamente alla bozza di convenzione sono stati esaminati favorevolmente dalla Commissione \_\_\_\_\_ Comunale con verbale n. \_\_\_\_ in seduta del \_\_\_\_\_;
- che il Piano è stato adottato dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;
- che, dopo le procedure di pubblicazione previste dalla legge, il Piano Attuativo e la presente Convenzione sono stati definitivamente approvati dal \_\_\_\_\_

Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;

**tutto ciò premesso e considerato**

il COMUNE DI TREVIOLO, le Società “IMMOBILIARE M.&M. s.r.l.”, “GHEZZI IMMOBILIARE s.r.l.”, e “MAXI DI s.r.l.” convengono e stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1**

Per brevità nel corpo della convenzione le Parti potranno essere indicate:

- Il COMUNE DI TREVIOLO con la parola Comune;
- Le Società “IMMOBILIARE M.&M. s.r.l.”, “GHEZZI IMMOBILIARE s.r.l.”, “MAXI DI s.r.l.” con la parola Attuatori.

**ARTICOLO 2**

Le premesse sono, per esplicito patto, parte sostanziale della presente convenzione. Gli Attuatori dichiarano altresì di essere in grado di assumere in proprio gli oneri e gli obblighi sanciti con la presente convenzione.

**ARTICOLO 3**

L'attuazione del Piano Attuativo dei terreni identificati in premessa avverrà in conformità alle pattuizioni contenute nella presente Convenzione e agli elaborati di progetto a firma dell' ing. Guido Rubini di Bergamo, elaborati che, qui richiamati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

**ELABORATI DESCRITTIVI**

Relazione illustrativa;

Bozza di convenzione;

Compendio del Piano delle Regole;

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

**ELABORATI GRAFICI**

TAV. 1 – Estratti cartografici

TAV. 2 – Rilievo topografico

TAV. 3 – Misurazione delle aree e dimostrazione proprietà

TAV. 4 – Tavola di piano: dati planivolumetrici, suddivisione in lotti, linee di inviluppo

TAV. 5 – Planimetria aree destinate a standards urbanistici

TAV. 6 – Ipotesi di intervento

TAV. 7 – Opere di urbanizzazione: planimetria strade e reti sottoservizi

TAV. 8 – Opere di urbanizzazione: planimetria reti fognarie

TAV. 9 – Particolari rete fognatura

TAV.10 – Particolari reti sottoservizi

TAV.11 – Sezioni stradali

L'edificabilità massima del Piano, in conformità agli indici previsti dal Piano di Governo del Territorio è così definita:

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| a) Superficie valida ai fini del calcolo della edificabilità  | mq  | 18.942,27 |
| b) Superficie coperta max ammissibile da PGT (Sc)             | mq  | 9.471,13  |
| c) Superficie lorda di pavimento max ammissibile da PGT (Slp) | mq  | 14.206,70 |
| d) Altezza massima  | ml. | 8,50      |
| e) Aree destinate a standards urbanistici o già monetizzate   | mq  | 5.291,03  |

L'edificabilità di Piano e la destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto sopra esposto, sono così definite:

- **Lotto 1** sup lotto mq 12.052,80.
- Edificabilità:
- edificio A destinazione Commerciale con la possibilità di realizzarvi un edificio con h max di ml 7,00, della superficie coperta massima di mq 2.950,00 e SLP massima di mq 2.950,00 di cui al massimo mq 2.500,00 da destinarsi a superficie di vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari come indicato e rappresentato nella planimetria di cui alla tavola 4 del Piano Attuativo allegata sotto la lettera B. Il Comune si impegna a rilasciare gli atti di assenso / abilitazione per la media struttura di vendita.
- edificio B destinazione Industriale e/o artigianale con la possibilità di realizzarvi un edificio della superficie coperta massima di mq 4.650,00, con SLP max edificabile di mq 6.500,00, altezza max ml 8,50 come indicato e rappresentato nella planimetria di cui alla tavola 4 del Piano Attuativo allegata sotto la lettera B
- **Lotto 2** sup. lotto mq 2.396,48.
- Edificabilità:
- destinazione Industriale e/o artigianale con la possibilità di realizzarvi un edificio della superficie coperta massima di mq 1.199,04, con SLP max edificabile di mq 1.798,57, h max ml 8,50 come indicato e rappresentato nella planimetria di cui alla tavola 4 di Piano Attuativo allegata sotto la lettera B

#### **ARTICOLO 4**

In conformità alle norme di Legge sulle opere e gli oneri di urbanizzazione gli Attuatori si obbligano per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

a) a dotare il Piano Attuativo delle seguenti aree:

strade di P. L.	mq. 708,49
parcheggi pubblici e verde pubblico	mq. <u>4.820,03</u>
Totale	mq. 5.528,52

Tali aree sono meglio identificate nella tavola n. 5 del Piano.

La realizzazione delle aree di parcheggio e verde pubblico avverrà sulle seguenti aree:

- a1) di proprietà dei Attuatori e che saranno cedute al Comune come più avanti specificato per mq 4.358,54
- a2) di proprietà del Comune per mq 351,18
- a3) demaniali risultando catastalmente il vecchio alveo dismesso dalla Roggia Mina Benaglia per mq 110,31

Per aver accettato la realizzazione di standards urbanistici anche sulle suddette piccole aree demaniali e di sua proprietà, il Comune è stato compensato dai Attuatori con la somma forfettaria di €59.582,97, che, per accordi fra i Attuatori e come risulta dalla bolletta del Tesoriere n. 127 in data 28/01/2004, sono stati versati dalla Società General Tubi s.r.l. successivamente incorporata nella società Immobiliare M. & M. srl.

b) ad assumere a proprio carico, in conformità alla legge e di tutte le altre obbligazioni in precedenza assunte con riferimento ai terreni oggetto della presente convenzione e dell'inerente Piano di Lottizzazione, tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere:

opere di urbanizzazione primaria: prolungamento della esistente via Galilei fino a raggiungere il lotto n 2, strade interne di lottizzazione, aree di sosta e parcheggio, aree di verde pubblico, rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, del gas metano, della Telecom, della pubblica illuminazione, così come descritte alle tav. 7, 8, 9, 10 e 11 del Piano Attuativo. In ogni caso, si sottolinea che gli Attuatori avevano ottenuto in data 28/07/2015 Permesso di Costruire n. 2015/021 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del Piano di Lottizzazione di viale europa denominato "EP5". Il progetto delle opere di urbanizzazione in questione è conforme alle opere già approvate con le sole varianti necessarie per aumentare la quantità degli standards

urbanistici necessaria per soddisfare la variante di destinazione d'uso prevista per l'edificio 1A.

Considerato, infine, che la via Galilei è, attualmente, di proprietà privata, gli Attuatori si impegnano a partecipare, per la quota millesimale di loro competenza, all'eventuale, Consorzio obbligatorio che il Comune andrà a costituire nel momento in cui dovesse ritenere utile trasformare in strada pubblica la stessa via Galilei.

Tutte le opere di urbanizzazione, ad eccezione di quelle relative al Consorzio obbligatorio di via Galilei, dovranno essere realizzate entro il termine di 2 anni dal rilascio del Permesso di Costruire richiesto dagli Attuatori per la realizzazione delle opere stesse e dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Attuativo approvato e particolarmente:

**PARCHEGGI** - avranno dimensioni risultanti dalla Tav.7 del Piano Attuativo. La massicciata dovrà essere realizzata con misto di cava di fiume tout-venant dello spessore di almeno 40 cm. compresso, rullati con soprastante sagomatura e bitumatura mediante cm.8 compressi di tout-venant bitumato e soprastante tappetino finale bitumato dello spessore compresso di cm.2,5. Dove indicato in progetto parte della superficie destinata a parcheggio sarà pavimentata con masselli di tipo a "prato" che consentano il drenaggio del terreno.

**SPAZI DI VERDE PUBBLICO** - dovranno essere sistemati mediante tappeto verde su terra di coltivo.

**FOGNATURA** – da realizzare secondo le seguenti caratteristiche:

- a) la fognatura delle acque nere sarà collettata alla fognatura comunale.
- b) La fognatura di tutte le acque meteoriche provenienti dai tetti dei fabbricati dovrà essere scaricata in appositi pozzi perdenti superficiali e/o profondi le cui portate di smaltimento dovranno risultare da apposita relazione idrogeologica.
- c) Anche le acque provenienti da strade pubbliche o private, parcheggi e passaggi carrali dovranno essere scaricate in pozzi perdenti come specificato al precedente punto b, ma ciò avverrà previo transito in idonei pozzetti desoleatori.

Il tutto sarà realizzato secondo lo schema alla tav. n.8 del Piano Attuativo.

**RETE IDRICA** – da realizzarsi secondo disposizioni dell'Ente Gestore UNIACQUE.

**RETE GAS** - da realizzarsi secondo disposizioni della Ditta concessionaria per la distribuzione del gas nel Comune.

**RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA** - in cavo con eventuale cabina di trasformazione, da realizzarsi secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore ENEL.

**RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE** - in cavo e rete di pubblica illuminazione collegata alla rete comunale con pali di acciaio e lampade del tipo adottato dall'Amministrazione Comunale.

**RETE TELECOM** – in cavo da realizzare secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore TELECOM.

Si da atto che gli Attuatori, in ottemperanza a quanto prescritto dall' art. 4 punto b2 della Convenzione di attuazione del P.L. originario, hanno provveduto a corrispondere al Comune la somma di €140.000,00 per la esecuzione di asfaltature ed opere affini di strade di proprietà comunale.

- c) a far redigere a loro cura e spese ed a presentare per l'approvazione del Comune il progetto esecutivo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione citate al precedente punto b1), conformemente al tracciato di massima di cui alle Tav. 7, 8, 9, 10 e 11 ed a realizzare a propria cura e spese le opere previste dal progetto e che sono meglio descritte nel computo metrico estimativo allegato. Resta inteso che il Comune non rilascerà autorizzazione di licenza di uso delle singole unità immobiliari ove non siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione atte a rendere accessibili ed utilizzabili le unità stesse.
- d) a partecipare all' eventuale Consorzio obbligatorio che il Comune volesse costituire fra i frontisti della via Galilei. E' espressamente convenuto che gli Attuatori parteciperanno a tale consorzio per una quota pari al 20% del relativo costo.
- e) a cedere al Comune, dopo la loro realizzazione, le aree a standards urbanistici e per strade di cui al punto a) e le relative opere di urbanizzazione.
- f) come già avvenuto con la sottoscrizione in data 29/01/2004 della convenzione di attuazione del precedente P.L., si da atto che gli Attuatori hanno provveduto come risulta dalla bolletta del Tesoriere n. 128 in data 28/01/2004 a corrispondere al Comune quanto dovuto per la monetizzazione di mq 471,51di standards urbanistici.

#### **ARTICOLO 5**

Gli Attuatori si obbligano per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere la differenza tra le spese sopportate per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 4,



lettera b1), e gli oneri di urbanizzazione primaria definiti dal Comune con apposite deliberazioni assunte ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 e seguenti del D.Lgs 6/6/2001, n. 380 qualora le prime siano inferiori ai secondi.

#### ***ARTICOLO 6***

Le costruzioni oggetto del presente Piano sono soggette a contributo relativo al costo di costruzione secondo quanto previsto dall'articolo 16 del D. Lgs 6/6/2001, n. 380, se dovuto in relazione alla natura delle opere da eseguire.

#### ***ARTICOLO 7***

Per precedenti accordi privati intercorsi tra gli Attuatori, la società MAXI DI s.r.l. si assume l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.4 lettere a,b,c. A garanzia degli obblighi così assunti, la società MAXI DI srl fornisce fidejussione bancaria o assicurativa per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la società MAXI DI anche in nome degli altri Attuatori autorizza il Comune a disporre della somma stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

Tale garanzia sarà svincolata dal Comune, anche gradualmente, dopo l'esito favorevole dei collaudi o delle certificazioni di regolare esecuzione.

Al termine dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione il Direttore dei Lavori dovrà presentare al Comune la relativa dichiarazione. Entro sei mesi dalla presentazione della suddetta comunicazione, il Comune verificherà l'effettivo completamento delle opere e darà inizio alle operazioni di Collaudo, operazioni che dovranno essere terminate entro i successivi 6 mesi. Nel caso in cui le opere non risultassero completate oppure nel caso in cui nel corso delle operazioni di collaudo si riscontrassero difformità delle opere eseguite rispetto al progetto esecutivo, il termine di 6 mesi per la esecuzione del collaudo sarà sospeso e riprenderà dopo la sistemazione delle difformità.

La cessione al Comune delle aree con le opere di urbanizzazione avverrà entro 4 mesi dalla data del collaudo.

Il Comune da atto che con la esecuzione degli impegni assunti all'art. 4 gli Attuatori avranno assolto ogni impegno assunto nei confronti del Comune in merito ai terreni oggetto del Piano Attuativo in questione.

#### ***ARTICOLO 8***

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione degli Attuatori ed a spese dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando gli Attuatori non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi.

#### ***ARTICOLO 9***

Gli Attuatori si faranno carico di tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione (nessuna esclusa). Qualora gli Attuatori procedano ad alienazione totale o parziale dell'immobile, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione.

#### ***ARTICOLO 10***

Gli Attuatori o chi per essi si impegnano a presentare per il parere della Commissione Edilizia Comunale e per l'approvazione, i progetti per la costruzione dell'edificio o degli edifici che sorgeranno sui terreni assoggettati al Piano ed alla convenzione ed a realizzare o a far realizzare i progetti stessi e le inerenti opere entro i termini stabiliti dalla legge.

#### ***ARTICOLO 11***

Le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico degli Attuatori richiedendosi dalla stessa l'applicazione di eventuali benefici fiscali previsti.

#### ***ARTICOLO 12***

Gli Attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essi competere in dipendenza della presente Convenzione.

Le Parti autorizzano il Responsabile dell' Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Responsabile da ogni responsabilità al riguardo.

I comparenti mi dispensano dal dare lettura degli allegati, dichiarando di averne già preso conoscenza.

Richiesto in Notaio ho ricevuto quest'atto e personalmente l'ho letto ai comparenti.

Essi lo approvano e per conferma con me lo sottoscrivono.

Consta di \_\_\_\_\_ fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia, con nastro indelebile, a norma di legge e regolamento e da me completati a mano per \_\_\_\_\_ pagine.

f.to Alberto Dalleo

---

f.to Brendolan Renato

---

f.to Cassotti Melania

---

f.to Ghezzi Venanzio

---