

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Per “Piano Attuativo in Variante al PGT (Area Produttiva e ATRI), localizzato in Via delle Querce a Trivolzio (PV)

Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) - art. 28 (Lottizzazione di aree);

Legge 29 settembre 1964, n. 847 - art. 16 (Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire) - art. 18 (Convenzione tipo);

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il Governo del Territorio);

Deliberazione Consiglio Regionale 12 novembre 2013 n. X/187 (Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale);

Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 (“Codice dei contratti pubblici”) art. 13 c.7;

Consiglio di Stato - sez. IV - n. 4015 del 28 luglio 2005 (Convenzioni Urbanistiche quali atti negoziali tra privati);

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____ in Trivolzio (PV), presso la residenza Municipale, _____ n. _____, davanti a me Notaio Dott. _____, senza l'assistenza dei testimoni per avere i componenti che ne hanno i requisiti di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono comparsi i Signori:

_____, nato a _____, il _____, C.F. _____ nella sua qualità di Dirigente del Comune di Trivolzio, il quale agisce come legale rappresentante del Comune stesso, ai sensi del Decreto Legislativo n. _____ del _____ art. _____, nonché dell'art. _____ del Regolamento dei Contratti del Comune di Trivolzio, di seguito nominato Comune:

_____, nato a _____, il _____, residente a _____ C.F. _____ il quale interviene in qualità di Legale Rappresentante della proprietà dell'area sita nel Comune censuario ed amministrativo di Trivolzio (PV), individuata come area catastale ai mappali n. 1659-1660-1661 del Foglio 5 N.C.T. di 10.392 mq e 10.629 mq reali utili all'intervento, di seguito nominato Attuatore;

detti componenti, persone della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- a) Che il sopraindicato intervenuto proprietario ha dichiarato e confermano di avere la piena disponibilità dell'area interessata e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve, gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

- b) Che l'area in cui la Convenzione ha una Superficie Fondiaria di intervento di 10.629 mq e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ha una destinazione urbanistica parte Area Produttiva e Parte ATR1: Piano Attuativo in Variante – in Ambito di trasformazione per medie strutture di vendita;
- c) Che con delibera di Giunta Comunale n. 18 del 08.03.2025 è stato dato l'avvio del procedimento per il piano attuativo in variante al PGT;
- d) Visto il decreto di esclusione da VAS depositato agli atti al protocollo n. 2251 del 29.04.2025;
- e) Vista l'istanza di piano attuativo in variante al PGT presentata dal proponente, Soc. Bergonza s.r.l. in data 04.07.2025 prot. n. 3504 e 3505 composta dai seguenti allegati:

1. DELEGA DEL PROPONENTE CON C.I.;
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURA CATASTALE;
3. TAV. 1 – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO;
4. TAV. 2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE E DI VARIANTE PGT;
5. TAV. 3 – VERIFICA SUPERFICIE FONDARIA;
6. TAV. 4 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO RILIEVO;
7. TAV.5– PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO E VERIFICA PLANIVOLUMETRICA
8. TAV. 6 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO SOTTOSERVIZI & SISTEMA VIABILISTICO
9. TAV. 7 – LAYOUT EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO – PIANTA PIANO TERRA;
10. TAV. 8 – LAYOUT EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO – PIANTA PIANO COPERTURA;
11. TAV. 9 – PROSPETTI EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO;
12. TAV. 10 – SEZIONI EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO;
13. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA - ECONOMICA;
14. RELAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI;
15. RELAZIONE COMMERCIALE;
16. RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO;
17. RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA;
18. ALLEGATO 1 - DICHIARAZIONE STUDIO GEOLOGICO;
19. RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA;

20. VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO;

21. STUDIO DELL'IMPATTO VIABILISTICO;

22. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO edificio commerciale (costo costruzione);

23. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO porzione parcheggio privato a uso pubblico;

24. SCHEMA BOZZA DI CONVENZIONE

f) Vista la successiva comunicazione del 15.07.2025 protocollo n. 3679 attraverso la quale sono stati trasmessi i seguenti allegati sostitutivi dei precedenti:

13. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA - ECONOMICA;

24. SCHEMA BOZZA DI CONVENZIONE

VISTI

La deliberazione G.C. n. _____ del _____ con la quale si esprime, quale atto di indirizzo, parere favorevole all'istanza presentata con PG _____ relativa a Piano di Attuazione in variante al PGT per la realizzazione di insediamento di media struttura di vendita in Via delle Querce;

La deliberazione C.C. n. _____ del _____ che in copia conforme all'originale trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "_____", con la quale è stata approvata ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., e con le procedure richiamate al comma 5 dello stesso art. 14, il Piano Attuativo in Variante al PGT, relativo all'area sita nel Comune di Trivulzio (PV), Via delle Querce;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

L'Attuatore si impegna formalmente ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

A. Fanno parte integrante del presente atto, i seguenti elaborati depositati in atti ed approvati dal Consiglio Comunale:

1. DELEGA DEL PROPONETE CON C.I.;
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURA CATASTALE
(Fg. 5 N.C.T. mapp.li 1659 - 1660 - 1661 di 10.329 mq);
3. TAV. 1 - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO;
4. TAV. 2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE E DI VARIANTE PGT
(area catastale 10.329 mq e area reale di intervento 10.629 mq);
5. TAV. 3 - VERIFICA SUPERFICIE FONDIARIA;
6. TAV. 4 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO RILIEVO;
7. TAV. 5 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO E VERIFICA
PLANIVOLUMETRICA;
8. TAV. 6 - PLANIMETRIA GENRALE DI PROGETTO, SOTTOSERVIZI E SISTEMA
VIABILISTICO;
9. TAV. 7 - LAYOUT EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA;
10. TAV. 8 - LAYOUT EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO - PIANTA PIANO COPERTURA;
11. TAV. 9 - PROSPETTI EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO;
12. TAV. 10 - SEZIONI EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO;
13. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA - ECONOMICA;
14. RELAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI;
15. RELAZIONE COMMERCIALE;
16. RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO;
17. RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA;
18. ALLEGATO 1 - DICHIARAZIONE STUDIO GEOLOGICO;
19. RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA;
20. VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO;
21. STUDIO DELL'IMPATTO VIABILISTICO;
22. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO edificio commerciale (costo costruzione);
23. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO porzione parcheggio privato ad uso pubblico;
24. SCHEMA BOZZA CONVENZIONE.

Oltre alle planimetrie allegate alla presente nella Tavola 6 relativa a sottoservizi, ai parcheggi privati, ai parcheggi privati ad uso pubblico e verde privato ad uso pubblico.

B. L'Attuatore (che interviene con un Piano Attuativo in Variante), si obbliga a trasferire ai propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, facendole trascrivere negli atti di trasferimento degli immobili ed obbligando gli stessi ad analogo trasferimento in caso di successive alienazioni e vendita.

- C. L'Attuatore che interviene sull'area ATR1 e Produttiva, può scomputare parte degli oneri della rotatoria, prevista nella Convenzione dell'area per un importo di € 132.060,00, come indicato nell'art. 3 punto 5 (Convenzione del 2024 N. 7171/4871, registrata a Pavia il 19/03/2024 al n. 4227 Serie 1T).

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Convenzione regola l'esecuzione dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area localizzata in Via delle Querce per la realizzazione di media struttura di vendita alimentare e non, con relativi parcheggi, come dettagliato negli elaborati allegati.

La stessa disciplina altresì, nell'ambito della riqualificazione generale del sistema viario del comparto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, facendo riferimento alla Convenzione sottoscritta dalla Soc. BERGONZA s.r.l. in data 14.03.2024 e registrata a Pavia il 19.03.2024. Questa Convenzione del 2024, è parte integrante della Convenzione attuale nei punti riguardanti le urbanizzazioni primarie in Via delle Querce.

ART. 4 - ATTUAZIONE

L'attuazione dell'edificazione citata all'art. 3 avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione e agli elaborati grafici del Piano Attuativo in Variante.

ART. 5 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La realizzazione dell'intervento di cui alla presente Convenzione avviene secondo le seguenti prescrizioni:

1. L'Attuatore potrà realizzare una media struttura di vendita alimentare e non, con una superficie complessiva massima di 2.318 mq di Superficie Lorda Pavimentata (SLP) e 1.500 mq di Superficie di Vendita (SV).
2. I provvedimenti abilitativi costituiscono atti disgiunti dalla Convenzione e saranno soggetti alle procedure e norme vigenti al momento del loro rilascio, specificando nel dettaglio le caratteristiche degli interventi.
3. Per poter presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) dell'edificio dovranno essere realizzati e completati, i parcheggi privati, i parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, dichiarati conformi agli elaborati approvati, e verificate tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6.
4. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n° 12 del 11.03.2005, durante la progettazione esecutiva potranno essere introdotte, senza necessità di variante al Piano Attuativo (P.A.), modifiche alle previsioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere di cui al presente paragrafo, deve essere effettuata nel rispetto della normativa vigente al momento dell'affidamento dei lavori.
2. L'Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, così come rappresentato nelle Tavole 6 e 8, che saranno meglio dettagliate nel progetto esecutivo.
3. L'Attuatore, richiamato ed integrato l'art. 3 della presente, realizzerà parcheggi privati per 2.240 mq, parcheggi privati ad uso pubblico per 2.400 mq, verde privato ad uso pubblico per 2.434 mq (il termine *privato ad uso pubblico* è funzionale a sollevare da ogni costo di manutenzione l'Amministrazione Comunale di Trivolzio).
4. La Convenzione del 2024, sottoscritta dagli stessi soggetti, indica che l'urbanizzazione primaria è già presente; in merito agli oneri, si specifica che sono a carico del soggetto Attuatore la monetizzazione per l'Urbanizzazione opere primarie, secondarie e per il Costo di Costruzione (pari al 10% del valore del Computo Metrico dell'edificio):

- Urbanizzazioni Primarie	2.318 mq (SLP) x € 29,00 =	€ 67.222,00
- Urbanizzazioni Secondarie	2.318 mq (SLP) x € 25,00 =	€ 57.950,00
- Costo di Costruzione presunto	€ 1.191.405 x 10% =	€ 119.140,50
- maggiorazione art. 43 L.R. 12/2005		€ 6.869,75
TOTALE		----- € 251.182,25

5. Con riferimento all'art. 3 della Convenzione Urbanistica n. 7171/4871 del 19.03.2024 al n. 4227 Serie 1T viene riconosciuta all'operatore la somma di € 132.060,00 a detrarre dagli importi degli oneri di urbanizzazione che pertanto non risultano dovuti;
6. La somma a carico dell'Attuatore, ai sensi del precedente comma, risulta pari a € 126.010,25 data dalla somma del costo di costruzione e della maggiorazione di cui all'art 43 della Legge Regionale 12/2005, che verrà versata al momento del rilascio del titolo abilitativo successivamente all'approvazione definitiva del piano attuativo;

ART. 7 - COLLAUDO E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

La Direzione Lavori (D.L.), nominata dall'Attuatore, redigerà il Certificato di Regolare Esecuzione riguardante tutti i parcheggi, il verde e gli allacciamenti della struttura commerciale, comprese le reti principali delle urbanizzazioni primarie. Il verbale depositato presso l'U.T.C. di Trivolzio sarà verificato dal Tecnico Comunale che dovrà, entro 30 giorni, accertarne la regolarità e la conformità agli elaborati approvati, anche al fine dell'asservimento ad uso pubblico.

ART. 8 - SCOMPUTI

L'Amministrazione Comunale, mediante la Convenzione sottoscritta il 14.03.2024 n. 7171/4871, registrata a Pavia il 19.03.2024 al n. 4227 Serie 1T con la Soc. Bergonza, ha concesso uno scomputo dei costi aggiuntivi dagli importi degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'eventuale attuazione dell'adiacente area oggetto di variante, come evidenziato nell'art. 6 punto 5. Per differenza, il valore previsto a garanzia sarà pari a € 112.252,50. Qualora l'ammontare relativo agli Oneri di Urbanizzazione e al Costo di Costruzione superasse il valore indicato (€ 112.252,50), la differenza sarà conguagliata dall'Attuatore; se minore nulla sarà dovuto da parte del Comune al soggetto Attuatore.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il soggetto Attuatore presenta, prestata dalla Compagnia _____ la seguente fideiussione (esclusivamente bancaria o assicurativa), a prima richiesta e senza beneficio della preventiva escussione, per un importo di € 112.252,50 pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 punto 4.
2. In caso di violazione degli obblighi assunti ai sensi della presente Convenzione, il Comune avrà facoltà di escutere la fideiussione, previa formale diffida all'adempimento da inviarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento, con un termine di almeno 90 (novanta) giorni per l'adempimento. Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà agire direttamente in rivalsa nei confronti del soggetto che ha prestato la fideiussione.
3. Nel caso l'ammontare del costo delle opere, desunto dai progetti esecutivi, superasse quello inizialmente garantito, il soggetto Attuatore dovrà integrare l'importo della fideiussione a copertura e corrispondenza del superiore costo, entro 15 giorni dalla richiesta da parte del Comune.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa o qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. La fideiussione di cui al punto 1 del presente articolo, potrà essere estinta solo previo conseguimento del collaudo positivo, di cui all'art. 7 dell'attuale Convenzione, con riferimento alle rispettive opere dalle stesse garantite, e sono a scadenza annuale prorogata automaticamente di anno in anno.
6. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto Attuatore, quando una parte delle opere, riconosciuta funzionalmente autonoma dal Tecnico Comunale per la verifica e validazione dei progetti, sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo certificato di accettazione finale delle opere, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

7. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non si applica ai sensi dell'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso, il soggetto Attuatore resta obbligato in solido con il fideiussore. La fideiussione è operativa e può essere escussa mediante semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, limitandosi al rilievo dell'inadempimento.

ART. 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE E DECADENZA

Il presente Piano Attuativo ha una validità di 10 (dieci) anni, decorrente dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione. È necessaria una preventiva autorizzazione da parte del Comune di Trivolzio per richiedere eventuali proroghe dei termini di esecuzione delle opere, salvo che tali proroghe siano conseguenti a una richiesta del Comune di Trivolzio o derivino da fatti o eventi imprevedibili che rendano impossibile l'esecuzione, fatti non imputabili al soggetto Attuatore.

1. TERMINI RELATIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO

Gli interventi di cui all'art. 5 devono essere realizzati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'edificio non potrà essere dichiarato agibile se non successivamente al Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, e della verifica della corrispondenza al progetto e successivo atto di asservimento dei parcheggi asserviti ad uso pubblico di pertinenza dell'edificio di cui all'art. 7 come individuati nell'allegato tecnico Tavola 7 del P.A.

2. TERMINI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, devono essere ultimate, fornite di Certificato di Regolare esecuzione e consegnate entro 6 (sei) mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo da parte degli enti competenti e comunque ultimate prima della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) dell'edificio.

ART. 11 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi necessari alla sua attuazione, nonché le spese relative alla redazione dei frazionamenti delle aree in cessione, ai rogiti notarili e a ogni altro onere connesso e accessorio, sono a carico esclusivo del soggetto Attuatore. Sono altresì a carico del soggetto Attuatore le spese tecniche per la redazione del Piano di Attuazione e dei relativi allegati, nonché per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione. Infine, sono a carico del soggetto Attuatore le spese relative all'atto di identificazione catastale e alla consegna finale delle aree.

ART. 12 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il soggetto Attuatore rinuncia espressamente a qualsiasi diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa eventualmente spettargli in virtù della presente Convenzione.

Il soggetto Attuatore autorizza il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono realizzate in esecuzione del Piano di Attuazione.

Letto, confermato e sottoscritto

p. Il Soggetto Attuatore

p. Il Comune di Trivolzio