

CONVENZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 97 comma 5 bis della L.R. 12/2005

Le sottoscritte società:

- FINTYRE s.p.a. con sede in Seriate – via Cascina Bruciata n. 2/4 – P.IVA 05691040488 reg. impr. N° 394525, rappresentata dal Sig. Melillo Nicola Francesco Pio, nato a Milano il 12.12.1957, nella sua qualità di co-direttore generale munito dei necessari poteri, in qualità di utilizzatore;
- SIMAR IMMOBILIARE s.r.l. con sede legale in Brusaporto – Via G. Carducci 1 – P.IVA: 02340700166 – reg. impr. N° 281460, rappresentata dal Sig. Stella Nicola, nato a Seriate il 20.07.1948 – C.F.: STLNCL48L20I628C, domiciliato per la carica presso la medesima in qualità di proprietaria dell'area e locatrice;

p r e m e s s o

quanto segue:

la soc. Fintyre s.p.a. è promittente conduttrice in forza di preliminare di locazione sottoscritto in data

La soc. SIMAR IMMOBILIARE s.r.l. è proprietaria dell'area in Comune di Brusaporto catastalmente identificata come segue:

al N.C.T. – foglio 9 mappali:

- 220 di are 01.36.30

In forza di atto pubblico Not. G.Vacirca del 24.12.2014 di rep. 146406 – racc. 59975 reg. a Bergamo 1 il 08.01.2015 al n. 485 serie 1T;

- 5567 di are 01.87

In forza di atto pubblico di permuta Not. G.Vacirca del 22.11.2013 di rep. 142860/142872 – racc. 57181 reg. a Bergamo 2 il 27.11.2013 al n. 14592 serie 1T;

- 1 - i sopracitati Proponenti dichiarano quindi di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- 2 - la FINTYRE s.p.a., è attualmente conduttrice del compendio immobiliare produttivo, adiacente all'area oggetto di richiesta di ampliamento, avente un'estensione di mq. 73.624,00 e una superficie di fabbricati produttivi di mq. 43.906,00 suddivisi in cinque capannoni funzionali all'attività di stoccaggio dei pneumatici e da una palazzina uffici quale sede della società in Seriate via Cascina Bruciata n. 2/4;
- 3 - la soc. Fintyre S.p.a. ha manifestato la necessità di espandere l'insediamento esistente, posto nel Comune di Seriate in via Cascina Bruciata e via Levata, adibito a depositi pneumatici (vedi All. D);
- 4 - secondo il vigente PGT del Comune di Seriate non sono presenti aree con destinazione produttiva sufficienti a soddisfare la richiesta nelle immediate vicinanze del complesso industriale della soc. Fintyre S.p.a. e, da una indagine effettuata su Brusaporto, al momento non sono disponibili aree produttive aventi le dimensioni e le caratteristiche necessarie a soddisfare tali esigenze;
- 5 - in adiacenza al compendio immobiliare in cui è allocata la soc Fintyre, su territorio comunale di Brusaporto, è posta l'area di cui al foglio 9 mappale n. 220 e 5567 di proprietà della soc. SIMAR IMMOBILIARE s.r.l.;
- 6 - precedentemente quest'area era inserita nell'ATEg15 tramite il Piano Cave Provinciale approvato nel 2008 e da ultimo ri-approvato in data

16.10.2015; con quest'ultima approvazione l'area è stata esclusa dal Piano cave in base alla Delibera del Consiglio regionale n. X/848 del 29.09.2015;

- 7 - dato atto delle necessità su espresse, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 la soc Fintyre in qualità di Proponente e la soc SIMAR in qualità di proprietaria delle aree richiedono l'approvazione di un progetto per la realizzazione di un capannone produttivo sull'area di cui al mappale 220 e 5567 posto sul territorio comunale di Brusaporto, destinato a deposito della superficie di mq. 7343,18 su un'area di mq. 14'690,00, in ampliamento all'attività produttiva posta in adiacenza all'area sul territorio comunale di Seriate, mediante deposito di progetto presso il SUAP dell'unione Comunale dei Colli;
- 8 - il progetto prevede la costruzione di un edificio che determina sull'area i seguenti parametri urbanistici:
 1. rapporto di copertura (Rc) 50%
 2. indice di sfruttamento fondiario (If) 50%
 3. superficie coperta di mq. 7343,18
 4. parcheggi di Carico Urbanistico(art. 8 Piano dei Servizi - PGT) mq 1469,00;
 5. parcheggi pertinenziali privati mq 740,60;
 6. verde drenante 15% x Sf
- 9 - l'appezzamento di terreno è posto in prossimità di un'area avente destinazione produttiva già urbanizzata che di fatto consente il soddisfacimento dei servizi primari per l'utilizzazione compatibile con la destinazione proposta;
- 10 - In riferimento all'art. 5 comma 4 della L.R. 31/2014 del 28.11.2014 è prevista la possibilità di trasformazione urbanistica dell'area confinante

qualora l'attività economica confinante abbia la necessità di espansione;

- 11 - Con l'approvazione del SUAP la soc. SIMAR Immobiliare S.r.l. proprietaria e la soc Fintyre e Proponente, riconoscono all'Amministrazione Comunale, per le compensazioni ambientali che renderebbero un contributo alla sostenibilità dell'intervento per trasformazione urbanistica per un importo complessivo di €. 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00);
- 12 - i proponenti ai sensi dell'art. 90 comma 4 della L.R. 12 del 11/3/2015 e s.m.i. che consente la monetizzazione degli standard a parcheggio e rilevata la presenza in via Bolgara di ampi parcheggi pubblici scarsamente utilizzati, inoltrano all'Amministrazione Comunale la proposta di monetizzazione totale delle aree a parcheggio di carico urbanistico quantificati in una superficie di mq. 1469 in deroga all'art. 8 del Piano dei Servizi;
- 13 - consapevoli che il mancato rispetto degli obblighi e impegni, descritti nel presente atto, sarà motivo di nullità dei titoli edificatori rilasciati conseguentemente all'assunzione degli stessi;
- 14 - che la presente prevede la realizzazione di un unico fabbricato con magazzino, ufficio e servizi, secondo la distribuzione morfologica, redatta dall'Arch. Francesca Cornali e costituito dai seguenti elaborati:
 1. All. A Relazione tecnico – illustrativa;
 2. All. B Atti di provenienza;
 3. All. C Documentazione catastale;
 4. All. D Dichiarazione Fintyre S.p.a.;
 5. All. E Contratto preliminare di locazione;
 6. All. F Rapporto preliminare per la V.A.S.;

7. All. G Relazione geologica;
8. All. H Valutazione previsionale del clima acustico;
9. All. I Progetto impianto di riscaldamento e ex L.10/91;
10. All. L Progetto impianto elettrico;
11. All. M Convenzione;
12. Tav. n. 1 – Estratto tav E1.1 - Suolo e acque - PTCP prov. di Bergamo;
13. Tav. n. 2 – Estratto tav E2.2.1 - Paesaggio e ambiente - PTCP prov. di Bergamo;
14. Tav. n. 3 – Estratto tav E3.1 - Infrastrutture per la mobilità - PTCP prov. di Bergamo;
15. Tav. n. 4 – Estratto tav E4.1 - Organizzazione del territorio - PTCP prov. di Bergamo;
16. Tav. n. 5 – Estratto tav E5.4.1 – Allegati - PTCP prov. di Bergamo;
17. Tav. n. 6 – Estratto tav E2.2.1 - Paesaggio e ambiente - PTCP prov. di Bergamo;
18. Tav. n. 7 – Estratto tav 3- Piano delle Regole - PGT;
19. Tav. n. 7A – Estratto tav 5 - Quadro Strutturale Ambiti di trasformazione - PTCP prov. di Bergamo;
20. Tav. n. 8 – Proposta di modifica Estratto tav 3- Piano delle Regole - PGT;
21. Tav. n. 9 – Inquadramento cartografico - planimetria generale;
22. Tav. n. 9B – Planimetria progetto prevenzione incendi;
23. Tav. n. 10 – Pianta piano terra;
24. Tav. n. 10A – Pianta piano terra – schema fognatura;
25. Tav. n. 10B – Pianta piano terra – Progetto prevenzione incendi;
26. Tav. n. 11 – Pianta copertura;
27. Tav. n. 12 – Sezioni A-A, B-B;

28. Tav. n. 13 – Prospetti;

29. Tav. n. 14 – Documentazione fotografica.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 – ONERI A COMPENSAZIONE PER IL RILASCIO DEL PGT IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

la soc Fintyre Proponente e La Soc. SIMAR IMMOBILIARE s.r.l., proprietaria dell'area distinta dai mappali 220 - 5567, oggetto del presente SUAP si impegnano in solido, con l'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale a procedere con l'approvazione del progetto di SUAP ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010 ad effettuare versamento alla Tesoreria Comunale quale contributo per le compensazioni ambientali che renderebbero un contributo alla sostenibilità dell'intervento l'importo di € 250.000,00 (diconsi euro duecentocinquantamila/00).

ART. 3 – MONETIZZAZIONE PARCHEGGI per carico urbanistico

Il Comune, con riferimento all'art. 8 ultimo comma del Piano dei Servizi, in considerazione del fatto che i sistemi di accessibilità e viabilità sono prevalentemente riferibili all'insediamento principale posto sul Comune di Seriate, concede la monetizzazione dei parcheggi. L'importo della monetizzazione viene incrementato in forma di contribuzione volontaria da parte della soc. Fintyre S.p.a. e viene corrisposto una tantum al Comune di Brusaporto nella misura di € 220'350,00

(duecentoventimilatrecentocinquanta/00) pari a €/mq. 150,00 (centocinquanta/00).

Ciò anche in considerazione dei benefici oggettivi derivanti all'attività per effetto della variante concessa con lo Sportello Unico e in coerenza con gli indirizzi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

ART. 4 –PARCHEGGI PERTINENZIALI

Ai fini della determinazione delle superfici a parcheggio pertinenziale di cui alla L. 122/89, nel presente progetto di SUAP viene definito che il volume da considerare è determinato dalla s.l.p. per un'altezza virtuale di riferimento di mt. 4,00, in analogia con la prassi costante utilizzata per tale fine per la definizione delle volumetrie teoriche di riferimento per gli insediamenti produttivi.

ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE I – II E SMALTIMENTO RIFIUTI

Gli oneri, come da tariffa determinata dalla G.C. con delibera n° 55 del 19/12/2002, di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti per attività industriale per nuova costruzione, corrispondono a €/mq. 44,72 che in relazione alla S.L.P. in progetto di mq. 7.343,18 determina un importo di €. 328'387,00.

la soc. FINTYRE S.p.A. proponente si impegna alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo per smaltimento dei rifiuti mediante rateizzazione e non in unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire, come manifestato dall'Amministrazione comunale.

ART. 6 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E RICHIAMO ALLE LEGGI NAZIONALI E

REGIONALI

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Giunta comunale, all'iter di approvazione del progetto in variante al PGT in riferimento all'art. 97. - Sportello unico per le attività produttive - Legge Regionale n° 12 dell'11-03-2005 e s.m.i e alla Legge Urbanistica n° 1150 del 17.08.1942, come modificata dalla Legge 06.8.1967 n° 765 s.m.i.

Le parti si impegnano a sottoscrivere la presente convenzione entro e non oltre 15 gg. dalla data di accettazione da parte dell'Amministrazione comunale a procedere con l'approvazione del progetto di SUAP ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010.

ART. 7 – REGISTRAZIONE

La soc. SIMAR Immobiliare S.r.l. e la soc. FINTYRE S.p.a. provvederanno alla registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del presente atto entro 15 giorni dalla data di risposta affermativa dell'amministrazione di accettazione da parte dell'Amministrazione comunale a procedere con l'approvazione del progetto di SUAP ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto.

Seriate, li

Proponente

SOC. FINTYRE S.P.A.

.....

Proprietaria

SOC. SIMAR IMMOBILIARE S.R.L.

.....