



ACCORDO DI PROGRAMMA NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT CITTA' DI BERGAMO

COMMITTENTE

GRUPEDIL S.R.L.
Via Teodoro Frizzoni, 17
24121 - Bergamo, Italy

PROGETTO ARCHITETTONICO



AM PROJECT, JOSEPH DI PASQUALE ARCHITECTS S.R.L.
Via Priorato, 6
20134 - Milano, Italy
tel. +39 02 462832
www.amprogetti.it
info@amprogetti.it

PROJECT MANAGEMENT



IMMOBILIARE PERCASSI S.R.L.
Viale V. Emanuele II, 102
24124 - Bergamo, Italy
tel. +39 035 217390
www.immobiliarepercassi.it
info@immobiliarepercassi.it

PROGETTO INGEGNERIA ARCHITETTUALE



PROGETTO CMR, MASSIMO ROY ARCHITECTS
Corso Italia, 68
20122 - Milano, Italy
tel. +39 02 5849091
www.progettocmr.com
pcmr@progettocmr.com

PROGETTO STRUTTURALE E COORDINAMENTO



SIO UNIPERSONALE S.R.L.
Via Borgo Santa Caterina, 64
24124 - Bergamo, Italy
www.sio.engineering
info@sio.engineering

PROGETTO IMPIANTI - PREVENZIONE INCENDI



UNITED CONSULTING S.R.L.
Via Thaon di Revel, 21
20152 - Milano, Italy
tel. +39 02 45397370
www.unitedconsulting.it
info@unitedconsulting.it

PROGETTO VIABILISTICO



ING. MASSIMO PERCUDANI CON CENTRO STUDI TRAFFICO
Via Martiri di Cefalonia, 8
20097 - San Donato M.se, Italy
tel. +39 02 51879057
www.centrostuditraffico.it
massimopercudani@centrostuditraffico.it

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE



TEKNE S.p.A. - Via Martignoni, 25 - 20124 MILANO
Tel. + 39 02 6997.1 - Fax +39 02 6997.272
E-mail: ingegneria@teknespa.it - Web: www.tekne.ws

FASE

ACCORDO DI PROGRAMMA

TITOLO

SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBLIGO ATTUAZIONE INTERVENTI ACCORDO DI PROGRAMMA

ALLEGATO

T

REV.	DATA	OGGETTO
e		
d		
c		
b		
a	09/07/2018	

DATA 09/07/2018	SCALA	FILE	
PROGETTO	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE

N. _____ di Repertorio

N. _____ di Raccolta

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, T.E.B. s.p.a. e, quale soggetto privato, società Grupedil s.r.l., per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport e di opere infrastrutturali di scala provinciale.

Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____;

in Bergamo, nel mio studio sito in _____ n. _____

Aventi a me _____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____,

è presente il Signor _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, il quale interviene al presente atto quale Legale Rappresentante della società Grupedil s.r.l., con sede in Bergamo, via Frizzoni 17, P.IVA _____, domiciliato per la carica presso la sede della società, nonché in esecuzione dei provvedimenti infra citati.

Detto comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto conviene e stipula quanto segue, ed al quale premette che:

A) in data _____, Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, T.E.B. s.p.a. e società Grupedil s.r.l., hanno sottoscritto l'Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport e di opere infrastrutturali di scala provinciale. Tale Accordo di Programma è stato ratificato dal Consiglio Comunale in data _____,

approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale in data , e pubblicato sul BURL in data ;

B) l'Accordo di Programma sopracitato prevede, in particolare, l'impegno a carico della società Grupedil s.r.l. ad attuare gli interventi previsti dal Piano Finanziario, allegato sub. "R" al sopracitato Accordo di Programma;

C) Grupedil s.r.l. ha presentato in data prot. n. , richiesta di permessi di costruire convenzionati per la realizzazione degli interventi edilizi e delle opere pubbliche previsti dall'Accordo di Programma sopracitato;

F) il rilascio dei relativi permessi di costruire è subordinato, in virtù degli impegni contenuti nell'Accordo di Programma sopracitato, alla sottoscrizione del presente Atto unilaterale d'obbligo da parte della società Grupedil s.r.l.

Tutto ciò premesso, Grupedil s.r.l., come sopra rappresentata assume per sé, eventuali successori o aventi causa, i seguenti obblighi nei confronti del Comune di Bergamo:

Articolo 1 – Obblighi Generali

Grupedil s.r.l. si impegna a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi previsti dal Piano Finanziario dell'Accordo di Programma di cui alle premesse, in conformità al dimensionamento, configurazione fisica, materiali e modalità esecutive che si evincono dai progetti di cui al punto C) delle premesse, così come approvati dai competenti uffici del Comune ed alle prescrizioni che saranno indicate nei relativi permessi di costruire.

Grupedil s.r.l. si impegna inoltre ad assumere a proprio totale carico tutti gli oneri relativi alla progettazione esecutiva, validazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo delle opere pubbliche e di uso pubblico previste dall'Accordo di Programma, assumendo come riferimento, per la realizzazione delle opere pubbliche, il Listino Prezzi del Comune di Milano

in vigore alla presentazione dei progetti esecutivi al Comune di Bergamo, e sulla base della verifica preventiva ai sensi dell'art.26 del D.lgs. 50/2016 da parte di soggetti accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020, ferme restando le legittime e ragionevoli valutazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, nel limite di quello preventivato nei medesimi progetti esecutivi validati. I prezzi mancanti e quelli legittimamente e ragionevolmente ritenuti non congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e Grupedil s.r.l..

Articolo 2 – Opere di urbanizzazione primaria

Grupedil s.r.l. si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei relativi oneri ai sensi dell'art. 45 della l.r. n. 12/2005, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, per un importo determinato pari a euro.....(IVA esclusa), inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs 50/2016, così come rappresentate e quantificate negli elaborati del progetto esecutivo allegato al relativo permesso di costruire:

- riqualificazione di via Bianzana;
- riqualificazione di via Serassi con formazione di nuove rotatorie;
- prolungamento via Codussi fino alla nuova rotatoria di via Serassi, con attraversamento a raso linea TEB e relativo adeguamento degli impianti della linea tramviaria “T1”;
- nuovi svincoli di ingresso e uscita dalla circonvallazione;
- potenziamento ed integrazione sottoservizi a rete.

Articolo 3 – Opere di urbanizzazione secondaria

Grupedil s.r.l. si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei relativi oneri ai sensi dell'art. 45 della l.r. n.

12/2005, per un importo determinato pari a euro.....(IVA esclusa), inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs 50/2016, così come rappresentate e quantificate negli elaborati del progetto esecutivo allegato al relativo permesso di costruire:

- nuova palestra comunale omologabile CONI, completa di tribuna, con annesso parcheggio pertinenziale e nuova area mercatale.

Articolo 4 – Opere infrastrutturali di scala territoriale

Grupedil s.r.l. si impegna a realizzare le seguenti opere infrastrutturali di scala territoriale, a titolo di standard di qualità ai sensi dell'art. 8.2 del Piano dei Servizi ed a scomputo del contributo urbanistico territoriale dell'autorizzazione commerciale, per un importo determinato pari a euro.....(IVA esclusa), superiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs 50/2016, così come rappresentate e quantificate negli elaborati del progetto esecutivo allegato al relativo permesso di costruire:

- nuovo viadotto circonvallazione direzione Val Seriana,
- opere a verde di mitigazione delle nuove infrastrutture;
- nuove connessioni ciclopeditoni, in sovrappasso della circonvallazione, di collegamento alla rete ciclopeditona primaria di progetto a confine con il comune di Gorle;
- riconfigurazione fermata TEB “Bianzana”.

Articolo 5 – Esecuzione delle opere pubbliche

Grupedil s.r.l. si impegna a ultimare tutte le opere pubbliche entro la tempistica stabilita dal Cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma di cui alle premesse.

Grupedil s.r.l., si impegna a far realizzare le opere pubbliche a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, nel rispetto delle disposizioni

del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. vigenti alla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico della società Grupedil s.r.l..

Articolo 6 – Collaudo

Grupedil s.r.l. si impegna a sottoporre a collaudo tecnico-amministrativo, ai sensi del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., le opere pubbliche e di uso pubblico previste dall'Accordo di Programma di cui alle premesse, puntualmente individuate dai progetti di cui al punto C) delle premesse, impegnandosi ad incaricare i collaudatori selezionati dal Comune, tra i professionisti aventi i requisiti di legge, a seguito del rilascio dei relativi permessi di costruire.

Grupedil s.r.l. si impegna ad espletare le attività di collaudo in corso d'opera, dando tempestiva comunicazione al Comune delle fasi di collaudo e delle relative visite a cui dovranno essere invitati i funzionari rappresentanti degli uffici competenti del Comune e delle società gestori dei sottoservizi interessate dalle opere pubbliche.

Grupedil s.r.l. si impegna ad espletare il collaudo finale delle opere entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di ogni lotto funzionale.

Grupedil s.r.l. si impegna a trasmettere al Comune, tutti gli atti di collaudo entro 30 giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo, al fine della relativa approvazione da parte del Comune.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica contabile in sede di collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, anche a seguito di varianti in corso d'opera,

risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari quantificati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dall'Accordo di Programma, Grupedil s.r.l. dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza. Eventuali risparmi di spesa, derivanti per ribasso del prezzo a base d'asta delle opere di urbanizzazione, rimarranno nella disponibilità di Grupedil s.r.l., come chiarito dall'AVCP con Determinazione n. 7 del 16 luglio 2009, fermo restando l'eventuale conguaglio rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti ex lege. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione al netto del ribasso delle gare pubbliche espletate per la loro esecuzione dovesse risultare superiore all'importo degli oneri dovuti al Comune di Bergamo, null'altro sarà dovuto da Grupedil s.l.r. al Comune.

Grupedil s.r.l. si impegna, in ogni caso, ad assumere a proprio carico gli eventuali costi aggiuntivi inerenti la realizzazione delle opere pubbliche, che risultassero superiori, in sede di collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, agli oneri di urbanizzazione tabellari quantificati in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Articolo 7 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche permane in carico della società Grupedil s.r.l. fino alla cessione delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione degli atti di collaudo da parte del Comune; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della società Grupedil s.r.l., come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

Dalla data di cessione delle opere di cui al successivo art. 8, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune.

Articolo 8 – Cessione aree per urbanizzazioni

Grupedil s.r.l. si impegna a cedere in forma gratuita a favore del Comune di Bergamo, mediante atto pubblico ed entro 90 giorni dalla data di approvazione degli atti di collaudo da parte del Comune, le aree destinate ad opere di urbanizzazione, previste dall'Accordo di Programma di cui alle premesse, previste nell'allegato "H" dell'Accordo di Programma e puntualmente individuate dai progetti di cui al punto C) delle premesse. Prima della cessione delle aree, Grupedil s.r.l. si impegna a predisporre e far approvare, a sua cura e spese, il frazionamento catastale per la nuova classificazione delle particelle interessate.

Grupedil s.r.l. si impegna a cedere le aree destinate ad opere di urbanizzazione libere da vincoli, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura.

Grupedil s.r.l. si riserva comunque il diritto a collocare nel sottosuolo delle aree cedute al Comune le reti, gli elementi tecnologici e quelli necessari per la realizzazione e messa in funzione delle opere da realizzare.

Articolo 9 – Asservimento spazi di uso pubblico

Grupedil s.r.l. si impegna ad asservire e regolamentare all'uso pubblico, in coerenza con la politica tariffaria adottata dal Comune per i parcheggi asserviti all'uso pubblico, le superfici destinate ad attrezzature di uso pubblico, previste nell'allegato "H" dell'Accordo di Programma e puntualmente individuate dai progetti di cui al punto C) delle premesse, mediante atto pubblico da stipulare entro 90 giorni data di approvazione degli atti di collaudo da parte del Comune. Prima dell'asservimento delle

superfici, Grupedil s.r.l. si impegna a predisporre e far approvare, a sua cura e spese, l'esatta identificazione catastale delle particelle interessate.

Articolo 10 – Residenza convenzionata all'affitto

Grupedil s.r.l. si impegna a realizzare alloggi di edilizia residenziale, per una s.l.p. pari a mq. 500, puntualmente individuate dai progetti di cui al punto C) delle premesse, da concedere in locazione per un periodo di anni 20 (venti), ai soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata.

Grupedil s.r.l. si impegna a determinare il canone di locazione degli alloggi e le relative pattuizioni contrattuali secondo le modalità previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i. ed alle condizioni contrattuali stabilite nel vigente Accordo territoriale, definito in sede locale, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Grupedil s.r.l. si impegna a trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

Articolo 11 – Compensazione urbanistica

Grupedil s.r.l. si impegna a versare al Comune di Bergamo, prima del rilascio dei permessi di costruire di cui al punto C) delle premesse, le somme dovute a titolo di corrispettivo economico equivalente al valore di mercato della quota di diritti edificatori soggetta a compensazione urbanistica, previste nel Piano Finanziario allegato all'Accordo di Programma di cui alle premesse, pari a complessivi euro , ritenute congrue dall'Agenzia delle Entrate con nota n. in data .

Articolo 12 – Garanzie per l'attuazione delle obbligazioni

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte, Grupedil s.r.l. si impegna a presentare al Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire di cui al punto C) delle premesse, apposite cauzioni,

pari all'importo delle opere desunto dai progetti esecutivi approvato dal Comune, mediante polizze fideiussorie emesse da primario istituto bancario o assicurativo, iscritto all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente atto, soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'art. 1944 comma 2 c.c., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 c.c., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 c.c., con possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta di Grupedil s.r.l., quando una parte funzionale autonoma delle opere pubbliche sia stata regolarmente eseguita e sempre che, previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

E' fatta salva dalla riduzione, di cui all'articolo precedente, una percentuale del 10% dell'importo complessivo delle fidejussioni che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento degli obblighi relativi alla cessione delle aree destinate a opere di urbanizzazione e asservimento/regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico, nonché degli obblighi relativi al monitoraggio di cui all'art. 14.2 lett. d) dell'Accordo di Programma.

All'atto di cessione delle opere di urbanizzazione, Grupedil s.r.l. si impegna a presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere,

ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, ex art. 1669 c.c., per un importo pari al 20% del costo delle opere di cui ai precedenti artt. 2 e 4 e pari al 40% del costo delle opere di cui al precedente art. 3, desunti dal collaudo finale delle stesse.

Articolo 13 – Spese e benefici fiscali

Tutte le spese e diritti del presente atto inerenti e conseguenti, fino alla sua completa esecuzione saranno a carico della società Grupedil s.r.l., la quale può chiedere i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi.