

**TESTO DELLE CLAUSOLE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA CHE DOVRA' ESSERE SOTTOSCRITTO IN CASO
DI AGGIUDICAZIONE**

Bergamo, __ (____) ____ - (____), con la
presente scrittura privata, i sottoscritti:

**Fondazione CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE
DI BERGAMO.** con sede in Bergamo, Via Malj Tabajani n.4, codice fiscale
80016630164, in persona del Presidente pro-tempore e legale rappresentante
rag. Fabio Bombardieri, di seguito denominata "Promittente la Vendita"

e

_____ con sede _____ (____),
_____, codice fiscale e Partita Iva _____ in persona
del legale rappresentante _____
di seguito denominato "Promissario l'Acquisto"

premessato che

- a) la Promittente la Vendita è esclusiva proprietaria di lotto di terreno sito in comune di Isso (Bg) identificato catastalmente al foglio 9 (in Mappa 2 e 5) particelle 1866 – 2175 – 2176 – 2156 – 2157 – 2135 – 2137, superficie catastale ha 06.91.63, della superficie reale edificabile di mq 75.959, capacità edificatoria - superficie coperta di mq 27.175, altezza mt 12 all'intradosso trave di copertura ed altezza massima della veletta di tamponamento a mt 14, costituente il Comparto 1 del piano Particolareggiato "Zona DI Industria nel Verde" in Comune di Isso (Bg), nel seguito i TERRENI;
- b) su incarico della Fondazione è stato redatto da DOMUS Ing&arch srl a firma Ing. Stefano Cortinovis il progetto di realizzazione della nuova attività logistica da insediare nel Comparto 1 del piano Particolareggiato "Zona DI Industria nel Verde" in Comune di Isso (BG);
- c) in data 13/04/2023 con Determinazione Dirigenziale dell'UNITA' SVILUPPO INFRASTRUTTURALE STRATEGICO DELLA VIABILITA' della PROVINCIA DI BERGAMO è stata ottenuta la non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 152/2006 in relazione al progetto di realizzazione della nuova attività logistica da insediare nel Comparto 1 del piano Particolareggiato "Zona DI Industria nel Verde" in Comune di Isso (BG) Cod. SILVIA: VER0359-BG;
- d) in data 26/05/2023 prot. n. 1344 è stato rilasciato dal Comune di Isso il certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che l'area in argomento è compresa nei vigenti Strumenti urbanistici in zona urbanistica denominata "AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO CON PIANO ATTUATIVO IN ITINERE (Art. 21.7 NTA del piano delle Regole)";
- e) in data 31/05/2023 a rogito del Notaio A. Santus di Bergamo n. Rep. 68678 e n. Racc. 32256 è stato sottoscritto tra la Fondazione MIA ed il Comune di Isso (BG) atto di "CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DEL COMUNE DI ISSO DENOMINATO INDUSTRIA NEL VERDE”, registrato all’Agenzia delle Entrate ufficio di Bergamo in data 7/06/2023 al n. 24503 Serie IT e trascritto all’Ufficio Provinciale Territorio di Bergamo in data 8/06/2023 Reg. Gen. N. 32078 e Reg. Part. N. 21965;

- f) in data 4/12/2023 prot. n. 7505 la Fondazione ha presentato all’Amministrazione Comunale di Isso formale istanza per la modifica della vigente norma di Piano Particolareggiato relativa all’altezza dei capannoni chiedendo l’innalzamento dell’altezza a m. 12,00 all'intradosso trave di copertura ed altezza massima della veletta di tamponamento a ml. 14;
- g) in data 27/12/23 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59, il Comune di Isso, ha deliberato l’avvio del procedimento di variante al PGT per modifica alle norme del piano Particolareggiato “Industria nel verde” e contestuale verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- h) in data 02/02/2024 prot. n. 340 con Decreto di non assoggettabilità assunto dall’Autorità Procedente, è stata conclusa la procedura di verifica alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- i) in data 2/02/24 con Delibera di Consiglio Comunale n. 2, è stata adottata la variante non sostanziale al Piano Particolareggiato “Industria nel Verde” e automatica variante al PGT, pubblicata sul BURL n. 7 Serie Avvisi e Concorsi in data 14/02/2024;
- j) in data 23/04/2024 con Delibera del Consiglio Comunale di Isso è stata definitivamente approvata la variante non sostanziale al Piano Particolareggiato “industria nel verde” e automatica variante al PGT.
- k) all’interno del già menzionato Comparto 1 del PP “Industria nel verde” insiste corso d’acqua denominato “fosso Benzoni” ricompreso nel Reticolo Idrico Minore (RIM) del Comune di Isso (BG) per il quale la Fondazione MIA, dopo aver ottenuto il parere preliminare in data 05/08/2021 da parte dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, ha presentato in data 27/07/2021 prot. 3462 la richiesta di sdemanializzazione del tratto interessato, a seguito della quale ha già ottenuto:
 - (i) la modifica del tracciato di tale fosso recepita dal Documento di polizia Idraulica del Comune di Isso approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale in data 28/03/2023 n. 2, previo parere favorevole espresso da Regione Lombardia - Ufficio Territoriale di Bergamo;
 - (ii) il Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Isso in data 30/06/2023 n. 6/2023 prot. 1703, per la realizzazione delle opere di “SPOSTAMENTO DEL FOSSO BENZONI E DEL COLLETTORE FOGNARIO” sulla base del progetto redatto dall’Ing. Luca Paolo Belotti, incaricato dalla proprietà;
 - (iii) l’uso del sedime del tratto del “Fosso Benzoni” ricompreso all’interno del Comparto 1 del PP “Industria nel verde” con Concessione della durata di anni 9, approvata dal Comune di Isso (BG) con Determinazione in data 17/07/2023 n. 56 e sottoscritta in data 21/07/2023.

- l) la realizzazione delle attività e delle opere di cui alla precedente premessa
k) dovranno essere ad esclusiva cura e spese del Promissario l'Acquisto in quanto di tali oneri e di tale circostanza se ne è già tenuto conto nella determinazione del prezzo offerto/prezzo di vendita;
- m) i TERRENI in oggetto sono concessi in affittanza agraria alla COOPERATIVA AGRICOLA PROBI CONTADINI A R.L. con sede in Fara Olivana con Sola (BG), 24058, via Castello n.4 C.F.00276060167 con contratto stipulato in data 23 aprile 2014 registrato telematicamente al sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Romano di Lombardia (Bg) in data 08/05/2014 con scadenza il 10/11/2033 e che, sussistendo i presupposti di cui all'art. 19 del suddetto contratto di affittanza in data 14/01/2020 è già stata formalizzata alla Condittrice la richiesta di rilascio e liberazione dei TERRENI ricadenti nel Comparto 1 del PP "Industria nel Verde" e per i quali è già stato ottenuto il rilascio a far data dal 11/11/2023 con verbale di riconsegna sottoscritto in contraddittorio tra le parti il 01/12/2023.
- n) i TERRENI sono di fatto gravati da passaggio di linea elettrica aerea di media tensione, dal collettore fognario, da servitù coattiva di metanodotto costituita a favore della Società "2I Rete Gas" con sede legale in Milano, per quanto qui di interesse, a carico dell'originaria particella 1995 da cui è derivata l'attuale particella 2175 che risulta interessata in modo residuale in angolo nord-ovest di confine da dette servitù.
- o) alla data del rogito i TERRENI saranno consegnati liberi da contratti di affittanza e da persone e cose;
- p) i terreni non sono oggetto di diritti di prelazione o di pretese di qualsivoglia natura da parte di terzi;
- q) la Fondazione MIA ha provveduto, a propria esclusiva cura e spese, agli atti di aggiornamento catastale a seguito di apposito frazionamento ad individuazione del tratto del "fosso Benzoni" oggetto di Concessione d'uso, finalizzati all'iter di sdemanializzazione conformemente alle prescrizioni dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia U.O. Servizi territoriali Milano 2.

Tanto premesso, le parti

stipulano e convengono quanto segue

la Promittente la Vendita, quale piena ed esclusiva proprietaria

promette di vendere

al Promissario l'Acquisto, che

promette di acquistare

i seguenti beni posti nel COMUNE DI ISSO (BG) identificati catastalmente al foglio 9 (in Mappa 2 e 5) particelle:

1866 di ettari 00.00.30, PRATO IRRIG, classe 01 RD €. 0,28, RA €. 0,22.

2175 di ettari 00.35.08, SEMINATIVO, classe U, RD €. 19,93, RA €. 25,36

2176 di ettari 03.65.00, SEMINATIVO, classe U, RD €. 207,36, RA €. 263,91

2156 di ettari 00.00.55, SEM IRR ARB, classe U, RD €. 0,48, RA €. 0,48

2157 di ettari 01.25.75, SEM IRR ARB, classe U, RD €. 110,41, RA €. 110,41
2135 di ettari 00.01.00, SEM IRR ARB, classe U, RD €. 0,88, RA €. 0,88
2137 di ettari 01.63.95, SEM IRR ARB, classe U, RD €. 143,94, RA €. 143,94,
della superficie catastale complessiva di ha 06.91.63 e della superficie reale di
mq 75.959 (i TERRENI), ai seguenti patti e condizioni:

1) Il prezzo di vendita, quale risultante dall'aggiudicazione a seguito della procedura competitiva è definitivamente stabilito in complessivi euro (_____/00), da corrispondere contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasferimento. I TERRENI saranno venduti in blocco, a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, e in deroga a quanto previsto dall'art. 1538 c.c., nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui attualmente si trovano, con espressa rinuncia da parte del promissario acquirente ai rimedi previsti agli artt. 1538 e 1540 c.c. in favore dell'acquirente. I TERRENI saranno consegnati liberi da persone e cose entro la data di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.

Il Promissario l'Acquisto si obbliga, sin d'ora, a rinunciare a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del prezzo al di fuori dei casi di violazione delle garanzie previste per legge, dopo la sottoscrizione del presente contratto preliminare e dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita.

2) Tutte le imposte e tasse per il trasferimento della proprietà (registro, ipotecarie e catastali, bollo, ecc.) saranno a carico del Promissario l'Acquisto, così come le competenze e spese di ogni tipo del notaio rogante.

3) All'atto della sottoscrizione del presente contratto preliminare, l'importo già versato a titolo di cauzione con l'offerta irrevocabile presentata, assume la natura di caparra confirmatoria. In sede di stipula dell'atto di trasferimento l'importo della caparra sarà imputato al prezzo di vendita.

4) Le Parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo di compravendita, presso il Notaio Dr. Armando Santus di Bergamo, nella data fissata con almeno cinque giorni di preavviso ad esclusiva discrezione della Fondazione, fra il 30 giugno 2024 ed il 31 luglio 2024.

5) Qualora, per causa imputabile al Promissario l'Acquisto, non venga stipulato entro il suddetto termine il contratto definitivo di compravendita con pagamento dell'intero prezzo, sarà facoltà della Promittente la Vendita recedere dal contratto trattenendo la caparra ex art. 1385 c.c.

6) La Promittente la Vendita garantisce sin d'ora che il bene in oggetto è di sua esclusiva proprietà e che al momento del rogito notarile lo stesso sarà consegnato libero da cose, animali e/o persone e da oneri e pesi, trascrizioni

pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie ed ogni altro gravame, salvo quanto indicato in premesse.

Il Promissario l'Acquisto dichiara di aver avuto accesso ai documenti menzionati nelle premesse ed essere a conoscenza delle circostanze di fatto e di diritto indicate nelle medesime premesse; dichiara altresì di aver avuto accesso all'immobile, averlo interamente visionato e ispezionato, rilevandone l'attuale stato di fatto.

7) Il Promissario l'Acquisto con la stipula del contratto definitivo di compravendita si obbliga:

- a) a subentrare e farsi carico degli impegni ed oneri, nessuno escluso, previsti nella sopra citata Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Isso in data 31/05/2023, liberando la Fondazione MIA da ogni impegno di coobbligazione e di qualunque altro titolo;
- b) sostenere direttamente a propria esclusiva cura e spese, tutti i costi ed oneri di qualunque tipo, compresi quelli relativi alle connesse attività, adempimenti, inerenti ed in qualunque modo finalizzati:
 - (i) alla modifica del tracciato del "fosso Benzoni" ed alla realizzazione delle opere di "SPOSTAMENTO DEL FOSSO BENZONI E DEL COLLETTORE FOGNARIO", conformemente al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Isso in data 30/06/2023 n. 6/2023 prot. 1703, sulla base del progetto redatto dall'Ing. Luca Paolo Belotti, incaricato dalla Fondazione;
 - (ii) a subentrare alla Concessione della durata di anni 9, già approvata dal Comune di Isso (BG) con Determinazione in data 17/07/2023 n. 56, per l'uso del sedime del tratto del "Fosso Benzoni" ricompreso all'interno del Comparto I del PP "Industria nel Verde".

8) Per ogni controversia inerente all'interpretazione, l'applicazione, l'esecuzione o la cessazione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Bergamo.

Bergamo,

Promittente la Vendita

Congregazione della Misericordia Maggiore di Bergamo

Promissario l'Acquisto
