



α

raffaele barcella, architetto

Geometra Massimiliano Barcella



nembro, li 09/05/18

unità 000147
pratica R-14-03

Comune di NEMBRO

Provincia di BERGAMO

**Progetto nuove vasche interrato per acque meteoriche,
industriali e antincendio - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ
PRODUTTIVE (S.U.A.P.) in variante al P.G.T.
(Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e art. 97 della L.R. 12/2005)**

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - SCHEMA

Committente:

F.LLI GANDOSSI ACCIAIERIE ELETTRICHE S.P.A.

APOLLO SESSANTANOVE S.P.A.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO COMPORANTE VARIANTE URBANISTICA SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

(Art.97, comma 5bis L.R. 12/2005)

La società:

"APOLLO SESSANTANOVE S.P.A.", con sede in Bergamo, via Borgo Palazzo n. 69, capitale sociale euro 261.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e numero di iscrizione 80017730161, partita IVA 00655300168, REA n. BG-168527, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante signor **MORANDI Giovan Battista**, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 5 Agosto 1944, codice fiscale MRN GNB 44M05 G264W, commercialista, (carta di identità n. AX 6105188) domiciliato presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di poteri conferiti dall'Assemblea dei Soci in data 08/05/2018,

di seguito denominata "Apollo"

e

"FRATELLI GANDOSI ACCIAIERIE ELETTRICHE S.P.A.", con sede legale a Nembro in Via Roma n. 23, capitale sociale euro 154.800,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, numero di iscrizione e partita Iva 00209840164, REA n. BG-53294, in persona del legale rappresentante Sig. **GANDOSI Arno** nato a Albino (BG) il 23/11/1949, codice fiscale GND RNA 49S23 A163U, industriale, (carta d'identità n. AO 8012062) munito di tutti gli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 08/05/2018;

di seguito denominata "F.lli Gandossi" o "utilizzatrice";

premessso

1. che la Apollo è proprietaria in **Comune di NEMBRO (BG)**, via Roma, del complesso immobiliare ad uso industriale e residenziale, con terreno annesso di pertinenza, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati

foglio 19 - mappale 4224 - via Roma n. 19 - p. T-1 - Cat. A/4 - cl. 1 - vani 5,5 – R.C. euro 196,00;

foglio 19 - mappale 4223 sub. 701 - via Roma n. 23 - p. T-1-2-S1 - Cat. D/7 – R.C. euro 42.800,00;

foglio 19 - mappale 4223 sub. 702 - via Roma n. 23 - p. T-1 - Cat. A/3 - cl. 3 - vani 10,5 - R.C. euro 894,76;

foglio 19 - mappale 4223 sub. 703 - via Roma n. 23 - p. T-1-2 - Cat. A/3 - cl. 3 - vani 8,5 - R.C. euro 724,33;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 2 - via Roma n. 25 - p. 1 - Cat. A/3 - cl. 2 - vani 6,5 - R.C. euro 469,98;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 3 - via Roma n. 25 - p.2 - Cat. A/3 - cl. 2 - vani 6,5 - R.C. euro 469,98;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 4 - via Roma n. 25 - p. 3 - Cat. A/3 - cl. 2 - vani 6,5 - R.C. euro 469,98;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 5 - via Roma n. 25 - p. T - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 51 - R.C. euro 115,89;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 6 - via Roma n. 25 - p. T - Cat. C/2 - cl. 2 - mq.4 3 - R.C. euro 108,82;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 7 - via Roma n. 25 - p. T - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 39 - R.C. euro 88,62;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 701 - via Roma n. 25 - p. T - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 19 - R.C. euro 43,18;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 702 - via Roma n. 25 - p. T - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 20 - R.C. euro 45,45;

foglio 4 - mappale 7070 sub. 703 - via Roma n. 25 - p. T - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 21 - R.C. euro 47,72;

Catasto Terreni

foglio 9 - mappale 8579 di are 0.32 - sem. 1[^] - R.D. euro 0,20 - R.A. euro 0,18;

foglio 9 - mappale 8580 di are 0.60 - sem. 1[^] - R.D. euro 0,37 - R.A. euro 0,34;

foglio 9 - mappale 8644 di are 8.70 - s.a. 2[^] - R.D. euro 4,27 - R.A. euro 4,49;

foglio 9 - mappale 8650 di are 2.20 - p.R.A.to arb. 4[^] - R.D. euro 0,51 - R.A. euro 0,80;

foglio 9 - mappale 9092 di are 2.50 - s.a. 2[^] - R.D. euro 1,23 - R.A. euro 1,29;

foglio 9 - mappale 9093 di are 2.50 - s.a. 2[^] - R.D. euro 1,23 - R.A. euro 1,29;

foglio 9 - mappale 9091 di are 2.50 - s.a. 2[^] - R.D. euro 1,23 - R.A. euro 1,29;

foglio 9 - mappale 8578 di are 3.40 - sem. 1[^] - R.D. euro 2,11 - R.A. euro 1,93;

foglio 9 - mappale 8651 di are 0.30 - p.R.A.to arb. 4[^] - R.D. euro 0,07 - R.A. euro 0,11;

confinante nell'insieme con Via Roma, Torrente Lonzo, Parcheggio Comunale, Roggia Serio e immobili ai mappali 4347, 13178, 11443, 13282, 13283, 13182, 13181 e 13215, il tutto per una superficie reale totale di metri quadrati 18.701,35

immobili alla stessa pervenuti con atti di compravendita in data:

*** 16 dicembre 1975 n. 19915(8128 di repertorio notaio Antonio Parimbelli, registrato a Bergamo il 22 settembre 1975 al n. 3290 Mod.71/M1, ivi trascritto il 2 ottobre 1975 ai n.ri 15613/13492, e successivo verbale di assemblea per trasformazione da s.r.l. a s.p.a. in data 16 settembre 1975 n. 19914 di repertorio notaio Antonio Parimbelli, registrato a Bergamo il 22 settembre 1975 n. 3291 Mod.71/M1, ivi trascritto il 17 novembre 1975 ai n.ri 18646/15692;

*** 23 maggio 2000 n. 109742 di repertorio notaio Alessandro Fieconi, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 2 giugno 2000 ai n.ri 21649/15966;

*** in data 30 gennaio 2002 n. 68075 di repertorio notaio Attilio Nossa, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 20 febbraio 2002 ai n.ri 7902/5848 e 7903/5849, rettificato con nota in data 14 marzo 2002 n.ri 11508/8467 e successivo atto di rettifica in data 26 maggio 2003 n. 69936 di repertorio stesso notaio, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 6 ottobre 2003 ai n.ri 51425/31963;

*** in data 10 ottobre 2002 n. 68977/22663 di repertorio notaio Attilio Nossa, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 29 ottobre 2002 ai n.ri 47413/34119;

2. che a seguito di confronti tecnici con Provincia di Bergamo e Comune di Nembro finalizzati al rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale, indispensabile per il proseguo dell'attività della F.Ili Gandossi, è emerso che tale rilascio è subordinato alla riorganizzazione e riclassificazione delle superfici su cui si sviluppa lo stabilimento Il relativo progetto di adeguamento con essa autorizzato prevede che vengano adeguati gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e le emissioni sonore.

3. Che al fine di realizzare gli interventi utili ad ottemperare le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Unica Ambientale ed a ridurre l'impatto generato dall'attività produttiva sulle aree circostanti, la F.Ili Gandossi Acciaierie Elettriche SPA, d'accordo con la proprietà, intende realizzare a sua cura e spese (tecniche comprese) le prescritte vasche per la raccolta delle acque meteoriche, industriali e antincendio, il tutto come indicato nelle tavole 9 e 10 .

4. che nel vigente P.G.T. il comparto oggetto del S.U.A.P., ricade in zona "P3 – Tessuto di completamento a destinazione produttiva", "VN - area per verde naturale" e altre fasce destinate a strada e percorso pedonale, il tutto regolato dall'operazione di Piano "P3-8",

5. che nel vigente P.T.C.P. l'ambito in questione ricade, come da relativa tavola E4 – 4.I in "Ambito definiti dalla pianificazione locale vigente";

6. che F.Ili Gandossi ha proposto al Comune di realizzare sulle aree predette l'ampliamento del proprio insediamento produttivo di FONDERIA;

7. che, ai sensi del D.Lgs. 152/06 s.m.i. e della L.R. 12/2005 s.m.i. e relative D.G.R. applicative è stata espletata e conclusa favorevolmente la procedura di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica sul progetto per quanto di rispettiva competenza;

8. che, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 160/2010, ex D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 e s.m.i., ed art. 97 L.R. 12/2005 e s.m.i., comportando variante urbanistica, la procedura di adozione è stata conclusa con Delibera di Consiglio Comunale n. del

9. il progetto di localizzazione e realizzazione dell'ampliamento, di natura urbanistica ed edilizio – architettonica presentato allo Sportello Unico, redatto dall'Arch. Raffaele Barcella e dal Geom. Massimiliano Barcella è composto dei seguenti elaborati grafici e documentazione di progetto:

- a) Atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del progetto comportante variante urbanistica sportello unico attività produttive;
- b) Domanda di permesso di costruire convenzionato completo di:
- | | | |
|-----------|------------------|--|
| Tav. 1 - | del 10/11/2017 - | Estratti, ortofoto e rilievo topografico; |
| Tav. 2 - | del 10/11/2017 - | Inquadramento urbanistico PGT: Documento di Piano; |
| Tav. 3 - | del 10/11/2017 - | Inquadramento urbanistico PGT: Piano dei Servizi; |
| Tav. 4 - | del 10/11/2017 - | Inquadramento urbanistico PGT: Piano delle Regole; |
| Tav. 5 - | del 10/11/2017 - | Dimostrazioni superfici; |
| Tav. 6 - | del 10/11/2017 - | Sezioni ambientali; |
| Tav. 7 - | del 10/11/2017 - | Viabilità; |
| Tav. 8 - | del 10/11/2017 - | Planivolumetrico, |
| Tav. 9 - | del 10/11/2017 - | Progetto nuove vasche: progetto; |
| Tav. 10 - | del 10/11/2017 - | Progetto nuove vasche: comparato; |

- Relazione illustrativa S.U.A.P.;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche attuative P.G.T. – P.L.I.S. Vigenti e Variate;
- Scheda informativa e di valutazione e di certificazione per la compatibilità con P.T.C.P. degli strumenti urbanistici comunali
- Verifica di esclusione dalla VAS – Rapporto preliminare ambientale del 27/11/2017;
- Relazione tecnica di progetto;
- Relazione geologica;
- Dichiarazione geologica relativa alla variante urbanistica
- Planimetrie catastali;
- Relazione fotografica della piantumazione;
- Progetto nuove vasche: Check list sostenibilità della VAS: Criteri urbanistici planivolumetrico;
- Progetto nuove vasche: Check list sostenibilità della VAS: Criteri edilizi;
- Progetto nuove vasche: Esame paesistico dei progetti;
- Progetto nuove vasche: Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- Relazione Idrogeologica del 27/11/2017;
- Piano Particellare.

10.che, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, ex art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, così come modificato dal D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440 e s.m.i., comportando il progetto variante urbanistica, la determinazione della Conferenza dei Servizi ha costituito proposta di variante, e quindi, ai sensi dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. si è proceduto a depositare in pubblica visione il progetto approvato presso la segreteria comunale per quindici giorni consecutivi ovvero dal al previo avviso su un quotidiano o periodico a diffusione locale - pubblicazione del giorno

11.che, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 97 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. comportando il progetto variante alla strumentazione, Apollo e F.lli Gandossi devono procedere, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, a sottoscrivere il presente atto unilaterale d'obbligo, con il quale, a conferma di quanto preliminarmente prodotto e contenuto nelle tavole di progetto, si impegnano a realizzare gli interventi secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati dall'amministrazione;

12. che nel suddetto atto d'obbligo l'utilizzatrice deve, ai sensi dell'art. 97 L.R. 12/2005, obbligarsi ad iniziare i lavori entro 9 (nove) mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quelle di variante urbanistica;

13. che Apollo e F.lli Gandossi sottoscrivono il presente atto unilaterale d'obbligo in seguito all'approvazione del Progetto da parte della Conferenza di Servizi del secondo l'art. 97 della Legge 12/2005 e s.m.i., dell'espletamento della successiva pubblicazione e raccolta osservazioni. Si obbligano, inoltre, a

sottoscrivere, successivamente e definitivamente gli obblighi di cui al presente atto, dopo l'approvazione finale da parte del Consiglio Comunale, entro 120 (centoventi) giorni previa verifica delle eventuali modifiche che dovessero essere avanzate in sede di approvazione finale.

14. Il presente atto è sottoposto alla condizione risolutiva retroattiva della mancata approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale entro il (inserire data precisa).

Tutto ciò premesso e considerato

Apollo e F.lli Gandossi, come sopra rappresentate, con il presente atto si obbligano per sé medesime e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Nembro (BG), ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa come meglio precisati negli articoli che seguono.

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse sopra descritte fanno parte integrante del presente atto di impegno.
2. Tutti gli atti e i documenti richiamati nel presente atto unilaterale d'obbligo ne costituiscono parte integrante e sostanziale e del loro contenuto Apollo e F.lli Gandossi si dichiarano pienamente e perfettamente a conoscenza.

ART. 2 - Oggetto

1. Nel progetto edilizio che interessa l'area indicata in premessa e perimetrata nelle tavole grafiche a corredo soprariportate, approvato con delibera di consiglio comunale n. del le opere saranno altresì attuate in assoluta conformità a tutti gli atti, provvedimenti e relativi pareri e prescrizioni allegati della procedura di esclusione VAS da parte degli enti di rispettiva competenza e di ogni altro atto della procedura di approvazione della variante urbanistica e del SUAP emessi dal Comune di Nembro, ai quali si fa riferimento, e come in essi richiamato ai sensi e per gli effetti della disciplina di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m. e i., D.Lgs. 152/06 e s.m. e i. e L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tali elaborati sono depositati in originale presso il Comune di Nembro e pertanto individuabili univocamente ed inequivocabilmente anche se non vengono materialmente allegati al presente atto.

2. La proponente si impegna ad esercitare nel nuovo insediamento produttivo le attività come dichiarate, ed oggetto delle procedure SUAP secondo gli atti ed i provvedimenti tutti sopra richiamati e che si intendono qui integralmente riportati, previo ottenimento, a proprio totale carico, delle debite autorizzazioni presso gli enti competenti.
3. La sottoscritta proponente, anche agli effetti degli adempimenti di cui sopra, è inoltre consapevole dell'obbligo, a pena di decadenza secondo l'art. 97 della L.R. 12/2005 dell'inizio dei lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

ART. 3 – Contributo di costruzione

Premesso che il planivolumetrico allegato prevede nuovi immobili con una S.l.p. di mq. 3.792,65 (ottenuta dalla demolizione di fabbricati esistente per mq. 2.592.65 e dall'incremento previsto di mq. 1.200,00) e depositi per mq. 370; che i nuovi fabbricati da realizzare a breve avranno una S.l.p. di mq. 2.500,00, si ha che il contributo di costruzione per il nuovo capannone, così come previsto dalla normativa vigente è determinato secondo le tariffe attualmente vigenti e quantificati come sotto riportato:

a) Oneri di urbanizzazione primaria	mq.	2.500 x €/mq.	22,50	=	€	56.250,00
b) Oneri di urbanizzazione secondaria	mq.	2.500 x €/mq.	18,00	=	€	45.000,00

ART. 6 – Perequazione e compensazione

A compensazione della trasformazione urbanistica dell'area interessata dalla procedura S.U.A.P., conformemente ai criteri assunti dall'Amministrazione Comunale con il PGT, la proponente si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione in atto pubblico del presente impegno l'importo di €. 90.000,00 determinati sulla base di euro 150,00/mq, rapportati alla superficie per la quale non viene corrisposta la perequazione pari a mq. 600,00.

Detto importo verrà utilizzato per gli interventi compensativi di cui all'art. 11 del presente atto. L'IVA, ai sensi art. 8 primo comma secondo alinea delle NTA del PdS, sarà a completo carico dell'attuatore.

ART. 7 – Opere di Urbanizzazione

1. La proponente Apollo si impegna a realizzare a propria cura e spese:

a. nuovi parcheggi di Via Stazione, a ridosso della rotatoria.

Dette opere saranno eseguite senza ricorrere allo scomputo del contributo di costruzione.

2. La proponente Apollo si impegna, come meglio specificato nel successivo art. 11, a realizzare il nuovo assetto viario nel tratto stradale di Via Roma e Locatelli compreso fra la Via Camozzi e la Via Stazione.

3. Le opere saranno così eseguite:

● **rete stradale completa di marciapiedi** – Le nuove strade dovranno essere realizzate con massciata in sabbia ghiaia dello spessore di cm. 50 compreso il sovrastante strato di pietrisco calcareo rullato; successivamente si dovrà provvedere alla pavimentazione bituminosa costituita da uno strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm. 10 e successivo manto di usura in bitulite dello spessore di cm. 3. I marciapiedi dovranno essere formati con sottofondo in sabbia e ghiaia di cava opportunamente rullate dello spessore compreso tra i 20 e 30 cm. e soprastante caldana in cls. armato dello spessore minimo di 10 cm., sottofondo in sabbia e ghiaietto spessore minimo cm. 4 e soprastanti autobloccanti, tipo e colori da definire con l'ufficio tecnico. La larghezza del marciapiede/pista ciclabile sarà come indicato nella tavola 6; i bordi di contenimento dovranno essere di granito, di dimensione 12/12x25.

Realizzazione di piantumazione e relativi tralicci di supporto, con essenze da concordare con ufficio tecnico comunale.

● **parcheggi** – Dovranno essere predisposti in analogia a quanto prescritto per la rete stradale.

● **segnaletica orizzontale e verticale** – la segnaletica dovrà essere realizzata in conformità del nuovo regolamento di attuazione del codice della strada, da definire preventivamente con il comando di polizia municipale e l'ufficio tecnico comunale.

Quanto sopra si intende non esaustivo e pertanto quanto non previsto, ma comunque necessario alla realizzazione dell'opera a regola d'arte, dovrà essere effettuato.

Il Comune, dove necessario, si impegna ad ottenere le autorizzazioni e la cessione delle aree indispensabili all'esecuzione delle opere.

4. Le aree di proprietà della Apollo, come meglio indicate nella tavola n. 5, così trasformate saranno frazionate e cedute gratuitamente al Comune, contestualmente alla cessione, da parte del Comune stesso, di quelle previste in permuta (vedi Art. 15).

ART. 8 - Acquisto delle aree per l'insediamento

La utilizzatrice potrà realizzare l'intervento anche tramite una società di Leasing che produrrà contratto di locazione finanziaria sottoscritto con la Apollo e la F.Ili Gandossi quale utilizzatrice dell'insediamento produttivo in oggetto. In tal caso la società di Leasing potrà avere titolo al ritiro del Permesso di Costruire e subentrerà alla utilizzatrice ad ogni effetto nei rapporti con l'Amministrazione.

ART. 9 - Prescrizioni Conferenza di Servizi, procedure SUAP e spese

1. Fermo restando quanto già specificato nell'art. 2, la utilizzatrice si intende obbligata al rispetto della realizzazione delle opere come previste negli elaborati tecnici e grafici richiamati nel presente ed in assoluta conformità a tutti gli atti, provvedimenti e relativi pareri e prescrizioni allegati della procedura di esclusione VAS da parte degli enti di rispettiva competenza e di ogni altro atto della procedura di adozione della variante e del decreto conclusivo del emesso dal Comune di Nembro, al quale si fa riferimento, come in essi richiamato ai sensi e per gli effetti della disciplina di cui al DPR 160/2010 e s.m.i., D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. La utilizzatrice si impegna inoltre a farsi direttamente carico di tutte le spese, imposte e tasse in ogni modo denominate conseguenti alla stipula del presente atto ed all'attuazione del progetto, comprese le spese tecniche ed ogni altro genere di istruttoria per le relative pratiche ed autorizzazioni, invocando, contestualmente, l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislatura.

ART. 10 - Obblighi specifici

F.lli Gandossi e Apollo, ognuna per quanto di propria competenza, con il presente atto si impegnano a:

- a) rispettare le regole urbanistiche ed edilizie relative;
- b) realizzare gli interventi secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché ad iniziare i lavori a pena di decadenza, conformemente al disposto di cui all'art. 97, comma 5 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., entro 9 (nove) mesi dal perfezionamento della variante;
- c) escludere qualsiasi tipo di attività speculativa sulle aree incluse nel Progetto dello Sportello Unico approvato precisando che il progetto prevede l'ampliamento produttivo dell'attività dichiarata: questo è l'obiettivo principale per il quale la utilizzatrice si impegna preventivamente e definitivamente;
- d) realizzare quanto previsto nel progetto approvato dal consiglio comunale con delibera n. del, nei termini di cui agli articoli che precedono, con divieto cedere in tutto o in parte prima dei 5 (cinque) anni di conduzione diretta dell'azienda insediata, dopo il rilascio dell'agibilità delle opere di cui alla tavola 8, la proprietà delle aree ricomprese nel progetto correlate alla procedura S.U.A.P. e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione del presente atto d'impegno.

Dal divieto di cessione della proprietà, in tutto o in parte prima dei cinque anni, sono esclusi: i casi di ristrutturazione aziendale, i trasferimenti a società di leasing o a società finanziarie o immobiliari specificamente create per la gestione del patrimonio immobiliare per lo svolgimento dell'attività produttiva presentata nel Progetto dello Sportello Unico, i casi di scissione, fusione o partecipazione dell'azienda a "joint-venture" o a gruppi con altre società per lo svolgimento delle medesima attività prevista nel Progetto dello Sportello Unico approvato.

Sono inoltre esclusi dal divieto di cessione della proprietà, in tutto o in parte prima dei cinque anni, i casi in cui si verificasse:

- che il valore della produzione della utilizzatrice (come definito dall'art. 2425 Cod. Civ.), riferito agli esercizi sociali successivi a quello in cui è avvenuta l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente atto, subisca un decremento uguale o maggiore al 20% rispetto alla media semplice della corrispondente voce di bilancio, relativa agli esercizi 2015-2016-2017, rivalutata, per ciascun esercizio preso in considerazione, ricorrendo all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a far data dal mese di dicembre.
- che l'utile netto della utilizzatrice (come definito dall'art. 2425 Cod. Civ.), riferito agli esercizi sociali successivi all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente atto, subisca un decremento uguale o maggiore al 20% rispetto alla media semplice della corrispondente voce di bilancio, relativa agli esercizi 2015-2016-2017, rivalutata, per ciascun esercizio preso in considerazione, ricorrendo all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a far data dal mese di dicembre.

- il trasferimento dell'attività produttiva della utilizzatrice in altro stanziamento, con conseguente cessazione dell'attività nell'insediamento oggetto del presente atto.

Le fattispecie richiamate al presente capoverso si ritengono espressamente riconducibili alle eventuali necessità o forza maggiore, come sopra menzionate, con onere della prova a carico di chi di competenza; a tal fine, verificatasi una delle ipotesi contemplate al presente capoverso, sarà data tempestiva comunicazione scritta al Comune di Nembro, corredata da adeguata documentazione probatoria.

e) comunicare tempestivamente al Comune di Nembro le eventuali modificazioni della ragione sociale nonché le eventuali nuove attività produttive che venissero in futuro avviate nello stabilimento costruito ai sensi del presente atto, fermo restando il mantenimento dello stesso genere di attività presentata all'interno dello Sportello Unico e nell'assoluto rispetto delle procedure e degli iter autorizzativi previsti dalla legge che si rendessero in tal caso necessari.

f) Effettuare una riqualificazione architettonica degli edifici dell'insediamento e più in generale del comparto produttivo;

g) Realizzare il nuovo ingresso sulla via stazione e contestualmente eliminare l'accesso carrabile sulla via Roma entro 3 (tre) anni dalla stipula del presente atto.

ART. 11 – Realizzazione di opere di urbanizzazione compensative

A titolo di pagamento degli importi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 e di affitto dell'area di cui all'art. 14 del presente atto la richiedente si impegna per sé e per i suoi successori od aventi causa ad ogni e qualsiasi titolo, a compartecipare alla progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, incentivo art. 113 DLgs 50/2016, quanto altro necessario e alla realizzazione, entro 3 (tre) anni dalla data del rilascio delle necessarie autorizzazioni, del nuovo assetto viario nel tratto stradale di Via Roma e Locatelli compreso fra la Via Camozzi e la Via Stazione, per la somma complessiva di euro 463.675,20 (quattrocentosessantatremilaseicentisettantacinque/20), di cui € 119.000,00 per contributo di costruzione; € 123.175,20 per mancata cessione di aree a standard e perequazione; € 88.060,00 per mancata realizzazione di pista ciclopedonale, che verranno sostenute da Apollo, e € 133.440,00 quale anticipo di 16 canoni annuali per l'affitto dell'area di cui all'art. 14, che saranno sostenute da F.Ili Gandossi.

Il Valore delle opere realizzate sarà determinato con il listino opere edili della Camera di Commercio di Bergamo, in vigore alla data di sottoscrizione del presente atto, applicando uno sconto del 15%, conguagliando le eventuali differenze aumentando o diminuendo il numero dei canoni da anticipare.

Resta inteso che l'iva dovuta per legge, resterà comunque a carico del richiedente ed in aggiunta alla somma così determinata.

Gli impianti e le opere passeranno gratuitamente alla proprietà comunale a seguito del collaudo finale redatto con esito favorevole da collaudatore nominato dal comune e a spese della proponente. Il collaudo dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori.

ART. 12 - Modifiche ai sensi art. 14 comma 12 l.r. 12/2005

Si stabilisce, ai sensi del punto 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005, che non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di eventuali modificazioni planivolumetriche, tipologie e costruttive a condizione che queste non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

ART. 13 - Durata

Apollo e F.Ili Gandossi si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare comunque l'operazione di piano P3-8 entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula in atto pubblico del presente. Il piano s'intenderà realizzato se entro tale termine sarà stata presentata la comunicazione di inizio lavori e completate le opere di urbanizzazione progettate e collaudate. In tal caso l'edificazione della superficie lorda di pavimento

residua potrà avvenire nel rispetto della dislocazione prevista dal Piano Attuativo decaduto, con semplice richiesta di Permesso di Costruire.

ART. 14 - Locazione

F.Ili Gandossi s'impegna fin d'ora a prendere in locazione, per destinarla ad uso di deposito, l'area della superficie di mq. 1.389,80 + 6.33, posta in fregio al torrente Lonzo, per un periodo di 29 (ventinove anni), rinnovabile, con decorrenza dalla data di cessione di cui sopra e con pagamento in un'unica rata all'inizio di ogni anno. Il canone di locazione, stabilito ed accettato in € 8.380,00 (Ottomilatrecentoottanta/00) annue, sarà aggiornato ogni anno, ed all'inizio di ciascuna nuova annualità, secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 9 sexies, della Legge 05/04/85 n. 118, e più precisamente nella misura pari al 75% (settantacinque percento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente. In presenza di norme di leggi cogenti e vigenti nel corso del rapporto di locazione in materia di aggiornamento del canone si applicheranno tali norme. Per il calcolo delle variazioni di cui all'art. 1, comma 9 sexies legge citata, le parti convengono di prendere sempre come base di riferimento l'indice del mese di giugno.

Qualora 36 (trentasei) mesi prima della scadenza del contratto di locazione non venga data, da una delle parti, disdetta con lettera raccomandata con R.R., esso si intenderà rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni.

Al verificarsi della disdetta la F.Ili Gandossi, o chi per essa, si obbliga a eliminare ogni opera presente (ad eccezione dell'ingresso carrabile all'insediamento industriale) e ripristinare l'area a verde pubblico con impianti arborei-arbustivi da concordare con il Comune. Rimane concordato fin d'ora che, in tale ipotesi, gli ultimi due anni di canone non saranno corrisposti all'Amministrazione Comunale ma utilizzati per la realizzazione di tali opere.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore, con preavviso di sei mesi

ART. 15 -Permute

Apollo si obbliga per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente a titolo di permuta, con il Comune di Nembro, l'area identificata con la lettera "G" e "H" avendone in cambio quelle indicate con le lettere "C" e "D" nella tavola 5, con aumento in favore del comune della superficie di mq. 120,60+153,47, il cui tracciato sarà modificato a seguito dell'approvazione del SUAP. Le aree risultano identificate anche nella Tav. 8 allegata, nel riquadro "Area oggetto di intervento", colorate in giallo e arancio quelle da acquisire e in verde e grigio quelle da cedere.

ART. 16 – Garanzie, intervento sostitutivo

A garanzia degli adempimenti di cui al presente atto, i sottoscrittori costituiscono una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da società di primaria importanza, escutibile a prima richiesta, per l'importo di euro 550.000,00 (cinquecentocinquantomila/00) che potrà essere ridotta progressivamente sulla base delle corrispondenti opere eseguite, e comunque svincolata totalmente entro 30 (trenta) giorni dal certificato di regolare esecuzione.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, i sottoscrittori autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, fatte salve naturalmente per il Comune di Nembro le altre rivalse di Legge. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione del presente atto, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli

inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione (fino alla consegna delle opere ultimate) a cura dei proponenti di cui agli artt. 11-14-15 del presente, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

I sottoscrittori autorizzano il Comune, messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a trenta giorni, a provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi, e all'adempimento degli altri impegni di cui al presente, in sostituzione e a spese degli stessi sottoscrittori, rivalendosi sulle garanzie quando gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente.

ART. 17 - Trascrizione

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto con esonero da responsabilità per il Conservatore RR.II dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio

ART. 18 - Rinvio

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa espresso riferimento alle leggi nazionale e regionale in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, per quanto ancora in vigore, al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. 12/2005, al D.P.R. 160/2010 (ex D.P.R. n. 447/1998 ovvero n. 440/2000 e loro successive modificazioni ed integrazioni) ed al D.Lgs. 152/06.

ART. 19 - Trattamento dati

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici, solo per fini connessi alla redazione del presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali consequenziali.

ART. 20 - Spese

Spese ed imposte del presente atto a carico della utilizzatrice.

APOLLO SESSANTANOVE S.P.A.

F.LLI GANDOSI ACCIAIERIE ELETTRICHE S.P.A.

MORANDI Giovan Battista

GANDOSI Arno