

DOMUS ing&arch s.r.l.



009_16_PA19 CNV_01 schema convenzione

AII. CNV

COMUNE DI BERGAMO

Ambito di intervento

Documento di Piano di PGT vigente - Ambito di trasformazione

At_e/i50 "Via Autostrada – Zanica"

UMI 1 e 2

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

(artt. 13-14. L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.)

Proprietari

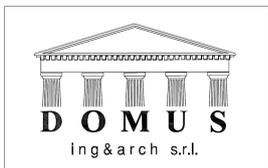
IMMOBILIARE ROSA s.r.l.

STABILIMENTO DI VIA ZANICA sas di Carlo e Adriano Pelandi

Soggetto proponente Attuatore

IMMOBILIARE ROSA s.r.l.

SCHEMA DI CONVENZIONE



CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
Ambito di trasformazione At e/i50 "Via Autostrada – Zanica" – UMI 1 e 2
IN VARIANTE AL PGT

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (____-____-20____),
avanti al sottoscritto _____, notaio in _____, con studio in via
_____ si sono costituiti:

La Società:

IMMOBILIARE ROSA S.R.L. con sede in Bergamo, via Zanica n. 52, C.F. e P.IVA 02351400169, capitale
sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 02351400169, in persona
del legale rappresentante _____ nat_ a _____ il _____ e
domiciliato per la carica presso _____, a questo atto autorizzato da
_____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera ____;

in qualità di proprietaria di tutte le aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano
Attuativo At_e/i50 "via Autostrada – via Zanica" di seguito semplicemente denominato «Piano», nel seguito
del presente atto denominata semplicemente «soggetto attuatore», da una parte;

il Comune di Bergamo con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 27, C.F. e P.IVA 80034840167 in persona
del dirigente pro tempore _____ nato a _____ il
_____ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Bergamo ai sensi
dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nominato con Decreto del Sindaco n.
_____ del _____, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la
lettera _____, a quanto infra autorizzato con deliberazione consiliare n. Reg. C.C./ Prop. Del. in data
nel seguito del presente atto denominata semplicemente «Comune», dall'altra parte;

PREMESSO

1. Che il sopraindicato intervenuto soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di
avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano di seguito elencate, come da atti di
provenienza:

Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificate con i
mappali:

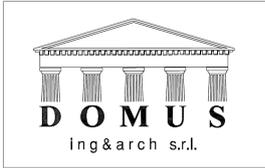
a) n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.R., di mq _____, provenienza:

- Atto n. _____ notaio _____ del _____, registrato a
_____, il _____, al n. _____ trascritto il _____;

- Altro _____;

b) n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.R., di mq _____, provenienza:

.....



meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____;

2. Che le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009 (e successiva delibera Consiglio Comunale n. 86 Reg./26 Prop. Del. in data 14/05/2010 per gli ambiti oggetto di ripubblicazione), con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21/07/2010, sono soggette alla seguente disciplina:

DOCUMENTO DI PIANO:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T. (DP6): le aree sono comprese nell'Ambito di Trasformazione At_e/i50 "via Autostrada – Zanica" – Unità Minime di Intervento n. 1 e 2 (UMI 1 e 2), con edificabilità massima pari a mq 12.350 di SLP a destinazione terziario/commerciale/produttivo/residenziale.

PIANO DELLE REGOLE:

ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7): le aree sono comprese nel SISTEMA Insediativo - AMBITO Città in Trasformazione - Piani e programmi previsti dal Documento di Piano del PGT – "Ambiti di Trasformazione", di cui all'Art. 37.2 delle "Norme" del Piano delle Regole (PR0b).

PIANO DEI SERVIZI:

LA CITTA' DEI SERVIZI: STRUMENTI DI ATTUAZIONE (PS2bis): le aree sono soggette alle seguenti prestazioni pubbliche previste nel Catalogo – Sezione 2 – dei Servizi di Progetto, relativo all'Ambito di Trasformazione At_e/i50 "via Autostrada – Zanica" – Unità Minima di Intervento n. 1 e 2 (UMI 1 e 2):

- Nuovo parcheggio pubblico a raso.
- Residenze sociali e/o temporanee.
- Verde di mitigazione della viabilità esistente e di progetto ("servizio ambientale").

ZONA OMOGENEA: zona omogenea di tipo (ex. D.M. 1444/68)

le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

CENTRO EDIFICATO: l'area è interna/esterna al perimetro del centro edificato (ex. L.865/71).

3. conseguentemente, il sopraindicato intervenuti soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano
4. che il Piano Attuativo Attuativo At_e/i50 "via Autostrada – via Zanica" è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in variante agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in particolare al Documento di Piano, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera _____,

per cui attualmente le aree sono classificate come di seguito indicato:

Piano delle Regole:

Sistema:

Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione (disciplinato dagli artt. 37.2 delle Norme PR0b);

Ambito: Ambiti di Trasformazione del PGT (disciplinato dalla scheda di progetto del DdP Artt. At_e/i50);
quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano;

5. che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di autorizzazione del Piano Attuativo, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal soggetto attuatore al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni;

C) La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ con la quale veniva adottato il Piano Attuativo At_e/i50 e la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano

(in presenza di osservazioni)

esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

D) La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ del _____ dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo At_e/i50 in variante al PGT;

E) - L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni
- la LR 28 novembre 2014, n. 31, così come modificata dalla LR 26 maggio 2017, n. 16;
- il RR 23 novembre 2017, n. 7;
- la LR 26 novembre 2019, n. 18;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e il soggetto attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed il soggetto attuatore a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo At_e/i50 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, localizzato in _____, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____.
3. Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. Il Piano dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici che lo costituiscono.
Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi.
3. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, sono necessari i relativi permessi per costruire o gli alternativi titoli abilitativi.
4. Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 15.621,48 e prevede la realizzazione di nuovi edifici polivalenti per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 7.400

secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso e per lotto funzionale:

- fabbricato 1 – 4.900 mq di SLP a destinazione terziaria/alberghiera – Tr1a
- fabbricato 2 – 2.500 mq di SLP a destinazione Commerciale per Media Struttura di Vendita di prossimità – C2.a con Sv max di 1.500 mq

5. La realizzazione dell'intervento edificatorio potrà essere prevista anche in n. 2 stralci funzionali, come consentito dall'art. 28, comma 7, L. 1150/1942, e previsto nella relativa delibera di approvazione del Piano Attuativo, eventualmente da attuarsi come segue:

- Lotto funzionale 1: fabbricato 2, di cui al precedente comma 1, completo delle opere di urbanizzazione di pertinenza, della nuova strada di collegamento di via Autostrada con via Zanica e dell'accesso al comparto;
- Lotto funzionale 2: fabbricato 1, di cui al precedente comma 1, completo delle opere di urbanizzazione di pertinenza.

il tutto come meglio evidenziato nella specifica planimetria allegata al PA (Tav. ____).

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici verrà definita l'eventuale suddivisione in lotti funzionali ovvero la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in

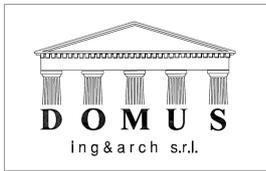
6. Salvo quanto specificato all'art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la superficie lorda di pavimento realizzabile;
- l'altezza massima degli edifici;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- le destinazioni d'uso principali;
- i perimetri di massimo inviluppo;

mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, la forma esatta degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano e nel rispetto del Codice Civile, la posizione degli accessi carrali, nel rispetto del Codice della Strada.

7. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.

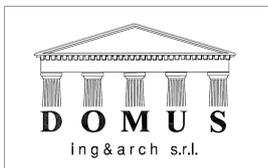
8. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.



9. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire o presentarsi le relative Denunce d'Inizio Attività/Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal _____: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro tre mesi dalla data di cui al comma 1
4. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo.
5. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 8-bis, devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi.
6. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e/o relative allo standard di qualità deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; le opere di urbanizzazione primaria devono essere comunque consegnate entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano e/o del relativo lotto funzionale e sempre nel rispetto del termine prescritto nei relativi Permessi di Costruire.
7. I termini e le modalità per la cessione e l'asservimento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.10 della presente Convenzione.
8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in

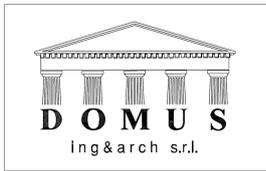


essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente e fermo restando quanto previsto all'art. 13, comma 5 ed all'art. 16, comma 1.

9. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., di seguito denominato Nuovo Codice Contratti, che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del PA di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 7 della presente convenzione, sono eseguite, a scomputo totale del contributo a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, direttamente dal soggetto attuatore a sua cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del PA, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e quant'altro non previsto nella convenzione.
2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal soggetto attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
4. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al soggetto attuatore.
5. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il soggetto attuatore, si riconosce quale committente delle opere di urbanizzazione primaria.
6. Il Comune di Bergamo resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni



fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dal soggetto attuatore.

7. I progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione, corredati dagli elaborati previsti dalla normativa vigente, saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 4 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.
8. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal PA;
9. Il presente PA non prevede opere di urbanizzazione secondaria;
10. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al Nuovo Codice Contratti, 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 dal soggetto attuatore; esse sono disciplinate all'art. 11 della convenzione originaria e individuate all'art. 7 della presente convenzione;
11. Il soggetto attuatore, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione anche su aree dei proprietari non ancora cedute al Comune, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine sopra stabilito. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, il soggetto attuatore s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, il soggetto attuatore autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, il soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dall'art. 44.3 della L.R. 12/2005, così come descritte negli elaborati allegati alla presente variante, che saranno meglio precisate nei progetti esecutivi allegati alle istanze di Permesso di Costruire e che saranno oggetto di puntuale verifica dimensionale e qualitativa da parte dei competenti uffici comunali. I costi effettivi di dette opere saranno determinati mediante stime analitiche,

da svilupparsi con l'applicazione dei prezzi del Prezziario Regionale vigente al momento della validazione approvazione dei progetti per il rilascio dei Permessi di Costruire. Alla data attuale, ai soli fini della valutazione preliminare dell'entità di dette opere, desunte dal progetto di fattibilità integrante la presente variante al PA, oggetto di verifica di congruità da parte dei competenti uffici Comunali dette opere, che ammontano complessivamente € 2.171.208,09, risultano così quantificate:

- a) parcheggio pubblico interno al comparto (che non concorre allo scomputo di oneri): € 1.166.362,25
 b) enti gestori reti di servizi (che non concorrono allo scomputo di oneri): € 100.000,00
 c) strada e pista ciclabile collegamento via Autostrada-via Zanica
 (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) € 904.845,84
TOTALE € 2.171.208,09

2. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 le opere di cui sopra, cedute con la sottoscrizione della presente convenzione libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € 736.400,00, calcolati secondo gli importi tabellari afferenti la "città in trasformazione" come indicati nella Deliberazione di C.C. N. 34/2020 (trattandosi di ambito di rigenerazione, che prevede una riduzione del 50% per gli interventi di nuova edificazione) come risultano nello schema sotto riportato:

CITTA' IN TRASFORMAZIONE						
destinazione/ slp	riduzione interventi rigenerazione	tariffe vigenti		oneri di urbanizzazione		standard qualitativo
		Primaria	secondaria	primaria	secondaria	
commerciale mq 2.500	-50%	121,30 €/mq	140,50 €/mq	€ 151.625,00	€ 175.625,00	
alberghiera mq 4.900	-50%	55,90 €/mq	111,10 €/mq	€ 136.955,00	€ 272.195,00	
				€ 288.580,00	€ 447.820,00	€ 736.400,00

(Oltre alle opere di cui sopra il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprio carico la rete di teleriscaldamento individuata nel progetto dei sottoservizi per un importo di € 30.600,00)

3. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.
4. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere distribuite razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico del soggetto attuatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
5. Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo

tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il presente PA non contempla la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti f), g) e h) dell'art. 5 comma 1 e le opere di cui all'art. 5 comma 2, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 7, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, il soggetto attuatore provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto. Il soggetto attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente, dei lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso soggetto attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 8 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 7.400 da cedere e/o da asservire gratuitamente all'uso pubblico al Comune;

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq 9.159,40 di cui mq 7.449,50 a titolo di standard urbanistico e mq 1.709,90 per opere di urbanizzazione, individuate nella Tavola n. 04A allegata al Piano stesso.

ART. 8 bis – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVI

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione delle previsioni del PGT prevede che a carico del Piano Attuativo uno standard di qualità del valore minimo equipollente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento edilizio con riferimento ai parametri vigenti alla data di approvazione del PA stesso e determinato in € 736.400,00. Detto importo viene corrisposto contestualmente alla stipula della presente convenzione mediante __(assegno circolare / bonifico)_____ e il Comune ne rilascia quietanza.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE E/O DI STANDARD DI QUALITA' (eventuale)

1. Visto l'art. 8 della presente convenzione, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo, vengono interamente reperite. Non necessitano quindi monetizzazioni di aree a standard.

ART. 10 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

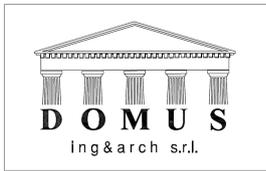
1. Il Soggetto Attuatore, in relazione alle previsioni del PA, si impegna a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistici, per una superficie complessiva di mq 2.856,45 (duemilaottocentocinquantasei/45), come indicato in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "____" e di seguito meglio specificate:

aree per standard urbanistico:

aree a verde pubblico in cessione	mq	672,45	
aree pista ciclo-pedonale in cessione	mq	<u>474,10</u>	
sommano			mq 1.146,55

aree per urbanizzazioni non costituenti standard:

viabilità pubblica in cessione	mq	1.690,60	
marciapiedi pubblico in cessione	mq	<u>19,30</u>	
sommano			mq <u>1.709,90</u>
totale aree pubbliche	mq		mq 2.856,45



Dette aree sono catastalmente identificate con i mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____) e vengono cedute contestualmente alla stipula della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare al diritto di uso pubblico perpetuo e gratuito le aree destinate a standard urbanistici, per una superficie complessiva di mq 6.302,95 (seimilatrecentodue/95), come indicato in colore azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera “___” e di seguito meglio specificate:

aree per standard urbanistico:

aree a parcheggio pubblico a raso asservito	mq	4.494,15
aree a parcheggio pubblico interrato asservito	mq	1.521,90
aree a verde pubblico asservito	mq	58,15
aree pista ciclo-pedonale in asservimento	<u>mq</u>	<u>228,75</u>
sommano	mq	6.302,95

L'individuazione catastale di dette aree sarà effettuata con specifico atto successivamente alla realizzazione degli edifici e al collaudo delle opere di urbanizzazione. Al riguardo si precisa che eventuali modifiche planimetriche delle aree da asservire ad uso pubblico potranno sempre essere apportate in sede di progettazione esecutiva, fatto salvo solo l'ammontare complessivo della superficie da asservire, senza che ciò costituisca necessità di approvare varianti al Piano Attuativo.

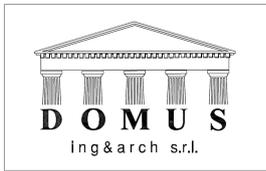
3. Il Soggetto Attuatore rimane libero di realizzare e mantenere, nel sottosuolo delle aree assoggettate ad uso pubblico, tutte le costruzioni, manufatti e impianti (opere pertinenziali agli edifici privati (autorimesse, cantine, corselli, cavedi, locali tecnici, ecc.) previsti e consentiti dal PA e/o dalle normative vigenti, nonché tutte quelle che fossero eventualmente consentite da normative future.
4. Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree asservite (accessi, orari di apertura giornaliera, eventuali limitazioni d'uso, custodia, sorveglianza, ecc.) potranno essere stabilite in separato atto pubblico da concordare e sottoscrivere dalle parti e trascrivere contestualmente all'asservimento all'uso pubblico delle aree medesime dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse.
5. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere l'unico ed esclusivo proprietario e di avere la disponibilità delle aree e degli immobili dichiarati in premessa, di cui è previsto il trasferimento in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico a titolo oneroso o gratuito; dichiara altresì che al momento della cessione in proprietà al Comune e della costituzione del diritto di uso pubblico, aree e immobili risulteranno liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici. Dichiara inoltre di avere la disponibilità delle aree di cui agli atti richiamati in premessa, e che pertanto le aree interessate saranno cedute al Comune libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli di ordine urbanistico o derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici.

ART. 10 bis – COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. In attuazione a quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 02.10.2017 e dato atto che il presente PA prevede espressamente la rinuncia a più del 40% della SLP massima ammissibile dal PGT (riduzione di 4.950 mq pari al 40,1%), non è dovuta la compensazione e perequazione urbanistica di cui al Titolo II, capo B, delle NTA del Documento di Piano “Indirizzi e Criteri”.

ART. 11 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del PA dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico del soggetto Attuatore. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Programma, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi con le modalità previste al successivo comma 2, oltre che le verifiche di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 10 della presente convenzione.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:
 - il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, sarà/saranno indicati e/o nominati dal Comune di Bergamo nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e sarà/saranno incaricati dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e le tempistiche della prestazione professionale secondo quanto previsto dalla presente Convenzione;
 - le visite e le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate con la cadenza che si riterrà adeguata per un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori in relazione a quanto verificato, saranno suddivise secondo l'organizzazione di cantiere e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi. Ai fini delle verifiche tecnico-amministrative-contabili il collaudatore potrà richiedere tutta la documentazione tecnico-contabile necessaria all'espletamento del suo incarico;
 - in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
 - entro 180 giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, ovvero entro un anno nei casi di particolare complessità, sarà redatto collaudo finale. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per sé e i loro aventi causa, si impegnano a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle



operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

- 3 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permance in carico al soggetto attuatore, o aventi causa in solido, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministrativi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del soggetto attuatore e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune, eccetto che per le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le spese restano in carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
3. Le eventuali modalità di gestione e di regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico potranno essere stabilite con l'amministrazione comunale in separato atto da sottoscrivere dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse.

ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il soggetto Attuatore può presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire/presentare gli atti sostitutivi per gli interventi edilizi in conformità al PA, il cui rilascio/efficacia è subordinato/a alla registrazione e trascrizione della convenzione ed rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il rilascio dei Permessi per Costruire/l'efficacia degli atti sostitutivi è subordinato/a al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura previsti dalle determinazioni del Comune in materia e secondo quanto disposto dall'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, ovvero, decorso il termine di cui al citato articolo, nella misura in vigore al momento del rilascio ovvero efficacia degli stessi, in conformità alla normativa vigente. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati indistintamente, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dal soggetto Attuatore di cui agli artt. 6 e 7.

3. L'esatto e definitivo importo delle opere sarà quello determinato in fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione - in relazione alla base d'asta, comprensiva di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento Prezzario Regionale in vigore al momento della validazione approvazione dei progetti per il rilascio dei PdC delle Opere di urbanizzazione, ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, riferita al progetto assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 12 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti agli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione di cui all'art. 4, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ove ne ricorrano i presupposti, saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

ART. 14 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano Attuativo di cui all'art. 2, comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano Attuativo, qualora comportino modifica del contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione

dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 8 bis per le parti modificate in base agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione della variante.

4. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., purché l'importo unitario non sia inferiore all'eventuale monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.
3. Nel caso che la nuova destinazione d'uso comporti un maggiore contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 rispetto alla destinazione d'uso originaria, tale da superare complessivamente il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità di cui all'art. 8 bis., dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità già previsto.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza o sia state approvate opere a titolo di standard di qualità di valore superiore al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con conguaglio a favore del soggetto attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dal soggetto attuatore diverso dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.
5. Gli importi dei conguagli delle monetizzazioni per aree per servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto sono versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio.

ART. 16 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1 A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, il soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione, emessa da primario istituto bancario/impresa di assicurazione,

regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di € 2.996.267,16 [= (€ 2.171.208,09 + 10% + 5%) + 20%], pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" dell'intervento, maggiorato del 20% (venti per cento) anche a copertura di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Resta salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dall'Amministrazione.

Nell'importo "lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA (10%), le spese tecniche per la progettazione di tutti i livelli, gli oneri relativi alla direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo e relativa IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo fino alla consegna delle opere, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere (quantificato in ragione del 5% dell'importo lavori). Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Programma.

2. Tale garanzia è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune. Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il contraente non pagasse il premio nelle annualità successive alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità ai fini della formale accettazione.
3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.
4. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione

dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile, attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione e standard qualitativo afferenti l'intervento.

5. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
6. È fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso, che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
7. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni esplicitate al comma 3. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli eventuali interessi legali.
8. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
9. A garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, prima dell'inizio dei lavori i soggetti attuatori devono prestare adeguata garanzia fideiussoria, in caso di esecuzione diretta delle opere ed attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione, e trasmetterne copia al Comune.

ART. 17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO/PROGRAMMA

1. L'intervento urbanistico relativo al PA sarà realizzato in accordo al disegno urbanistico risultante dagli elaborati grafici sotto elencati ed in conformità agli elaborati stessi.
2. Le Parti, come rappresentate, dichiarano di conoscere e di accettare - richiamandoli ad elemento integrante del presente - i seguenti documenti tecnici allegati agli atti del Comune:

Elaborati urbanistici:

- Tav. 01 Estratti cartografici
- Tav. 02 Planimetria stato di fatto – Pianta stato di fatto – profili – documentazione fotografica
- Tav. 03 Planivolumetrico – planimetria di raffronto
- Tav. 04 Planimetria superfici standard – superficie drenante
- Tav. 05 Dimostrazione grafico-analitica quantità attrezzature pubbliche
- Tav. 06 Dimostrazione sup. coperta – dimostrazione SLP – dimostrazione volume
- Tav. 07 Studio Paesaggistico – profilo nord-sud – estratti Studio Paesaggistico – Fotografie SDF - fotoinserimenti
- Tav. 08 Profili - Planimetria

- Tav. 09 Prospetti – Sezioni – viste prospettiche
- Tav. 10 Prospetto tipo – sezione tipo – immagine prospettica
- Tav. 11 Fotoinserimenti – viste aeree est e ovest
- Tav. 12 Fotoinserimenti – vista aerea sud e viste da terra
- Tav. 13 Raffronto fotografico
- Tav. 14 Planimetria lotti funzionali – profilo pista ciclo-pedonale – sezioni
- Tav. 15 Particolari
- Tav. 16 Planimetria segnaletica – ciclo semaforico proposto
- Tav. 17 Planimetria reti tecnologiche SDF
- Tav. 18 Planimetria reti tecnologiche progetto

Documenti:

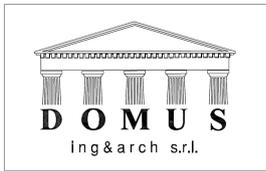
- All. TPR Titoli di proprietà – servitù - procura
- All. RTI Relazione tecnica illustrativa
- All. CNV Schema di convenzione urbanistica
- All. NTA Norme Tecniche di Attuazione
- All. CME Stima Opere di Urbanizzazione
- All. RPA Esame impatto paesistico del progetto – relazione paesistica
- All. GEO Relazione geologica – geotecnica
- All. RIA Relazione previsionale di Impatto Acustico
- All. STR Studio del traffico
- All. VAS Rapporto Preliminare – esclusione VAS
- All. AMB Indagine ambientale
- All. INV Valutazione dell'invarianza Idraulica e Idrologica
- All. INV_E Invarianza Idraulica - Asseverazione

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e/o in asservimento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.



2. Il soggetto attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. 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 fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 20 - CONTROVERSIE

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.
2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 21 - NORMA TRANSITORIA

La presente convenzione, mentre fin da ora è impegnativa e vincolante per il soggetto attuatore ed aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Bergamo solo dopo che saranno intervenute le approvazioni degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il soggetto attuatore _____

per il Comune _____