

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVVOCATI TUCCI

24122 Bergamo, largo Porta Nuova n. 14 - tel.035/242213 (4 linee) - fax 035/216036
e-mail: tucci@tudav.it pec: ernesto.tucci@bergamo.pecavvocati.it

avv. Ernesto Nicola Tucci
avv. Margherita Gemma Tucci
avv. Elena Tomasi

Bergamo, 8 febbraio 2023

Gentile signora
AVV. LAURA ELIA
Via S. Orsola n. 21/A
24122 BERGAMO

lettera a mezzo pec
l.elia@bergamo.pecavvocati.it

**OGGETTO: COMUNE DI GORLAGO – PROCEDURA ES. IMM. N. 721/2019 –
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA NELL'AMBITO
DEL P.I.I. - ALESSANDRO VOLTA**

Gentile Collega,

come da intercorso colloquio telefonico, Ti confermo che il Comune di Gorlago, con determina n. 12 del 2.02.2023, ha dato mandato allo scrivente di seguirlo nelle varie vicende inerenti il P.I.I. Alessandro Volta.

Come ben sai detto piano interessa la procedura esecutiva n. 721/2019 r.g.e. – Tribunale di Bergamo – dott.ssa Magri, per la quale è fissata asta al 16.02.2023, ove verrà posto in vendita *“piena proprietà di lottizzazione composta da aree libere edificabili, da edifici, da aree ad uso pubblico”*.

Il Comune mi ha segnalato che nel bando di gara e nella perizia di stima redatta dall'arch. Colpani viene dichiarato che la Convenzione Urbanistica sottoscritta dal Comune e dalla società proprietaria dei terreni –  – a mezzo del notaio Santus nel 2010 sarebbe scaduta.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVVOCATI TUCCI

24122 Bergamo, largo Porta Nuova n. 14 - tel.035/242213 (4 linee) - fax 035/216036
e-mail: tucci@tudav.it pec: ernesto.tucci@bergamo.pecavvocati.it

Inoltre il Comune mi segnala che nella relazione, sarebbe indicato che il valore dei lavori per il completamento delle opere di urbanizzazione pari ad € 574.544,33.

1. In primo luogo, il Comune mi incarica quindi di segnalarTi che la circostanza riportata dall'arch. Colpani in perizia per cui la Convenzione sarebbe scaduta è erronea; ad oggi la Convenzione Urbanistica di attuazione del P.I.I. Alessandro Volta è vigente, valida e vincolante sia per la debitrice eseguita, sia per tutti coloro che acquisiranno la proprietà del lotto mediante la procedura indetta, prima della sua scadenza.

Ed infatti, se è vero che normalmente le convenzioni urbanistiche per legge hanno durata decennale, è altresì vero che nelle more sono intervenute tre proroghe.

La prima è quella contenuta nell'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), che prevede: *"3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni."*

Orbene poiché la convenzione è stata stipulata in data 14.04.2010 avanti al notaio Santus ed era quindi vigente al 31.12.2012, è evidente che il termine decennale originario è stato prorogato.

L'originaria scadenza della convenzione era fissata per il 18.11.2019 poiché in data 18.11.2009 era stato pubblicato sul BURL l'avviso di avvenuta approvazione del P.I.I. in parola, e la convenzione stabilisce espressamente che il termine decennale decorre da tale data.

Tuttavia, la proroga del 2013 ha fatto slittare il termine della convenzione dal 18.11.2019 al 18.11.2022.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVVOCATI TUCCI

24122 Bergamo, largo Porta Nuova n. 14 - tel.035/242213 (4 linee) - fax 035/216036
e-mail: tucci@tudav.it pec: ernesto.tucci@bergamo.pecavvocati.it

La seconda proroga è invece stata approvata con la normativa emergenziale relativa al covid.

In particolare il D.L. 76/2020, all'art. 10, co. 4, ha stabilito un'ulteriore proroga triennale dei termini di validità, nonché di quelli di inizio e fine lavori delle convenzioni urbanistiche (o degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale) e dei relativi piani attuativi formati al 31 dicembre 2020.

Considerato quindi che al 31.12.2020 la convenzione sottoscritta tra le parti era vigente in forza della prima proroga del 2013, la convenzione scadente il 18.11.2022 è stata prorogata di ulteriori 3 anni al 18.11.2025. L'applicabilità della proroga è pacificamente confermata anche dalla giurisprudenza amministrativa.

Infine, mi preme segnalare che una terza proroga è stata disposta con i medesimi criteri per un solo anno dalla legge n. 51/2022, con l'art. 10-septies, comma 1, lett. b).

Detta proroga quindi ha ulteriormente spostato la scadenza della convenzione al **18.11.2026**.

Dette proroghe sono applicabili al caso di specie perché la C.U. era vigente al momento dell'entrata in vigore delle norme derogatorie e perché è stata stipulata prima dei termini indicati dalle norme per la loro applicabilità al caso concreto.

Ne discende che non solo oggi la convenzione è vigente, ma la stessa andrà a scadere solo a fine 2026.

Appare quindi al Comune di Gorlago assolutamente necessario che il potenziale acquirente sia informato del fatto che andrà a comprare con l'area anche tutti i diritti e gli oneri scaturenti dalla Convenzione.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVVOCATI TUCCI

24122 Bergamo, largo Porta Nuova n. 14 - tel.035/242213 (4 linee) - fax 035/216036
e-mail: tucci@tudav.it pec: ernesto.tucci@bergamo.pecavvocati.it

2. Quanto alle opere di urbanizzazione, il Comune ritiene che sia precisato agli eventuali acquirenti che dette somme, pari ad € 574.544,33, sono somme che devono essere attualizzate al momento di esecuzione dei lavori.

Detti importi, infatti, sono stati sì accertati per conto del Comune con perizia asseverata dell'ing. Giuseppe Fratelli del marzo 2021, ma occorre altresì evidenziare che detti importi sono da adeguare alla mutata condizione del mercato edilizio e quindi detta somma andrà adeguata a quelli che saranno i costi del mercato al momento di esecuzione dei lavori.

In definitiva, il Comune di Gorlago, anche al fine di evitare sterili discussioni e/o eventuali contenziosi ritiene che, nel bando di gara, così come nella perizia di stima, dette circostanze debbano essere chiarite.

Spero di aver ben dettagliato la questione e resto in attesa di conoscere le determinazioni della procedura in ordine all'asta del prossimo 16 febbraio e alle eventuali ulteriori precisazioni che si adotteranno nella prosieguo per quanto riguarda quanto esposto.

A Tua disposizione per ogni chiarimento dovesse occorrere, invio cordiali saluti.

- Avv. Ernesto Nicola Tucci -
