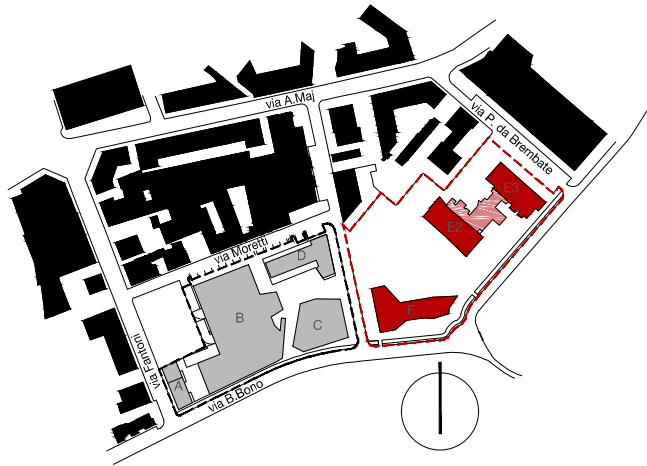


AREA EX-CESALPINIA

PROGETTO URBANO DI RECUPERO E SISTEMAZIONE DEL COMPARTO DELIMITATO DALLE VIE B.BONO, PINAMONTE DA BREMBATE, A.MORETTI E A.FANTONI

UN BOSCO IN CITTA'



COMMITTENTE

BROSETA DUE SRL
Viale Vittorio Emanuele II, n. 102
24100 Bergamo

PROGETTO URBANISTICO, ARCHITETTONICO ED ESECUTIVO

DE8 ARCHITETTI
Via Portico 59/61, 24050, Orio al Serio, Bg
T +39 035 530 050 F +39 035 533 725
info@deottostudio.com
www.deottostudio.com



PROGETTO DEL VERDE

PROGETTO STRUTTURE

PROGETTO IMPIANTI

IMPRESA ESECUTRICE

PROGETTO E COORDINAMENTO PIANO DI SICUREZZA

TAVOLA

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALL.I

SCALA



OGGETTO

VARIANTE AL P.I.I. EX-CESALPINIA
E DELLA CONVENZIONE 22 GIUGNO 2004 MODIFICATA E INTEGRATA
CON ATTO 17 DICEMBRE 2009

AVANZAMENTO

PROGETTO URBANISTICO

REVISIONE

Rev. 01

Revisione	Data	Revisore	Note
Rev. 01	31.01.2017	MC	Agg. secondo indicazioni consiglio com.

**Atto di accordo modificativo ed
integrativo delle convenzioni
urbanistiche n. 149636 Rep. del
22/06/2004 e n. 171254 Rep. del
17/12/2009 PROGRAMMA INTEGRATO
D'INTERVENTO
"CESALPINIA 2"**

Soggetto attuatore: Broseta Due s.r.l.

Repertorio n. [•]

Raccolta n. [•]

CONVENZIONE AFFERENTE LA VARIANTE AL DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CESALPINIA 2"

L'anno, il giorno [•] del mese di [•]

In Bergamo, nello studio notarile [•]

Sono di persona comparsi:

1) Il signor Francesco Percassi nato a Clusone (BG) il 9/9/1976, domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sia qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione della società

"BROSETA DUE S.R.L."

con sede in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, capitale versato di euro 850.000, iscritta nel Registro delle imprese di Bergamo, C.F. 02776280980, soggetta a direzione e coordinamento da parte della "Immobiliare Broseta S.r.l." con sede legale in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, C.F. 01861450177, munito degli idonei poteri

(il "Soggetto Attuatore")

2) il signor [•] nato a [•] il [•], domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile della [•] del

COMUNE DI BERGAMO

con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n. 27, (C.F. 80034840167), munito degli idonei poteri in attuazione del [•]

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che la società BROSETA DUE S.R.L. nella sua qualità di avente causa della Blue Eagle s.p.a. per effetto di atto di fusione in data 22.5.2007 n. 162992 di rep. – n. 48321 di racc. a rogito Notaio Farhat di Bergamo, è subentrata nelle obbligazioni di cui alla Convenzione urbanistica in data 22.6.2004 n. 149636 di rep. Notaio Farhat registrata a Bergamo il 5.7.2004 al n. 5896 – Serie 1 ed ivi trascritta in data 25.6.2004 ai nn. 33317/22463 (d'ora in avanti: la Convenzione Originaria), intervenuta tra la dante causa ed il Comune di Bergamo per la disciplina del PII denominato Ex Cesalpinia, approvato con delibera del C.C. n. 96 in data 27 aprile 2004;
- che con determina del Dirigente della Divisione Pianificazione Urbanistica Generale n. 2877 reg. det., 469 reg. direz. in data 11.12.2009 è stata approvata una proposta progettuale del PII volta a migliorare la qualità complessiva dell'intervento e ad adeguare l'articolazione infrastrutturale del Programma, comportante modifiche planivolumetriche;
- che, pertanto, tra le parti in data 17.12.2009 (n. 171254 rep., 53084 racc. Notaio Farhat) è stato sottoscritto l' *"Atto di accordo modificativo ed integrativo della convenzione urbanistica"* sopra menzionata, atto che è stato registrato a Bergamo il 22.12.2009 al n. 19957 Serie 1T ed ivi trascritto in data 29.12.2009 ai nn. 85235/53555 (d'ora in avanti: 1° accordo modificativo);
- che con deliberazione consiliare n. 86 Reg. Del. del 14 maggio 2010 il Comune ha approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace con la pubblicazione nel BURL n. 29 del 21 luglio 2010, che classifica le aree come di seguito indicato: IU5 - Piani e programmi in corso", di cui all'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole, che rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dal Programma Integrato di Intervento;
- che il termine di durata decennale di validità del PII, previsto il 3.6.2014, è stato prorogato *ex lege* al 2.6.2017 ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. 21.6.2013 n. 69 convertito con legge 98/2013;
- che in esecuzione dei predetti provvedimenti ed atti convenzionali l'Attuatore ha sino ad oggi realizzato i parcheggi interrati da asservire all'uso pubblico e tutti gli interventi infrastrutturali ed urbanizzativi di cui ai Lotti Funzionali n. 1, 2 e 4 mentre risultano in fase di ultimazione e collaudo le opere di cui allo Standard qualitativo (identificato come Edificio A nella Tav. V-E2 approvata con la determina n. 2877/2009 citata) e restando pertanto ancora da realizzare il solo Lotto Funzionale n. 3 ed una rotatoria stradale ricadente nel lotto 1;
- che con atto del 10.06.2015 (n. 187419 rep., 62401 racc. Notaio Farhat), come previsto dall'art.8 della Convenzione Originaria, così come modificato con il 1°accordo modificativo,

è stato stipulato l'atto di cessione e asservimento con il Comune di Bergamo delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per ampliamento di Via Bono, nuova strada tra Via Bono e Via Moretti, parcheggi a raso lungo la Via Pinamonte da Brembate e relativi sottoservizi, nonché l'asservimento all'uso pubblico delle aree a piazza a raso, a verde pensile, a parcheggio interrato ed a parcheggi lungo la Via Moretti;

- che la società BROSETA DUE è rimasta unica, piena ed esclusiva proprietaria delle aree ed immobili ancora interessati dalle previsioni dei sopra citati atti convenzionali e censiti in catasto fabbricati del Comune di Bergamo come segue:

Foglio 69 mappale 15749 subalterni dal 10 al 39;

Foglio 69 mappali (derivanti dal frazionamento del mappale 15757 per aree private e aree da cedere a parco)

e che comunque si è contrattualmente riservata la facoltà di stipulare, qualsiasi atto con Enti pubblici per la completa attuazione del predetto Piano, senza che ciò comporti per l'acquirente limitazioni, oneri e spese a suo carico.

- che in data 1/04/2016 la società immobiliare Broseta Due ha richiesto l'approvazione di una Variante al PII per quanto attiene l'impostazione planivolumetrica e funzionale del lotto 3, anche con contenuti transattivi relativi ad alcune questioni riguardanti l'attuazione dei lotti 1,2 e 4;

CONSIDERATO CHE

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. [•] in data, è stata approvata la Variante al PII comportante per le aree interessate la seguente destinazione urbanistica:
 - . PR - PIANO DELLE REGOLE - ASSETTO URBANISTICO GENERALE: Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, IU5 - Interventi in corso di attuazione -
 - . L'area è all'interno del perimetro del CENTRO ABITATO e del CENTRO EDIFICATO
 - . VINCOLO AEROPORTUALE: Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea
 - . ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: Zona - B
 - . CLASSIFICAZIONE SISMICA: Classe sismica - Z4 L2-3
 - . FATTIBILITÀ GEOLOGICA : Classe geologica - 3a
 - . STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP): Classe media

- sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.I.I. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità; ad eccezione del vincolo aeroportuale in ordine alle limitazioni relative all'altezza degli edifici, per il quale in data 10/04/2017 è stato ottenuto parere da parte di ENAC, Ente nazionale per l'Aviazione Civile n. 0036694, quale autorità preposta alla tutela del vincolo.
- l'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dalla Variante al Programma Integrato di Intervento, pertanto la sottoscrizione della presente 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. n.380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione della variante al P.I.I.;
- il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

VISTI

- la domanda di approvazione di variante del PII, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal Soggetto Attuatore al protocollo comunale al n. E0075636 PG del 01-04-2016[•] e successive modifiche e integrazioni;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. [•] in data, con la quale ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 4/2012, (norma questa applicabile in virtù di quanto previsto dall'Art. 92 della l.r. 12/2005) è stata adottata la variante, con l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito della variante al PII, nelle forme di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. [•] in data, esecutiva ai sensi di legge, con la quale ai sensi dell'art. 14 comma 4 della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 4/2012, la variante è stata definitivamente approvata (eventuale: previo esame e relative controdeduzioni);
- la Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.,
- Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- Il D.Lgs. 18/04/2016 n. 50

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

art. 1 - Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Le pattuizioni contenute nelle convenzioni urbanistiche n. 149636 Rep. del 22/06/2004 e n. 171254 Rep. del 17/12/2009 a rogito del Notaio Farhat si intendono valide e confermate per quanto non sostituite o modificate dalla presente convenzione e dalla Variante al PII;
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.
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

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 P.I.I., così come variato, 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 P.I.I., 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.

art. 3 - Prescrizioni del P.I.I.

1. In virtù della Variante al P.I.I., Il Soggetto attuatore, per se' e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare complessivamente un volume pari a 65.405,05 mc secondo l'impostazione planivolumetrica riportata nella tavola "VV-E2" allegata alla variante al P.I.I. e con le destinazioni d'uso consentite dai limiti di flessibilità del P.I.I. originario; in particolare, nel lotto 3, potrà realizzare interventi di nuova edificazione privata per un volume massimo di mc. 33.599,4 secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza libera mc 31.299,4;
- b) Terziario mc 2.300.

2. Le previsioni del P.I.I. devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- Volume complessivo edificabile a destinazione privata;
- l'altezza massima degli edifici in numero di piani fuori terra riportata nella tavola "VV-B9" allegata alla Variante al P.I.I. subordinatamente al rispetto dei limiti previsti dai vincoli relativi agli ostacoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 707 del D.lgs 96/2005 – Codice della navigazione aerea, in vigore alla data di efficacia dei relativi titoli abilitativi edilizi;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del P.I.I.;
- le destinazioni d'uso principali nell'ambito dei limiti di flessibilità fissati dall'allegato "VV-A2 Norme tecniche di attuazione" della Variante al P.I.I..

L'art. 14 della Convenzione originaria e l'art. 9 del 1° Accordo Modificativo, relativi allo Standard Qualitativo individuato nella cessione al Comune di alloggi e relative autorimesse interrato, sono ulteriormente modificati ed integrati prevedendo che il soggetto attuatore consegni al Comune la palazzina A con la realizzazione di n. 10 alloggi e di n. 1 unità open space localizzata al primo piano per circa 106 mq di Slp, dotata di doppi servizi igienici di cui almeno uno accessibile ai disabili, ferme restando le restanti pattuizioni relative allo Standard Qualitativo, tra cui l'obbligo della cessione al Comune delle n. 12 autorimesse interrato.

art. 4 - sostituzione di tavole

1. Ad integrazione e parziale modifica degli artt. 25 della Convenzione originaria e dell'art. 2 del 1° accordo modificativo, l'intervento urbanistico relativo al P.I.I. sarà realizzato in accordo al disegno urbanistico risultante dagli elaborati grafici sotto elencati ed in conformità agli elaborati stessi.

2. Le nuove tavole ed elaborati hanno la stessa numerazione delle precedenti, ma sono precedute da un prefisso "VV" ad indicare lo stato di ulteriore variante; le tavole ed elaborati non sostituiti sono conservati e mantengono la medesima efficacia.

3. Sono allegati al presente atto i seguenti documenti tecnici:

VV-A1	Relazione tecnico-economica
VV-A2	Norme tecniche di attuazione
VV-B3	Estratti: mappa, PGT, Aerofoto
VV-B4	Stato di fatto: Planimetria generale
VV-B6	Stato di fatto: Documentazione fotografica
VV-B7	Stato di fatto predemolizione: Superficie permeabile
VV-B8	Progetto: Superficie permeabile
VV-B9	Masterplan verifica distanze
VV-D	Analisi ambientali
VV-E1	Planimetria generale - fotopiano
VV-E2	Progetto planivolumetrico - Destinazione d'uso delle aree - Aree da cedere
VV-E3	Planimetria generale- lotti 1 e 2
VV-E4	Masterplan- pianta piani terra
VV-E5-E6	Piante piani interrati lotti 1 e 2
VV-E7	Viste e prospetti
VV-E8	Viste tridimensionali
VV-F1a	OOUU: Rete acque bianche
VV-F1b	OOUU: Rete acque nere
VV-F2a	OOUU: Rete idrica e polifere
VV-F2b	OOUU: Rete Teleriscaldamento
VV-F2c	OOUU: rete Telecom e fibra
VV-F2d	OOUU: rete Enel
VV-F2e	OOUU: illuminazione pubblica
VV-F4	Progetto parco pubblico: masterplan 1:500
VV-F5	Progetto parco pubblico: masterplan 1:200
VV-F6a	Progetto parco pubblico: Sezioni
VV-F6b	Progetto parco pubblico: Progetto recinzioni
VV-F6c	Progetto parco pubblico: Arredi urbani + stratigrafie pavimentazioni
VV-F18	Progetto parco pubblico: computo metrico estimativo
VV-F20	Progetto parco pubblico: progetto del verde
VV-F21	Progetto parco pubblico: progetto illuminazione
VV-F22a	Progetto parco pubblico: Schema pubblica illuminazione

VV-F22b	Progetto parco pubblico: Schema smaltimento acque meteoriche
VV-F22c	Progetto parco pubblico: Schema irrigazione
VV-F23a	Sistemazione via Bono-David_pianta sezione dettagli
VV-F23b	Sistemazione via Bono-David_adequamento sottoservizi
VV-F24	Sistemazione via Bono-David: computo metrico estimativo
VV-G1	Edificio residenziale: pianta piano terra
VV-G2	Edificio residenziale: pianta piano interrato
VV-G3	Edificio residenziale: pianta piano tipo
VV-G4	Edificio residenziale: pianta piano primo
VV-G5	Edificio residenziale: pianta piano copertura
VV-G6a	Edificio residenziale: sezioni AA-BB
VV-G6b	Edificio residenziale: sezioni CC-DD
VV-G7a	Edificio residenziale: Prospetti est-sud
VV-G7b	Edificio residenziale: Prospetti ovest-nord
VV-G8a	Edificio residenziale: Stratigrafia muratura
VV-G8b	Edificio residenziale: Stratigrafia solai
VV-G9a	Edificio residenziale: Accessibilità piano terra
VV-G9b	Edificio residenziale: Adattabilità piani tipo
VV-G10	Edificio residenziale: Verifica SLP
VV-G11	Edificio residenziale: Verifica parcheggi pertinenziali
VV-G12	Edificio residenziale: Recinzioni via Pinamonte

VV-Allegato H Lotti funzionali

VV-Allegato I Schema di convenzione (Bozza)

VV-Allegato P Atto di proprietà

VV-Allegato Q Deroga superficie permeabile

VV-Allegato R Deposito richiesta valutazione ostacoli alla navigazione aerea

VV-Allegato S Esame impatto paesistico

art. 5 - Variante planivolumetrica e funzionale del lotto n. 3 – aumento della dotazione a standard urbanistico, cessione di aree ed asservimento di superfici a favore del Comune.

1. Ad integrazione e parziale modifica di quanto previsto dagli artt. 4 e 8 della Convenzione originaria e dall'art. 2 bis del 1° accordo modificativo, il Comune, allo scopo di assecondare la possibilità di massima attuazione del PII e collocazione sul mercato del volume residuo previsto nel PII, ma non ancora realizzato, consente che l'impostazione planivolumetrica degli edifici e delle opere urbanizzative da realizzarsi in origine in attuazione del potere edificatorio residuo,

secondo la tavola V-E2 unita al 1°accordo modificativo e costituente l'allegato -sub 01- al presente atto, sia sostituita e modificata dall'impostazione planivolumetrica degli edifici e delle opere urbanizzative diversamente distribuite secondo la planimetria costituente l'allegato -sub 02- "planimetria VV-E2" alla presente variante; per la stessa ragione il Comune consente le parziali modifiche di destinazione d'uso, come riportate e descritte nella allegata tavola VV-E2.

2. Per quanto concerne le destinazioni d'uso – e prendendo come riferimento le individuazioni assegnate agli edifici dalla allegata tavola VV-E2 - il Comune prende atto ed acconsente che il complesso precedentemente costituito dai corpi di fabbrica E1, E2 e E3, ed oggi costituito da un unico corpo denominato edificio E, a sua volta composto da due torri E2, E3 con relativa piastra di collegamento, destinati dall'Attuatore a funzione residenziale con l'eccezione di quota parte della SLP ubicata al piano terra di 565 mq, che potrà variare fino ad un massimo di mq 700 da destinare all'insediamento di funzioni terziarie.
3. Del pari, per quanto concerne l'edificio F il Comune prende atto ed acconsente che lo stesso verrà destinato a funzioni residenziali anziché terziarie, in applicazione dei principi di flessibilità funzionale previsti dal vigente PII.
4. Le parti si danno reciprocamente atto che la nuova impostazione planivolumetrica di cui alla Tav. VV-E2 allegata al presente atto, la modifica delle aree di inviluppo originariamente previste ed i mutamenti di destinazione d'uso sopra menzionati, sono oggetto della variante urbanistica di cui in premessa; gli interventi di cui alla variante non apportano incremento di capacità insediativa ed applicando i parametri e previsioni in tal senso recate dal piano delle regole e dal piano dei servizi vigente, non richiedono una maggiore dotazione di aree a standard urbanistico e, di conseguenza, nessun conguaglio viene richiesto all'attuatore.
5. Si sottolinea che la modifica planivolumetrica di variante permette una riduzione di 2.549 mc del volume complessivo edificato nell'ambito del PII, oltre alla cessione gratuita al Comune di Bergamo dell'area censita al foglio 69 mappale 15764 sul quale insisteva una volumetria ora demolita di cui al successivo art. 6.
6. Inoltre, le modifiche planivolumetriche previste dalla presente variante, consentono inoltre di aumentare la dotazione di aree a standard rispetto a quanto previsto dagli artt. 8 e 13 della Convenzione originaria e dall'art. 4 del 1° accordo modificativo. E' infatti prevista la creazione di una maggiore superficie da destinare a parco all'interno del Lotto Funzionale 3, mediante, tra l'altro, un incremento della superficie V1 pari a 928,99 mq, oltre alla ulteriore superficie a verde pari a circa 120,00 mq derivante dalla cessione a titolo gratuito di cui al successivo art. 6, con la conseguente creazione di un parco pubblico di ampio respiro e fruizione.
7. Il Soggetto Attuatore cede a titolo gratuito a favore del Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, tutte le aree indicate nella tavola VV-E2 con le sigle V1-V2-V4-AP3-AP4, per una superficie complessiva pari a 3.931,41 mq catastalmente identificate:

al Foglio 69 mappali , come da frazionamento del mappale 15757 n.
predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore;

nonché l'area esterna e adiacente al PII di(120,00 mq) , catastalmente identificata al
Fg. 69 mappale n. 15764.

Tale area che rimane esterna al perimetro del PII verrà allestita a cura e spese dell'Attuatore in
maniera omogenea al verde pubblico V1, in maniera tale da costituirne di fatto un ulteriore
ampliamento.

8. Il valore catastale delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è
quantificato in €
9. Il Soggetto Attuatore, inoltre, asserva all'uso pubblico perpetuo le superfici indicate nella tavola
VV-E2 con le sigle AP1-AP5-P3-P4, per una superficie complessiva pari a 1.377,17 mq,
catastalmente identificate:

al Foglio 69 mappali , come da frazionamento del mappale 15757 n.
predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore;

10. Il Soggetto Attuatore manterrà il possesso di tutte le suddette aree fino al collaudo delle
opere di urbanizzazione ivi realizzate
11. La disponibilità delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, oggetto di cessione,
rimane in capo al soggetto attuatore 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 medesimo e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni
responsabilità comunque connessa nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo
completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e
indiretta.
12. Sono fatte salve le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le
spese restano comunque in carico al soggetto attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo,
ad avvenuto collaudo.
13. Si dà atto che eventuali modalità di gestione e di regolamentazione delle aree asservite
all'uso pubblico dovrà stabilirsi con separato atto prima della consegna al Comune delle opere
successiva al collaudo e comunque prima all'apertura all'uso pubblico.

ART. 7 – Termini per gli adempimenti per l’attuazione del Lotto 3

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione definitiva della Variante al PII e ciò indipendentemente dalla formale stipulazione della presente convenzione.
2. In relazione ai contenuti transattivi, il presente atto verrà sottoscritto in forma pubblica entro 30 giorni dalla data di cui al comma 1, a pena di decadenza della Variante stessa ad ogni effetto, fatte salve eventuali richieste di proroga in tempo utile prima della scadenza per causa di forza maggiore o giustificati motivi, che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione.
3. Le parti convengono che l'Attuatore debba presentare la domanda di permesso di costruire gratuito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al verde pubblico, piazze, parcheggi e rotatoria, individuate nella Tav. VV-E2 di cui al Lotto Funzionale 3, nonché dei titoli abilitativi edilizi per le nuove costruzioni private (nello specifico DIA per quanto riguarda l'edificio E E1 + E2) entro il termine di validità del PII, fissato con la Convenzione Urbanistica originaria e già prorogato ex lege ai sensi del c.d. Decreto del Fare al 03/06/2017.
4. Il rilascio/l'efficacia dei titoli abilitativi per gli edifici privati è subordinato/a alla presentazione della domanda di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione corredata dal progetto definitivo, completo di tutti i documenti previsti dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016;
5. Le Parti riconoscono e si danno reciproco atto che il termine di cessione e consegna al Comune dell'edificio A in condizioni di agibilità (con accatastamenti, allacciamenti, certificazione energetica e quant'altro necessario a carico del soggetto Attuatore), già fissato al 26 aprile 2011 ai sensi dell'art. 7 dell'accordo 17 dicembre 2009, viene ad essere rifissato entro il termine di 12 mesi dalla data di cui al comma 1.
6. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione V1, V2, V4, AP3, AP4, P3 e rotatoria su via Bono devono essere iniziati entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro 12 mesi dall'inizio lavori e, comunque, prima o contestualmente alla data di fine lavori dell' edificio E.
7. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione AP1 e P4 devono essere ultimati prima o contestualmente alla data di fine lavori dell' edificio F.

ART. 8 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione del Lotto 3

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite dal Soggetto Attuatore, a sua cura e spese, in conformità ad appositi progetti esecutivi che dai Soggetti attuatori, entro i termini di cui al precedente art. 7, saranno presentati al Comune per le prescritte approvazioni.
2. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo ai sensi del

D.lgs. 50/2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto attuatore.

3. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati del progetto di variante al P.I.I., assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, la direzione lavori, sicurezza, collaudo e quant'altro estraneo alla presente convenzione.

4. Le opere di urbanizzazione primaria (rotatoria e parcheggi) a scomputo totale o parziale del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D. Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica saranno realizzate direttamente dai Soggetti attuatori nel rispetto dell'art. 36, comma 4, del D. Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, per cui si applica l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari che saranno indicate dal Comune in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire nel rispetto della presente convenzione, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge.

5. La completa e regolare realizzazione delle opere viene garantita dai Soggetti attuatori e loro aventi causa qualunque sia l'importo definitivo, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore alla consegna dei progetti al Comune e sulla base delle validazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, anche qualora tale importo fosse superiore a quello sopra preventivato. I prezzi mancanti e quelli non ritenuti congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e i Soggetti attuatori.

6. La Variante al PII prevede opere di urbanizzazione secondaria (parco, aree verdi e piazze integrate) a scomputo totale o parziale del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, di importo inferiore alla soglia comunitaria, per l'affidamento delle quali si farà ricorso alla procedura ordinaria con pubblicazione di bando o avviso di gara, ai sensi degli artt. 60 e 61 del D.Lgs. 50/2016 (c.d. Nuovo Codice Contratti), secondo quanto previsto dall'art. 36, comma 3, d. Lgs. 50/2016.

7. 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 secondaria così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante della Variante al PII.

8. Le parti danno atto che gli eventuali risparmi di spesa derivanti dall'aggiudicazione dei lavori in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita, salvi e impregiudicati i relativi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso di gara, saranno corrisposti al Comune ad integrazione del conguaglio di oneri di urbanizzazione secondaria, la dove dovuti, per l'intero intervento di PII.

9. I Soggetti attuatori si impegnano a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per

gli opportuni controlli, da parte dei funzionari del Comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né i Soggetti attuatori, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

ART. 9 – Opere di urbanizzazione primaria del Lotto 3

1. I Soggetti attuatori, per loro e gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, conformemente a quanto previsto nel precedente articolo:

- Rotatoria e parcheggi € 53.286,76

Si dà atto che con la realizzazione di quest'opera l'attuatore avrà dato integrale adempimento alle previsioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo protocollato in data 17.04.2012 al n. E0051643.

2. In ogni caso il maggiore costo delle opere rispetto al contributo dovuto ed eventualmente rispetto a quanto preventivato, rimarrà ad esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

ART. 10 – Opere di urbanizzazione secondaria del Lotto 3

Le opere di urbanizzazione secondaria sono di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano/Programma:

- AREE ESTERNE AL PARCO;
- AREE PAVIMENTATE NEL PARCO;
- RECINZIONE PARCO;
- SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- ARREDO URBANO;
- OPERE A VERDE;
- IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA;
- OPERE EDILI IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE;
- IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE;

€ 944.648,29

Le suindicate opere di urbanizzazione sono realizzate a scomputo integrale degli oneri di urbanizzazione secondaria commisurati all'intervento previsto dalla variante, pari a € 578.069,18 ed a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria generati dagli interventi già realizzati in conformità al PII, pari ad euro

Art. 11 Precisazioni in merito al contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Ad integrazione e precisazione di quanto previsto all'art. 18 della Convenzione originaria, relativamente alle volumetrie di futura edificazione nel Lotto 3 per il completamento delle previsioni di PII, le parti si danno reciprocamente atto che sussistono i presupposti nella fattispecie in esame per l'applicabilità delle previsioni recate dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 60/2013 e n. 21/2015, in specie in ordine alla riduzione delle aliquote tabellari per contributo di costruzione in misura del 50%.relative agli "*Immobili dismessi o in via di dismissione*", che esclude l'ulteriore applicabilità delle "*Misure in favore dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico*" di cui alla medesima Delibera.
2. Gli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione nel lotto 3 sono perciò ad oggi presuntivamente determinati in 837.720,36 €, di cui 259.651,18 € per oneri primari e 578.069,18 € per oneri secondari, e saranno più precisamente determinati in relazione agli specifici titoli abilitativi edilizi.
3. Resta confermata l'esclusione della compensazione tra oneri primari e secondari di cui alla convenzione urbanistica originaria relativa ai lotti 1, 2 e 4.
4. Le Parti si danno inoltre reciprocamente atto che la verifica di quanto dovuto dall'Attuatore a titolo di contributo di costruzione ed il versamento delle somme da quest'ultimo eventualmente dovute, dovrà avvenire al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo al Lotto Funzionale 3 o comunque entro la fine delle opere, ferma restando la verifica finale ad opere d'urbanizzazione collaudate.
5. Il versamento del conguaglio di oneri di urbanizzazione potrà avvenire anche in forma rateizzata.

Art. 13 Penali da ritardo e previsioni conseguenti

1. Le parti convengono che, a causa della ritardata consegna delle aree a parcheggio interrato asservite all'uso pubblico previste dall'art 7 della Convenzione Originaria (asservimento poi avvenuto con atto del 10 giugno 2015 Notaio Farhat n. 187419/62401) il Soggetto Attuatore versi in favore del Comune di Bergamo l'importo stabilito in 200.000 euro a titolo di penale.
2. Tale somma verrà versata ratealmente con le seguenti scadenze:
 - euro 20.000 alla firma del presente atto;
 - euro 60.000 al 30.4.2017
 - euro 60.000 al 30.6.2017

- euro 60.000 al 31.8.2017

3. Riguardo alla prima rata, si dà atto che il pagamento è stato effettuato con reversale di tesoreria n in data.....
4. A garanzia del pagamento delle successive rate il Soggetto Attuatore presta la garanzia di cui all'art. 14.

Art. 14 Clausola finale e garanzie

1. A seguito della stipula per atto pubblico della presente convenzione saranno svincolati da parte del Comune gli importi corrispondenti all'80% delle seguenti fidejussioni prestate per la corretta esecuzione delle opere infrastrutturali ed urbanizzative già realizzate e collaudate, considerato che, ai sensi dell'art.24, comma 2 della Convenzione originaria, il 20 % dei suddetti importi verrà trattenuto dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del PII:
 - a) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1855637 in data 14/12/2009 rilasciata da Coface per complessivi euro 805.329,10 (euro ottocotocinquemilatrecentoventinove/10);
 - b) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1855645 in data 14/12/2009 rilasciata da Coface per complessivi euro 949.987,65 (euro novecentoquarantanovemilanovecentottantasette/65);
 - c) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1855654 in data 14/12/2009 rilasciata da Coface per complessivi euro 53.951,00 (euro cinquantatremilanovecentocinquantuno/00) e ulteriormente integrata in data 9/9/2013 fino ad un importo complessivo di euro 130.551,94 (euro centotrentamilacinquecentocinquantuno/94);
 - d) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1893119 in data 5/10/2010 rilasciata da Coface per complessivi euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila/00);
 - e) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1855662 in data 14/12/2009 rilasciata da Coface per complessivi euro 165.000,00 (euro centosessantacinquemila/00);
2. In relazione ai contenuti transattivi della Variante al PII ed alle nuove garanzie prestate dal Soggetto Attuatore di cui al successivo comma, il Comune restituisce in data odierna al Soggetto Attuatore le seguenti garanzie fideiussorie:

- a) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1749396 in data 24/9/2007 rilasciata da Coface per complessivi euro 200.000,00 (euro duecentomila/00) e integrata mediante appendice in data 8/10/2007;
- b) garanzia fideiussoria assicurativa n. 1749398 in data 24/9/2007 rilasciata da Coface per complessivi euro 300.000,00 (euro trecentomila/00).
3. In relazione ai contenuti transattivi della Variante al PII, Il Soggetto Attuatore consegna al Comune:
- a) la polizza fideiussoria assicurativa n. [•] in data [•], per un importo di euro 1.261.000,00 € rilasciata da [•] a garanzia della cessione dell'edificio A entro il nuovo termine convenzionale;
- b) la polizza fideiussoria assicurativa n. [•] in data [•], per un importo di euro 180.000 rilasciata da [•] a garanzia del versamento delle restanti rate della penale da ritardo di consegna parcheggi ad uso pubblico, che potrà essere proporzionalmente svincolata in misura dell'avanzamento dei pagamenti;
- c) la polizza fideiussoria assicurativa n. [•] in data [•], per un importo di euro 837.065,93, rilasciata da [•] a garanzia del versamento del conguaglio di oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai lotti 1, 2 e 4;
4. In relazione alla Variante al PII ed a parziale integrazione di quanto previsto dall'Art. 24 della Convenzione originaria, come parzialmente modificato dall'Art. 10 del 1° Accordo modificativo, l'attuatore consegna al Comune:
- la modifica della garanzia fideiussoria assicurativa n. 1855649 in data 14/12/2009 rilasciata da Coface per complessivi euro 161.065,82 €, già integrata mediante appendice in data 8/10/2007 e ulteriormente integrata relativamente al nuovo importo di 1.007.468,22 € delle opere di urbanizzazione previste nel Lotto 3, mediante
5. L'ammontare delle fideiussioni prestate per le opere di urbanizzazione andrà integrato, 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.
6. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso od obbligo convenzionale assunto, tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del

Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

7. 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.
8. In ordine alla garanzia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, 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.

Tutte le garanzie, emesse da primario istituto bancario ovvero da 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, sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, 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..

9. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi garanti. Le 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.
10. Le polizze fideiussorie depositate dal soggetto attuatore, che successivamente abbia ad alienare in tutto o in parte il suo bene, verranno restituite allo stesso contestualmente al deposito in Comune delle corrispondenti fidejussioni da parte del subentrante.
11. Tutte Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.