STEFANO FINARDI
NOTAIO

Repertorio n. 7.906 Raccolta n. 5.131

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANA DI PIAZZA SETTI MEDIANTE FORMAZIONE E GESTIONE DI PARCHEGGIO INTERRATO E SISTEMAZIONE DELL'AREA DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

23 luglio 2015

REGISTRATO AGENZIA ENTRATE DI BERGAMO1

IL 24/07/2015

AL N. 24976

SERIE 1T

€. 12.216,00

L'anno duemilaquindici il giorno ventitre del mese di luglio.
In Treviglio, Viale De Gasperi n. 9.
Avanti a me, dott. STEFANO FINARDI, notaio in **Treviglio**, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,
sono presenti i signori:
- ASSOLARI Pier Luigi nato a Treviglio il 21 luglio 1960, domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del

"COMUNE DI TREVIGLIO"

con sede in Treviglio, Piazza Manara n. 1, codice fiscale 00230810160, nella sua qualità di Dirigente responsabile della Direzione "Servizi tecnici" e "Qualità urbana", tale nominato con decreto sindacale prot. n. 37479 del 25 luglio 2012, a quanto infra autorizzato dalla legge, dallo statuto comunale, dal regolamento sull'ordinamento degli uffici e dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 febbraio 2015, esecutiva ai sensi di legge
(di seguito per brevità denominato anche "Comune");
- LUBRETO Daniela nata a Napoli il 12 luglio 1974, domiciliata per la carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza della società con socio unico

"TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana"
e in forma abbreviata "S.T.U. TREVIGLIO FUTURA S.P.A."

con sede in Treviglio, Piazza L. Manara n. 1, capitale sociale euro 120.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bergamo: 03998510162, R.E.A. n. BG-426740, nella sua qualità di amministratore unico della società medesima, munito degli occorrenti poteri in forza di deliberazione dell'assemblea dei soci in data 25 febbraio 2015, di cui al verbale in estratto da me autenticato in data odierna rep. n. 7.905.
Detti comparenti, **della cui identità personale io Notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere questo atto in forza del quale,

premesso:

- che a mente dell'art. 120 del TUEL (D.Lgs n. 267/2000) i Comuni possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- che il Comune di Treviglio ha promosso, ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo n. 267/2000, la costituzione della predetta società di trasformazione urbana (in seguito per

brevità "società") denominata "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana", al fine di operare, in generale, sull'intero territorio comunale, con riserva di specifica individuazione delle aree del territorio su cui effettuare gli interventi urbanistici, secondo gli indirizzi che saranno via via espressi dal Consiglio Comunale con proprie distinte deliberazioni;
- che gli interventi di trasformazione urbanistica possono eseguirsi previa approvazione di piani di lottizzazione o tramite intervento diretto;
- che con atto a rogito Notaio Armando Santus in data 19 giugno 2014, rep. n. 48099/22024, registrato a Bergamo 2 in data 26 giugno 2014 al n. 7177 Serie 1T, è stata costituita una società denominata "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana";
- che la società è stata costituita con unico socio il Comune di Treviglio;
- che la società ha quale oggetto sociale la progettazione, la realizzazione, e la commercializzazione, in attuazione degli strumenti urbanistici, di interventi di trasformazione urbana nel territorio del Comune di Treviglio;
- che a mente del comma 4 dell'art. 120 del TUEL, i rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana debbono essere disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti;
- che in data 14 luglio 2014 con atto rep. 249 a rogito del segretario comunale, registrato a Treviglio il 15 luglio 2014 al n. 1716 serie 1T, è stata sottoscritta la convenzione quadro a mente dell'art. 120, comma 4, del TUEL, nella quale si rinviava a successivi e separati atti l'individuazione delle aree del territorio comunale su cui effettuare gli interventi di trasformazione urbana;
- che con deliberazione del consiglio comunale n. 72 del 28 ottobre 2014, cui si fa rinvio, è stato individuato il primo ambito di intervento della società;
- che la riqualificazione del comparto di Piazza Setti per le dimensioni e per le caratteristiche proprie ha una rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano del centro della Città; l'intervento è quindi tale da potersi qualificare quale intervento di ristrutturazione urbanistica e quindi di trasformazione urbana e come tale realizzabile a mezzo della società di trasformazione urbana; obiettivo dell'intervento è quello di recuperare una zona significativa del centro abitato con lo scopo di rilanciarne il ruolo strategico attraverso la realizzazione di infrastrutture e di funzioni di interesse pubblico che migliorino la qualità urbana e sociale;
- che per l'effetto l'intervento proposto ha le caratteristiche proprie di un piano particolareggiato di esecuzione delle

previsioni dello strumento urbanistico generale e che la documentazione presentata assolve a ciò;
- che l'art. 17 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133 al comma 1, lettera q) introduce un art. 28-bis "permesso di costruire convenzionato" nel D.P.R. n. 380/2001; questa disposizione ha un contenuto precipuamente urbanistico, in quanto il permesso di costruire convenzionato risulta utilizzabile come alternativa al piano urbanistico attuativo (qualora, in base ad un apprezzamento discrezionale dell'amministrazione comunale, "le esigenze di urbanizzazione" possano essere soddisfatte con tale modalità semplificata, piuttosto che con le ordinarie modalità previste dalla legislazione vigente); la semplificazione perseguita con tale disposizione costituisce dunque una rilevantissima modifica della tradizionale impostazione della disciplina urbanistica che vede nel piano urbanistico attuativo l'indispensabile strumento urbanistico per la disciplina dei significativi processi di trasformazione urbana, siano essi volti all'espansione dei tessuti urbani che al riuso e recupero di quelli esistenti;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 7 febbraio 2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 30 maggio 2012, contiene la previsione, nel Piano dei Servizi, della destinazione ad infrastrutture pubbliche dell'intera area di Piazza Setti;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 24 febbraio 2015, è stata approvata la concessione ai sensi dell'art. 955 cod. civ. a favore della società del diritto di sfruttamento del sottosuolo di Piazza Setti per la realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati con il foglio 44 mappali 19013 e 16387;
- che con la predetta deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 24 febbraio 2015 il sottosuolo delle citate aree è stato sdemanializzato;
- che la concessione avviene in funzione della realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana di che trattasi e per l'effetto il compito di progettare, finanziare, realizzare, attivare, gestire e manutenere un parcheggio interrato e di provvedere alla sistemazione a propria totale cura e spese dell'area di superficie che resterà in proprietà ed uso al Comune stesso;
- che con la deliberazione da ultimo citata si approva il progetto preliminare dell'intervento ed il piano economico finanziario, unitamente allo schema della presente convenzione urbanistica;
- che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento o che la subordinino ad autorizzazioni di al-

tre autorità;
- che ai fini catastali si precisa che l'area di cui al mappale 19013 di metri quadrati 4262 (quattromiladuecentosessantadue) deriva dalla soppressione degli immobili di cui al foglio 44 mappale 3003 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, mappale 3005 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, mappale 5895 sub. 1 e mappale 5896 sub. 2 (graffati), mappale 5895 sub. 2, mappale 5896 subb. 1, 3 e 4, giusta denuncia di variazione del 30 giugno 2015 n. 92835.1/2015 (prot. n. BG0157558) per fusione e demolizione parziale;
- che al presente atto non si intendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 2343-bis c.c., in quanto la società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" è stata appositamente costituita per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana cui è diretto il presente atto e che pertanto la presente operazione deve intendersi quale operazione corrente della società medesima in quanto avviene a condizioni normali per l'attuazione del proprio specifico scopo, ai sensi dell'art. 2343-bis, comma 4, c.c.;
- che per il presente atto non è necessario il coinvolgimento dell'Agenzia del Demanio in quanto esso non comporta per il Comune alcun acquisto di beni immobili trattandosi di operazione avente natura permutativa con prestazioni a carico di ciascuna parte aventi egual valore tra loro;

tutto ciò premesso,

da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, pattuiscono e convengono quanto segue:

Articolo 1) - OGGETTO

Il "COMUNE DI TREVIGLIO", come sopra rappresentato, senza diretta assunzione di oneri finanziari a proprio carico, concede in favore della società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana", o in forma abbreviata "S.T.U. TREVIGLIO FUTURA S.P.A.", che, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di sfruttamento ai sensi dell'art. 955 c.c. (**diritto di superficie**) del sottosuolo della seguente area posta in Comune di

TREVIGLIO,

avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 4372 (quattromilatrecentosettantadue) e corrispondente a tutta l'attuale superficie della piazza denominata "Piazza Giuseppe Setti", censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

*** foglio 44 mappale 19013**, Piazza Giuseppe Setti, piano t, cat. area urbana, metri quadrati 4262,
giusta denuncia di variazione del 30 giugno 2015 n. 92835.1/2015 (prot. n. BG0157558);

*** foglio 44 mappale 16387**, Piazza Giuseppe Setti n. 5, cat. area urbana, metri quadrati 110,
giusta denuncia per demolizione totale del 17 dicembre 2009 n. 40674.1/2009 (prot. n. BG0403960).

Per i confini le parti fanno riferimento all'**estratto mappa** e all'**elaborato planimetrico** che si allegano al presente atto, in unico plico, sotto la lettera **"A"**.
Al fine di meglio individuare l'oggetto del presente atto e i diritti reali ad esso relativi, le parti precisano che:
- l'area di cui al mappale 19013 è di titolarità del "COMUNE DI TREVIGLIO" per l'**intera piena proprietà**, per averla acquistata (ad eccezione delle porzioni di aree corrispondenti agli ex sedimi destinati a strada) con atto a rogito del segretario comunale in data 13 giugno 1989, rep. n. 891, registrato a Treviglio in data 15 giugno 1989 al n. 73 Serie 1V e trascritto a Bergamo in data 27 giugno 1989 ai n.ri 17622/12903;
- l'area di cui al mappale 16387 è di titolarità del "COMUNE DI TREVIGLIO" per la **quota di 1/2** (un mezzo) **della piena proprietà**, per averla acquistata con atto a rogito del segretario comunale in data 13 luglio 2015, rep. n. 266, registrato a Treviglio in data 13 luglio 2015 al n. 52 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 14 luglio 2015 ai n.ri 28021/19491;
con la conseguenza che la concessione del diritto di superficie nel sottosuolo del **mappale 19013** è **immediatamente efficace** in quanto trattasi di area di proprietà piena ed esclusiva del Comune concedente, mentre per quanto riguarda la concessione del diritto di superficie nel sottosuolo del **mappale 16387**:
- è immediatamente efficace relativamente alla **quota di 1/2 (un mezzo) di titolarità del COMUNE DI TREVIGLIO;**
- ha efficacia obbligatoria relativamente **alla quota di 1/2 (un mezzo) di titolarità dei signori PRANDINA Fabrizio e VENCO Patrizia** (configurando concessione di diritto di superficie su cosa parzialmente altrui, ai sensi dell'art. 1478, comma 1, c.c., in quanto compatibile con la natura del presente atto), obbligandosi pertanto il COMUNE DI TREVIGLIO a procurare l'acquisto a favore della società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" del diritto di superficie anche sulla predetta residua quota di 1/2 (un mezzo), e ciò entro 6 (sei) mesi da oggi.
A tale ultimo fine il COMUNE DI TREVIGLIO precisa che per la restante quota di 1/2 (un mezzo) del mappale 16387 è stato avviato il procedimento, in corso di perfezionamento, per l'acquisizione al patrimonio del COMUNE DI TREVIGLIO ex art. 42 bis D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, il tutto come meglio risulta dall'**attestazione** rilasciata dal Comune di Treviglio in data 15 luglio 2015 prot. n. 2015/36938, che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.
Le parti si obbligano pertanto a stipulare, non appena concluso il procedimento di esproprio ed acquisita in capo al COMUNE DI TREVIGLIO la proprietà anche della residua quota di 1/2 (un mezzo) del mappale 16387, apposito atto notarile con il quale riconoscere l'acquisto automatico a favore della

TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana, ai sensi dell'art. 1478, comma 2, c.c., anche ai fini dei conseguenti adempimenti pubblicitari.

* * *

L'area è concessa, a corpo e non a misura, in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

La cessione del diritto di sfruttamento del sottosuolo avviene ai soli fini della realizzazione e gestione di un parcheggio interrato, di due piani, e della sistemazione dell'area di superficie e comprende:

a) la progettazione di tutte le opere (parcheggio interrato e sistemazione esterna) e la presentazione della documentazione finalizzata all'ottenimento di ogni permesso ed autorizzazione all'esecuzione dei lavori da qualsivoglia Ente competente;

b) la realizzazione di tutte le opere (parcheggio interrato e sistemazione piazza esterna) e di ogni altro lavoro ad essi strutturalmente e direttamente collegati;

c) la gestione funzionale ed economica del parcheggio interrato secondo anche quanto richiesto dalle vigenti normative comunali, regionali, statali e comunitarie ove applicabili al caso in oggetto;

d) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti del parcheggio interrato con obbligo di mantenimento in sicurezza degli stessi e delle superfici ed opere soprastanti.

Al fine di assicurare alla società il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, il Comune affida alla società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" medesima la gestione funzionale ed economica, anche anticipata, della sosta a pagamento degli stalli delle seguenti vie cittadine ed aree pubbliche: Via Matteotti, Piazza Cameroni, parcheggio interrato di Via Battisti, parcheggio interrato con ingresso da Via Portoli, Via Diaz, Piazza Insurrezione, Viale Filagno.

Per l'obbligazione accessoria della società di provvedere alla gestione della sosta a pagamento anche della vie ed aree pubbliche indicate, le parti rinviano, in quanto applicabili, alle norme sulle concessioni di beni e servizi pubblici, ferma restando la qualificazione del presente contratto come convenzione urbanistica, essendo il risultato dell'intervento di trasformazione urbana l'elemento principale programmato con il presente contratto.

In relazione a ciò la società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" si impegna inoltre a conformarsi, con rinuncia espressa ad opposizioni od azioni nei confronti del Comune, con ciò costituendo piena acquiescenza, alle indicazioni contenute nel piano della sosta approvato

dal Comune e future modifiche nonché alle altre norme e prescrizioni allo scopo finalizzate. A tal fine la società dichiara fin da ora la propria disponibilità alla sottoscrizione, su richiesta del Comune, di un atto integrativo del presente atto che dovesse all'uopo rendersi necessario.
Resta espressamente escluso qualsiasi utilizzo del sottosuolo ceduto, da parte della società, per finalità diverse o comunque non connesse all'esecuzione di tutte quelle attività funzionali alla costruzione ed alla gestione del parcheggio interrato.
E' vietata la cessione del diritto acquisito con il presente atto, senza la formale autorizzazione del Comune di Treviglio.
E' tuttavia in facoltà della società trasferire la proprietà superficiaria, con una durata massima di 99 (novantanove) anni (comunque nei limiti della durata del diritto di superficie qui acquistato e di cui infra, salvo contestuale consenso del "COMUNE DI TREVIGLIO" ad una maggior durata del diritto di proprietà superficiaria trasferito dalla "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana"), di tutti o parte dei posti e/o box auto realizzati, in forza della presente convenzione, nel secondo piano interrato, al prezzo indicato nel piano economico finanziario dell'intervento depositato agli atti del Comune e allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2015 del 24 febbraio 2015, da intendersi qui riportato e che la società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" dichiara di ben conoscere.
Il trasferimento della proprietà superficiaria in relazione ai singoli posti e/o box auto dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata al fine della trascrizione nei registri immobiliari. Con gli atti di trasferimento della proprietà superficiaria, di cui sarà parte anche il Comune, in relazione ai singoli posti e/o box auto gli assegnatari subentreranno pro-quota in tutti gli obblighi di manutenzione e conservazione della struttura derivanti dalla presente convenzione nel rispetto del regolamento interno del parcheggio.
Pertanto, la società si obbliga a porre a carico degli stessi assegnatari tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante l'inserimento di specifiche clausole nei singoli atti di trasferimento. Per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni del parcheggio gli assegnatari risulteranno uniti tra loro con il vincolo della solidarietà.
Nell'ipotesi in cui la società non sia in grado di trasferire la quota dei posti e/o box auto indicata nella Tavola n. 3 qui allegata, quelli non trasferiti rimarranno in proprietà superficiaria alla società stessa e destinati alla sosta a pagamento.
La società sarà altresì tenuta, a sua cura e spese, a presentare denunzia di nuova costruzione nel Catasto Fabbricati a

seguito dell'avvenuta ultimazione dei lavori; il Comune conferisce, per quanto occorra, quindi sin d'ora mandato con rappresentanza alla stessa società per effettuare la relativa denunzia di accatastamento, e sottoscrivere la documentazione che all'uopo si rivelerà necessaria.

Articolo 2) - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LO SFRUTTAMENTO DEL SOTTOSUOLO

La durata del diritto di sfruttamento del sottosuolo (diritto di superficie) è stabilita per un tempo decorrente dalla data di stipula del presente atto e **fino al 31** (trentuno) **dicembre 2050** (duemilacinquanta), salvo rinnovo.

La società per tutta la durata della presente concessione manterrà la proprietà superficiaria del parcheggio interrato realizzato, ad esclusione dei posti auto/box ceduti.

Restano fatti salvi, oltre il termine finale di cui al primo comma del presente articolo, i contratti medio tempore stipulati dalla società per la concessione di singoli posti auto/box e così fino alla loro scadenza se successiva alla data di estinzione della società.

Articolo 3) - ONERI E SPESE A CARICO DELLA SOCIETA'

Il costo delle opere per la realizzazione del parcheggio interrato e per la sistemazione della Piazza secondo il progetto presentato dalla società, non ha valore negoziale. Resta esclusa qualsivoglia rilevanza economica nei confronti del Comune per il quale la realizzazione e gestione del parcheggio interrato e la sistemazione della Piazza non comporta alcun onere finanziario, né di garanzia.

Di seguito si elencano i principali oneri ed obblighi a carico della società rappresentando che eventuali altri oneri, adempimenti, ecc. ancorchè non descritti e comunque necessari per la progettazione, realizzazione, attivazione e gestione delle opere realizzate rimangono interamente a carico della stessa:

- progettazione di tutte le opere (parcheggio interrato e sistemazione della piazza);
- oneri e spese per l'acquisizione di tutti i titoli autorizzativi, comunque denominati, per l'esecuzione delle opere;
- oneri per la sicurezza incluso il coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione;
- esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche;
- direzione lavori;
- certificazioni e collaudi in corso d'opera e finali degli impianti e delle opere, compreso collaudo statico;
- allacciamenti ai servizi a rete di qualunque genere comprese relative pratiche progettuali ed amministrative;
- realizzazione di eventuali cabine elettriche di trasformazione;
- manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria del parcheggio realizzato;
- la gestione funzionale ed economica del parcheggio realiz-

zato per tutta la durata contrattuale.

Inoltre la società si impegna a rispettare le seguenti condizioni:

- resta espressamente escluso qualsiasi utilizzo dell'area, da parte della società, per finalità diverse o comunque non connesse all'esecuzione di tutte quelle attività funzionali alla costruzione e gestione del parcheggio interrato e della sistemazione dell'area di superficie;
- tutta la documentazione necessaria alla realizzazione delle opere verrà redatta dalla società a sue spese. Pertanto la società si assume la piena responsabilità in caso di insufficienza, inadeguatezza o incompletezza della stessa.

I rapporti giuridici sorti in relazione alla realizzazione e gestione delle opere realizzate tra la società ed eventuali operatori economici non potranno, in nessun caso, essere trasferiti al Comune.

L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnica relativa al Progetto preliminare dell'intervento; si allegano al presente atto sotto la lettera **"C"** gli **elaborati grafici di progetto** corrispondenti alle tavole n. 3, 4 e 5 (mentre le tavole n. 1, 2, 6, 7, 8, 9 e 10 sono agli atti del Comune di Treviglio e la società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" dichiara di ben conoscerle) e sotto la lettera **"D"** la **relazione illustrativa**; l'estratto di mappa catastale si trova allegato al presente atto sotto la lettera "A".

La società si impegna a richiedere il permesso di costruire entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione ed ottenere relativamente al parcheggio interrato il rilascio del certificato di agibilità non oltre il termine di mesi 6 (sei) dalla data di fine dei lavori, nonchè ad eseguire il frazionamento e l'accatastamento degli immobili oltrechè richiedere ed ottenere il collaudo delle strutture (opere in cemento armato) e l'omologazione degli impianti tecnologici (impianto di terra) da parte degli Enti preposti ed il Certificato di Prevenzione Incendi.

Articolo 4) - ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune concedente garantisce la piena disponibilità delle aree sopra individuate e che le stesse sono libere ed esenti da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il Comune si impegna a sottoscrivere, quale nudo proprietario degli immobili, quando la procedura prevede tale consenso, la richiesta di permessi e/o autorizzazioni necessarie per la realizzazione e/o per la gestione delle opere, senza oneri a suo carico.

Il Comune riconosce espressamente che il diritto di godere dei proventi, tanto della sosta a pagamento quanto della cessione dei posti auto, derivanti dalla gestione del parcheggio interrato realizzato, e dalla gestione degli altri stalli

concessi in uso, compete esclusivamente alla società e che, pertanto, non potrà vantare alcun diritto o pretesa ad alcun titolo in relazione a detti proventi.

Articolo 5) - ESECUZIONE DEI LAVORI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di adottare le misure più idonee per disciplinare il traffico veicolare e pedonale sia in fase di costruzione che in fase di esercizio del parcheggio. A tale scopo, i lavori di scavo e di costruzione delle strutture dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da garantire il più possibile la fluidità del traffico concordando preventivamente con l'Amministrazione comunale.

Durante il corso dei lavori la società dovrà garantire il perfetto funzionamento dei sottoservizi, il sicuro accesso ai fabbricati e ai mezzi di soccorso.

Le spese relative agli eventuali lavori di segnaletica o comunque necessari per garantire la fluidità del traffico veicolare e pedonale sono a carico della società.

Articolo 6) - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora, nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, la società è obbligata a sospendere i lavori stessi, dandone immediata comunicazione alla Soprintendenza, cui compete l'indicazione dei provvedimenti da assumere, nonché all'Amministrazione Comunale.

Il ritrovamento di reperti archeologici determinerà di diritto per la società la concessione di un differimento dei termini di esecuzione dei lavori, commisurata alle esigenze di tutela dei beni ovvero alla eventuale necessità di revisione del progetto, ferma restando a carico dello stessa società l'assunzione dei maggiori oneri conseguenti.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o ne rendesse possibile l'utilizzazione parziale in misura tale da comportare la riduzione di oltre il 50% (cinquanta per cento) del numero dei posti e/o box auto, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale, fermo restando il diritto di entrambe le parti a richiedere la risoluzione della concessione, senza che ciò costituisca per la società stessa in alcun modo e per alcun motivo, titolo per avere alcunchè a pretendere e fermo restando per la società l'obbligo di provvedere, a proprio onere e spese, al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della competente Soprintendenza e dell'Amministrazione Comunale stessa.

Articolo 7) - VALORE DELLE PRESTAZIONI DEDOTTE IN CONTRATTO

A fronte della cessione del diritto di sfruttamento del sottosuolo per la realizzazione del parcheggio interrato, la società si impegna a realizzare, a totale sua cura e spese, la sistemazione esterna dell'area di superficie secondo il progetto presentato.

Ai soli fini fiscali e repertoriali si attribuisce al costituito diritto di superficie il valore di **euro 132.400,00** (centotrentaduemilaquattrocento virgola zero zero).
Le parti attribuiscono agli obblighi assunti dalla "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" relativamente alle opere di sistemazione della Piazza Setti un egual valore, e ciò ad ogni effetto di legge.

Articolo 8) -PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Il sistema prescelto per la realizzazione del parcheggio interrato e della sistemazione esterna dovrà essere compatibile con le esigenze di decoro architettonico e di fruibilità degli immobili, nonché conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza delle strutture.
I progetti delle opere dovranno essere sottoposti al preventivo parere del Comune che si riserva la facoltà di fornire alla società ulteriori prescrizioni per la redazione dei medesimi.
La società dovrà tenere conto inoltre di eventuali prescrizioni degli Enti competenti in sede di rilascio delle autorizzazioni alla costruzione ed esercizio delle opere.
La società è tenuta ad eseguire i lavori di realizzazione delle opere (parcheggio interrato e sistemazioni esterne) entro il termine di diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire, pena la possibile risoluzione del presente contratto secondo le disposizioni meglio in appresso precisate.
I rapporti giuridici sorti in relazione alla realizzazione e gestione delle opere realizzate tra la società ed eventuali operatori economici e/o dipendenti non potranno essere trasferiti al Comune.
Qualsiasi variazione rispetto alle opere e/o alle strutture in oggetto, anche se migliorativa, deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale e da questa autorizzata. Le variazioni non espressamente autorizzate costituiscono inadempienza grave agli impegni assunti e, previa diffida, possono comportare anche la risoluzione immediata del contratto.
Le opere di sistemazione esterna realizzate saranno oggetto di collaudo in corso d'opera e finale da parte di un professionista abilitato la cui nomina sarà effettuata dal Comune, mentre rimangono a carico della società gli oneri relativi a tali incarichi ed a tutte le operazioni di collaudo.
La società dovrà eseguire tutti i lavori ed opere che, nell'ambito dei progetti approvati, il collaudatore riterrà necessari al fine di rilasciare il certificato di collaudo.
La società, a propria cura e spese, mette a disposizione dell'organo di collaudo i mezzi d'opera necessari ad eseguire le operazioni di riscontro, le esplorazioni, gli esperimenti, compreso quanto necessario al collaudo statico.
Si conviene, inoltre, che, ove il manufatto, entro dieci anni dall'ultimazione dei lavori, per vizio del suolo o per difet-

to della costruzione, rovini in tutto o in parte, ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti, la società sarà responsabile nei confronti del Comune, purchè sia fatta la denunzia entro un anno dalla scoperta. Si richiama, in quanto applicabile, la disposizione dell'art. 1669 del codice civile.

Articolo 9) - AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE E DELLA GESTIONE

Fino all'espletamento della procedura di selezione dei soci privati, la società provvederà all'esercizio dell'attività di progettazione, costruzione e commercializzazione dell'intervento di trasformazione urbana in oggetto, mediante operatori economici qualificati selezionati tramite procedure ad evidenza pubblica.

All'uopo la società, si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori il nome e la ragione sociale degli operatori economici e a certificare il possesso dei requisiti di cui al precedente comma.

Articolo 10) - CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune potrà esercitare, a mezzo di personale di propria fiducia all'uopo nominato, funzioni di controllo e di sorveglianza sull'esecuzione dei lavori, sulla gestione e sul regolare adempimento da parte della società di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto o dalle specifiche normative vigenti, o che dovessero essere emanate.

Articolo 11) - GESTIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO

La società è integralmente responsabile della gestione del parcheggio interrato realizzato secondo le proprie scelte imprenditoriali, fermo restanti i divieti di cessione del contratto previsti dalle norme vigenti nonché il rispetto degli obblighi ed oneri previsti dal presente contratto.

La società effettuerà la gestione dei parcheggi sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori ovvero avvalendosi di operatori economici qualificati sollevando il Comune di Treviglio da ogni pretesa e/o domanda di terzi.

Le tariffe della gestione della sosta a pagamento nel parcheggio interrato e negli stalli di superficie concessi in gestione sono quelle indicate nel piano economico finanziario sopra richiamato; eventuali modifiche dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale.

La società si impegna altresì al rispetto del regolamento comunale per la disciplina della sosta a pagamento, cui si fa rinvio, ed alle altre disposizione vigenti in materia.

Articolo 12) - REGOLAMENTO INTERNO DEL PARCHEGGIO

Per la gestione del parcheggio la società redige il **regolamento interno del parcheggio**, che dovrà essere preventivamente trasmesso all'Amministrazione Comunale per l'approvazione ed **essere allegato agli eventuali atti di trasferimento della proprietà superficiaria in relazione ai singoli posti e/o box auto** e dovrà tra l'altro disciplinare:

a) la costituzione dell'eventuale condominio, ovvero del soggetto cui resterà affidata la titolarità dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;
b) le modalità di amministrazione e gestione del parcheggio;
c) i criteri per la gestione delle parti comuni e per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere;
d) **l'obbligo di inserire, nei contratti di cessione della proprietà superficiaria dei posti e/o box auto, tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione verso l'Amministrazione comunale circa la manutenzione degli stessi.**

Articolo 13) - RESPONSABILITA' CONTRATTUALI E GARANZIE

A garanzia degli impegni assunti con il presente contratto o previsti negli atti da questo richiamati, la società si obbliga a consegnare al Comune idonea fideiussione entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del permesso di costruire, rilasciata da Società/Istituto bancario di gradimento del Comune di importo pari al corrispettivo dell'appalto in corso di aggiudicazione per l'esecuzione delle opere dedotte in contratto.
La società assume la responsabilità per tutti i rischi di esecuzione e gestione da qualsiasi causa determinati, nonchè per danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i dipendenti e i materiali di sua proprietà, sia quelli che essa dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori o della gestione, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 14) - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti della società della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, anche per una sola delle seguenti cause:
a) fallimento della società;
b) violazioni gravi e ripetute riguardo la manutenzione degli impianti e delle strutture di cui la società ha la gestione, sia ordinaria che straordinaria, che possano costituire ostacolo alla fruizione della piazza sovrastante;
c) violazione del divieto di cessione del contratto senza la prescritta autorizzazione del Comune;
d) mancata realizzazione del parcheggio interrato e della sistemazione delle aree esterne nel termine di anni 3 (tre) dalla data di stipula del presente contratto, fatte salve le eventuali proroghe concesse per giustificati motivi.
Nei casi sopra citati la risoluzione del contratto avviene mediante semplice lettera raccomandata con messa in mora di 15 (quindici) giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti e comporta:
a) l'estinzione del diritto di superficie;

b) la riconsegna delle aree e di quanto sulle stesse realizzato senza che la società possa avanzare alcun diritto nei confronti del Comune.

Pena la risoluzione immediata del contratto, è tassativamente vietata, al di fuori dei casi di cessione a terzi dei singoli posti auto/box realizzati nel sottosuolo di Piazza Setti, la sub-cessione, anche parziale, del parcheggio realizzato, a meno che questa non sia stata preventivamente concordata con il Comune e da questo autorizzata.

Articolo 15) - USO ED INTERESSE PUBBLICO

Si dà atto che le opere e i servizi previsti dalla presente convenzione sono identificati come servizi di interesse generale da considerarsi opere di interesse pubblico e pertanto costituiscono "Opere di urbanizzazione" in relazione al disposto dell'articolo 16, punto 7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e s.m.i., nonchè in relazione al disposto dell'articolo 44, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Per quanto in precedenza espresso per il rilascio dei titoli abilitativi in attuazione del presente accordo, la società è esonerata dal pagamento dei contributi concessori di cui all'articolo 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Articolo 16) - RICONSEGNA DEL PARCHEGGIO

Allo scadere del termine di cui all'art. 2 il diritto di superficie si confonderà col diritto di proprietà in capo al Comune, che diverrà *de jure* proprietario di tutti gli impianti e le opere, fissi e mobili, realizzati in forza del presente atto, nonchè di tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e di quant'altro costruito ed installato dalla società e dai suoi eventuali aventi causa nel sottosuolo dell'area oggetto della presente convenzione senza diritto per la controparte ad alcun corrispettivo.

Sono fatti salvi i contratti medio tempore stipulati dalla società per la concessione di singoli posti auto/box in forza della presente convenzione e così fino alla loro scadenza se successiva alla data di estinzione della società.

Restano fermi tutti gli altri accordi tra le parti in merito alla gestione degli altri parcheggi pubblici indicati al precedente art. 1.

Articolo 17) - DICHIARAZIONI EDILIZIE E URBANISTICHE

Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica si allega al presente atto, in copia conforme in formato analogico del documento originale informatico, sotto la lettera **"E"** il **certificato di destinazione urbanistica** prot. n. 34539 rilasciato e protocollato dal Comune di Treviglio in data 3 luglio 2015, cert/2015/00046, dichiarando il **"COMUNE DI TREVIGLIO"** medesimo, come sopra rappresentato, che, rispetto alle indicazioni in esso contenute, **da detta data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici**.

Articolo 18) - CONTROVERSIE

Tutte le questioni che dovessero insorgere tra il "COMUNE DI

TREVIGLIO" e la società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" inerenti l'interpretazione o l'esecuzione del presente accordo, saranno rimesse all'Autorità giurisdizionale competente, previo obbligatorio esperimento del tentativo di conciliazione; per l'effetto tutte le controversie tra la società e l'Amministrazione Comunale, quale sia la loro natura, nessuna esclusa, non potranno essere dedotte in giudizio se non abbiano, a suo tempo, formato oggetto di richiesta e/o riserva e in ogni caso, se non siano intervenute le determinazioni definitive dell'Amministrazione Comunale in ordine alla domanda oggetto della controversia stessa entro 60 (sessanta) giorni dalla relativa istanza.

Articolo 19) - RINUNCIA IPOTECA LEGALE

L'Amministrazione Comunale rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle in ragione del presente atto, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari.

Articolo 20) - RINVIO

Per quanto qui non espressamente previsto si fa rinvio alla convenzione quadro sottoscritta dalle parti in data 14 luglio 2014.

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, nel dare attuazione alla presente convenzione, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un non apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

Entro due anni dalla stipula del presente atto le parti si incontreranno per una verifica in ordine all'attuazione dell'intervento di trasformazione urbana in oggetto anche ai fini dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

Articolo 21) - NORMA FINALE

Le premesse debbono considerarsi parte integrante del presente contratto.

Le spese di questo atto, successive e dipendenti, sono a carico della società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana".

Articolo 22) - REGIME FISCALE

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad imposta di registro con aliquota del 9% su una base imponibile di euro 132.400,00, ai sensi dell'art. 1 Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. n. 131/1986, dato atto che le prestazioni assunte dalla società "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" rientrano nel campo di applicazione dell'IVA, richiamandosi a tal fine il disposto dell'art. 40 D.P.R. n. 131/1986.

In particolare il presente atto, considerando che le presta-

zioni della "TREVIGLIO FUTURA S.P.A. - Società di Trasformazione Urbana" non consistono in cessione di beni, bensì in esecuzione di opere, è soggetto anche a registrazione con applicazione dell'imposta fissa di registro.

Articolo 23) - PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

I comparenti prendono atto dell'informativa avuta da me notaio, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, e prestano il proprio consenso al trattamento dei dati inerenti alla presente prestazione notarile ed alla legittima conservazione, anche dei dati positivi da parte dello studio notarile presso i propri archivi, anche informatici.

Le parti dichiarano, in relazione a quanto disposto dal D.Lgs. n. 231/2007 e successive modifiche e integrazioni (disposizioni sulla prevenzione del riciclaggio), che lo scopo e la natura delle operazioni qui perfezionate sono esattamente quelli risultanti dal presente atto.

* * *

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto, del quale **ho dato lettura ai comparenti**, i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore diciassette e venti.

Consta di otto fogli, scritti in parte con sistema elettronico e in parte completati a mano da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e da me notaio, per trentadue pagine sin qui.

F.to ASSOLARI Pier Luigi

F.to LUBRETO Daniela

F.to FINARDI Stefano L.S.