

BOZZA

**Convenzione urbanistica
per il PIANO ATTUATIVO
dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica
"AT e/i/s 27 - UMI2 - Luna Park"**

Soggetto attuatore: Agatonisi s.r.l.

Allegato E: bozza di convenzione

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (____-____-2014),
avanti al sottoscritto _____, notaio in _____, con studio in via
_____ si sono costituiti:

La società **Agatonisi S.r.l.**, con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova., 14 P.IVA _____, capitale sociale di euro 20.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 03676430162 in persona del legale rappresentante Lumina Pierangelo nato a Bergamo il 19 settembre 1967 e domiciliato per la carica presso la sede della società, a questo atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera A, in qualità di proprietaria delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo di seguito semplicemente denominato «Piano», soggetto nel seguito del presente atto denominato 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 _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»

- dall'altra parte -

PREMESSO

1. che il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità, giusta atto di provenienza rep. n. 41417, racc. n. 10554 a firma Notaio Dott. Andrea Letizia del 3 luglio 2013, registrato a Clusone, il 9/07/2013, al n. 1633 s.1T e trascritto a Bergamo il 23 Luglio 2013, di tutte le aree interessate dal Piano, aventi un'estensione territoriale pari a mq 22.747, catastalmente identificate come segue:
 - nel Catasto dei Terreni del Comune di Bergamo, al foglio 59, con il mappale 16125 - ente urbano di ha 2.25.00;
 - nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune, sezione censuaria BO al foglio 18, con il mappale 14598, Piazzale della Fiera Nuova sn, piano T, categoria D/6.
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), avente 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 "Area del Concorso European" (At_e/i/s27) – Unità Minima di Intervento n. 2 (UMI 2) "ex Luna Park", con edificabilità massima pari a mq 6.750 di s.l.p. a destinazione terziario/commerciale.

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 dei Servizi di Progetto, relativo all'Ambito di Trasformazione "Area del Concorso Europan" (At_e/i/s27) – Unità Minima di Intervento n. 2 (UMI 2) "ex Luna Park":

- parcheggi pubblici o di uso pubblico in struttura di interscambio
- spazi pavimentati e piazze
- percorsi ciclopedonali
- nuovo collegamento viario Borgo Palazzo/via Rovelli

CENTRO EDIFICATO: le aree sono interne al perimetro del centro edificato (Legge 865/71).

CENTRO ABITATO: le aree sono all'interno del perimetro del centro abitato (D.Lgs 285/92).

SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

- CLASSIFICAZIONE SISMICA: Classe sismica - Z4 L2-3 - SG0 - Relazione (Artt. 9.3)
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA: Classe geologica - 2a - SG0 - Relazione (Artt. 9.2)

SP - Studio Paesistico di dettaglio

- STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP): Classe - bassa - SP0 - Relazione (Artt. 5.7)

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;

3. conseguentemente, il 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 è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
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.

VISTI

A) la domanda di approvazione 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;

B) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, con la quale veniva adottato il Piano e la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano;

C) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

D) il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

E) la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni

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 dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT e/i/s 27 - UMI2 - Luna Park", localizzato in Via Borgo Palazzo, intervenuta con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____.
3. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per 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, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. 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.
4. In caso di trasferimento degli immobili oggetto del Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore a favore del Comune non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO

1. Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 22.747 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione terziario-commerciale per una superficie lorda di pavimento massima di mq 6.750, secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso/lotto funzionale:
 - media struttura di vendita di rilevanza locale per il settore alimentare e non alimentare (C2b) - avente superficie di vendita pari a mq. 2.500, oltre a locali tecnici, magazzini e accessori - per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 5.262,15;
 - superficie lorda di pavimento per terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli (**Tr2**) pari a mq. 718,90;
 - superficie lorda di pavimento di mq. 700,00 per attività terziarie-commerciali, ceduti a titolo di compensazione urbanistica al Comune.
La s.l.p. residua, non sviluppata nel progetto di Piano Attuativo, pari a mq. 68,95, potrà essere realizzata entro il termine di efficacia dello stesso.
2. Salvo quanto specificato al successivo art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - la superficie lorda di pavimento massima realizzabile;
 - l'altezza massima degli edifici in numero di piani fuori terra;
 - la superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico;
 - le destinazioni d'uso principali;

3. Sono da intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, il dimensionamento e l'involuppo degli edifici, l'altezza massima dei fronti 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. 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 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.
4. 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.
5. 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 ovvero le denunce di inizio attività /segnalazione certificata inizio attività o titoli equipollenti.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano, salvo la concessione di proroghe, da richiedersi in tempo utile prima della scadenza del termine suindicato, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Il progetto delle opere di sistemazione del piazzale dell'ex Macello, di cui al successivo art. 8, comma 2, lettera b), dovrà essere presentato entro 1 (uno) mese dalla data di sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione.
4. Le opere di sistemazione del piazzale dell'ex Macello, di cui al successivo art. 8, comma 2, lettera b), devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 (otto) mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire, con contestuale messa a disposizione, da parte del Comune, dell'area libera da persone e cose ed attività e comunque fatti salvi possibili ritardi derivanti dall'eventuale necessità di provvedere all'esecuzione di opere di bonifica e/o messa in sicurezza di cui al D.lgs. 152/2006, i cui oneri e costi, anche tecnico-professionali, rimangono in capo al Comune.
5. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e/o 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.
6. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico e/o la regolamentazione d'uso delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dagli artt. 9 e 10 della presente Convenzione.
7. 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 all'art. 13, comma 5 ed all'art. 16, comma 1.
8. Onde garantire il rispetto del principio di contestualità tra il rilascio dei titoli edilizi e quello delle relative autorizzazioni commerciali, il soggetto attuatore si impegna a presentare le istanze per il rilascio delle autorizzazioni inerenti all'esercizio commerciale e ai pubblici esercizi previsti nel Piano contestualmente alle richieste volte al rilascio del permesso di costruire, o equipollente titolo abilitativo edilizio, afferente agli interventi edificatori. Il Comune, ferma restando la verifica circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa di settore, si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali e per pubblici esercizi contestualmente al rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, aggiunto dall'art. 45 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modificazioni con L. 22/12/2011 n. 214, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., di seguito denominato Codice dei Contratti, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui ai Piani Attuativi, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.
2. Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, meglio individuate all'art. 5 della presente convenzione e di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c) del Codice dei Contratti, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente convenzione.
3. 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 senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al Codice dei Contratti.
4. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al comma 2, così come evidenziate negli elaborati progettuali del presente Piano Attuativo, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la loro disponibilità in favore del Comune nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
5. Le opere di urbanizzazione 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.
6. Sono a totale carico del soggetto attuatore gli oneri relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, al collaudo ed a quant'altro necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e standard di qualità.
7. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi. Il Comune di Bergamo 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.
8. Il Comune, attraverso i suoi funzionari, è comunque 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 al soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore.
9. Il presente Piano Attuativo 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 all'art. 207 del Codice dei 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 del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'art. 6 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 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. Le opere di urbanizzazione primaria, a carico del soggetto attuatore, sono di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano:

c) Sistemazione Via Borgo Palazzo	€ 76.732,50
d) Sistemazione Via Rovelli	€ 194.858,95
e) Percorsi ciclopedonali	€ 224.300,05
g) Strada est	€ 197.369,09
h) Servizi Gas, Acquedotto, Telefonici ed Elettrici	<u>€ 1.030.991,00</u>
TOTALE	€ 1.724.251,59

2. Ai sensi del successivo art. 13, comma 4, le opere di cui al comma 1 sono ammesse a scomputo indistintamente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi di legge.
3. Dette opere saranno dettagliate ed esattamente quantificate in sede di progettazione esecutiva, assumendo come riferimento il Listino delle Opere Edili della CCIAA della Provincia di Bergamo in vigore al momento della consegna dei progetti all'Amministrazione comunale.
4. 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.
5. 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.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui al punto h) dell'art. 5 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, 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 degli stessi soggetto attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 7 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni del PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano e necessarie a soddisfare il fabbisogno minimo, da cedere gratuitamente al Comune o da asservire/regolamentare all'uso pubblico, sono quantificate rispettivamente in mq. 6.750, ai sensi dell'art. 8.1 del Piano dei Servizi.
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano, all'interno di quest'ultimo, sono individuate aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva di mq. 20.102, assolvendo la dotazione minima richiesta dal PGT, così identificate nelle Tavole allegate al Piano:
 - mq. 5.038 con destinazione a parcheggio ad uso pubblico regolamentato posto al piano terra;
 - mq. 2.395 con destinazione area verde ad uso pubblico regolamentato posti al piano terra;
 - mq. 12.669 con destinazione a parcheggio ad uso pubblico regolamentato posto al piano primo e secondo interrato.

Il Piano prevede altresì la cessione in favore del Comune delle seguenti aree per opere di urbanizzazione:

- mq. 3.402, con destinazione a strade e marciapiedi;
- mq. 133,00, con destinazione percorsi ciclopedonali.

ART. 8 – STANDARD DI QUALITÀ 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 (Art. 8.2 del Piano dei Servizi) prevede che a carico del Piano sia posta la realizzazione di 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 Piano e determinato in € 1.767.555 (Art. 4 – Quinta Soglia, "Indirizzi e criteri" del vigente Documento di Piano).
2. Il Piano individua tale "standard di qualità" nella realizzazione, da parte del soggetto attuatore, delle seguenti opere di urbanizzazione previste dal Piano dei Servizi, con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano, per un importo preventivato complessivo pari a €2.692.225,18:
 - a) strada ovest di collegamento tra la via Rovelli e la via Borgo Palazzo con relative rotatorie, per un importo preventivato pari a €1.532.225,18;
 - b) opere di sistemazione del Piazzale dell'Ex Macello così come specificate nelle tavole D2 e F8 e nella "descrizione e stima per le opere di realizzazione del piazzale attrezzato nell'area dell'Ex Macello", di cui alla relazione tecnica Allegato "A", per un importo massimo pari a €1.160.000,00
3. Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, dovranno essere eseguite secondo tutte le medesime modalità, condizioni termini e procedure delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3, 4 e 5.
4. Relativamente alle opere di cui alla lettera b) comma 2 che precede, si precisa che, ad eccezione dell'indagine preliminare di cui all'art. 242 del D.lgs. 152/2006 e delle opere di smaltimento dei materiali contenenti amianto (previste nella descrizione dei lavori di cui alla relazione tecnica Allegato "A"), non competeranno al soggetto attuatore eventuali opere di bonifica e/o messa in sicurezza delle aree ed immobili di proprietà comunale che dovessero rendersi necessarie in sede di esecuzione dei lavori, i cui eventuali oneri e costi, anche tecnico-professionali, saranno a carico integralmente del Comune.

ART. 9 - CESSIONE, ASSERVIMENTO E REGOLAMENTO D'USO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna a cedere, a sue spese, gratuitamente al Comune le aree, individuate con colore azzurro (percorsi ciclopedonali) e con colore magenta (strade e marciapiedi) nella Tavola n° E2 allegata al Piano Attuativo, della superficie complessiva pari a mq 3.535, mediante atto pubblico registrato e trascritto entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.
2. Prima della cessione delle aree, il soggetto attuatore dovrà aver predisposto e fatto approvare, a sua cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate.
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sulle aree cedute sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune sin dal momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di cui al comma 1,.
5. Il soggetto attuatore si riserva comunque il diritto a mantenere gli allacci agli impianti tecnologici dei sottoservizi di rete nel sottosuolo delle aree cedute al Comune.
6. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna inoltre a regolamentare all'uso pubblico le aree adibite a parcheggi, spazi di manovra e verde attrezzato ad esso afferenti individuate, con colore verde (verde ad uso pubblico) e con colore grigio (parcheggi ad uso pubblico), nella Tav. E2 allegata al Piano Attuativo e nelle tavole F2 ed F3 con colore magenta (parcheggi in struttura ad uso pubblico) e aventi una superficie complessiva pari a mq. 20.102, secondo lo schema di Regolamento d'uso allegato al Piano Attuativo e che ne costituisce parte integrante e sostanziale, mediante atto pubblico registrato e trascritto con successivo atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.
7. Le eventuali variazioni del Regolamento d'uso potranno avvenire con successivo separato atto in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente convenzione. Le modifiche al Regolamento d'uso non costituiscono variante del Piano Attuativo.

ART. 10 – CESSIONE DI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree individuate nella Tavola n° E2 allegata al Piano Attuativo, aventi una superficie pari a mq. 900, a titolo di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 degli "Indirizzi e Criteri" del vigente Documento di Piano del Comune di Bergamo (cui compete una s.l.p. edificabile pari a mq. 700), mediante atto pubblico registrato e trascritto entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.
2. Prima della cessione delle aree, il soggetto attuatore dovrà aver predisposto e fatto approvare, a sua cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate.
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 11 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
2. Fatti salvi i riferimenti alla normativa tecnica di settore, il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà verificare ed accertare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo verificato e validato, la corrispondenza delle lavorazioni effettuate rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo, le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo ai fini dell'eventuale conguaglio a favore del Comune. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
3. 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, sono nominati dal Comune, anche in corso d'opera, fra professionisti abilitati competenti per materia, selezionati secondo un principio di rotazione

e nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al Codice Contratti ed atti regolamentari comunali vigenti. Resta a carico del soggetto attuatore l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;

- a conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;

- entro 180 giorni dalla data di fine lavori per le opere di cui sopra, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

4. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna a fornire al collaudatore la documentazione richiesta dallo stesso e quant'altro necessario per l'espletamento dei compiti assegnati, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, e che costituiranno parte integrante del certificato di collaudo.
5. Il certificato di collaudo provvisorio, approvato dal Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua emissione, 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.
6. Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano Attuativo, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici medesimi. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.
7. L'approvazione del certificato di collaudo consente la conseguente presa in carico da parte del Comune per le aree cedute in proprietà.

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

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al soggetto attuatore, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del certificato di collaudo delle opere ed alla consegna delle opere medesime al Comune. 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 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. La presa in carico, la gestione e manutenzione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di cessione delle aree al Comune.
3. Per le opere ricadenti su aree regolamentate all'uso pubblico, ai sensi del precedente art.9.5, tutti gli oneri manutentivi, le spese ed ogni responsabilità a qualsivoglia titolo resteranno invece in capo al soggetto attuatore, suo successore o aventi causa a qualsiasi titolo.

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 o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività, per l'edificazione in conformità al Piano. I relativi titoli abilitativi/atti abilitativi saranno rilasciati/assentiti subordinatamente alla registrazione e trascrizione della presente Convenzione nonché al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o le Dichiarazioni di Inizio Attività, per gli edifici privati previsti dal Piano, è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.
3. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, preventivati in € 1.767.555, verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie lorda di pavimento edificabile, i costi delle opere di urbanizzazione direttamente realizzate dal soggetto attuatore di cui al precedente art. 5, nonché i maggiori costi sostenuti dal Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di standard di qualità aggiuntivi, rispetto all'ammontare complessivo dovuto e concordato in Euro 1.767.555 ai sensi dell' Art. 4 – Quinta Soglia, “Indirizzi e criteri” del vigente Documento di Piano.
4. L'importo delle opere a scomputo è determinato in fase di progettazione esecutiva, comprensiva di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti. Ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del soggetti attuatore.
5. Per i Permessi di Costruire rilasciati dopo il termine di validità del Piano indicato all'art. 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati per i singoli Permessi di Costruire con deliberazione comunale, sono dovuti per intero.

ART. 14 - VARIANTI

1. E' 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, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire o titolo equipollente.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano, 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 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 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 eventualmente dovuta a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano 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., nella misura e con le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28/5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti.
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, 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 siano 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, né di opere realizzate. 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.
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, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie finanziarie per un importo complessivo di Euro 3.535.110, pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione e standard di qualità di cui ai precedenti artt. 5 e 6, con polizze fidejussorie n. _____ in data _____ emesse 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, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
2. Tali garanzie sono operative e soggette 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.. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con i loro garanti.
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, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo.
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.
5. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta del soggetto attuatore, 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. E' 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, ivi compresi gli obblighi di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico e di cessione delle aree a titolo di compensazione urbanistica, di cui ai precedenti art. 9 e 10.
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 precedente comma 2. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli interessi di mora.
8. Le garanzie fidejussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
9. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità

che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui al precedente art. 12, 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.

10. All'atto della presa in carico di ogni opera, i soggetti attuatori devono 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.
11. In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private disciplinate da regolamento d'uso pubblico, i soggetti attuatori devono provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di uso pubblico. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle opere.

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

1. Il progetto di Piano Attuativo denominato "ex Luna Park", è stato redatto in conformità alle norme di legge dagli architetti Attilio Gobbi e Pietro Valicenti ed è costituito dai seguenti elaborati:

A. Relazione illustrativa:

- a. inquadramento territoriale
- b. estratto catastale
- c. documentazione fotografica
- d. evoluzione dell'area
- e. documentazione urbanistica
- f. descrizione della proposta
 - i. obiettivi di progetto
 - ii. dimensioni e destinazione d'uso
 - iii. viabilità, parcheggi e accessi
 - iv. analisi dei flussi attuali e di progetto
 - v. tema della connessione con Via Lunga
 - vi. i percorsi ciclo-pedonali
- g. verifica delle soglie di valutazione
- h. calcolo della superficie ragguagliata ai fini della perequazione urbanistica
- i. verifica del reperimento degli standard urbanistici
- j. stima degli oneri di intervento
- k. descrizione sintetica delle opere di urbanizzazione a scomputo
- l. stima delle opere di urbanizzazione primaria
- m. riepilogo dei dati tecnici e urbanistici
- n. descrizione e stima delle opere per la realizzazione del piazzale attrezzato nell'area Ex Macello

B. Allegati – analisi preliminari:

- a. perimetro del centro abitato
- b. analisi del sottosuolo
- c. atto di proprietà
- d. descrizione del sistema viario, dei trasporti e di accesso (a cura di TRM Engineering)

C. Elaborati grafici:

- Tav. B1 Estratti catastali, aerofotogrammetrico, estratto mappa, PGT, scala 1:2000/1000
- Tav. D1 Stato di fatto: rilievo plani-altimetrico, 1:500
- Tav. D2 Stato attuale: planimetria area nuovo luna park – calcolo superfici e volumi, 1:500
- Tav. E2 Progetto: planimetria aree a standard e superficie drenante, 1:500
- Tav. E3 Progetto: planimetria schema opere di urbanizzazione, 1:500
- Tav. F1 Planimetria generale – planivolumetrico, 1:500
- Tav. F2 Schemi tipologici: piano primo interrato, 1:200
- Tav. F3 Schemi tipologici: piano secondo interrato, 1:200
- Tav. F4 Schemi tipologici: piano terra, dimostrazione SLP, 1:200

- Tav. F5 Schemi tipologici: piano primo , dimostrazione S.L.P., 1:200
- Tav. F6 Profili altimetrici: sezioni, 1:200
- Tav. F7 Profili altimetrici: prospetti, 1:200
- Tav. F8 Progetto: planimetria area nuovo luna park, 1:500

D. Studio geologico

E. Bozza di convenzione

F. Bozza regolamento d'uso parcheggio

G. Norme tecniche di attuazione

H. Allegati:

- adeguamento viabilità esterna
- relazione di verifica idraulica - rete fognaria acque bianche e nere

2. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 18 - SPESE

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 è impegnativa e vincolante a partire dalla sua sottoscrizione a seguito delle approvazioni degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto attuatore _____

per il Comune _____