

Loreto Immobiliare S.r.l.

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL PGT**

**At_e17 Ex segherie Beretta
Via M.L. King – Bergamo**

ALLEGATO I:

**BOZZA DI CONVENZIONE
URBANISTICA**

752x08

Bergamo, Maggio 2018

**Convenzione urbanistica
per il PIANO ATTUATIVO
denominato “Ambito di Trasformazione
Urbanistica AT_e17 – Ex Segherie Beretta”
in via M.L. King**

soggetti attuatori:
Loreto Immobiliare S.r.l.
Beretta Pallets di Beretta Felice & C. S.a.s.
Signori Beretta e Piccinelli

Maggio 2018

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO /PROGRAMMA INTEGRATO
D'INTERVENTO/ INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA**

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(____ - ____ -2018), avanti al sottoscritto _____, notaio in
_____, con studio in via _____ si sono costituiti:

i Signori:

- Beretta Felice, nato a Bergamo l'08.02.1933, residente a Treviolo (BG) in via Luigi Pirandello 4/B, codice fiscale BRT FLC 33B08 A794C
- Beretta Francesco, nato a Bergamo il 15.04.1961, residente a Bergamo in via Sudorno 10, codice fiscale BRT FNC 61D15 A794A
- Beretta Paolo, nato a Bergamo il 28.06.1964, codice fiscale BRT PLA 64H28 A794M, residente a Bergamo in via Sudorno 10,
- Beretta Claudia, nata a Bergamo il 16.07.1966, codice fiscale BRT CLD 66L56 A794Q, residente a Treviolo (BG) in via Luigi Pirandello n. 4/C,
- Beretta Adele, nata a Bergamo il 28.02.1949, codice fiscale BRT DLA 49B68 A794M, residente a Bergamo in via XXIV Maggio n. 50,
- Beretta Silvana, nata a Bergamo il 23.01.1951, codice fiscale BRT SVN 51A63 A794F, residente a Bergamo in via XXIV Maggio n. 39,
- Beretta Luigi, nato a Bergamo il 04.05.1955, codice fiscale BRT LGU 55E04 A794S, residente a Bergamo in via Natale Morzenti n. 6,
- Piccinelli Fiammetta, nata a Bergamo il 30.01.1955, codice fiscale PCC FMT 55A70 A794K, residente a Lallio (BG) in via Sforzatica n. 29,
- Beretta Giovanna, nata a Bergamo il 05.08.1974, codice fiscale BRT GNN 74M45 A794F, residente a Treviolo (BG) in via L. Lotto n. 9,
- Beretta Renato, nato a Bergamo il 17.05.1985, codice fiscale BRT RNT 85E17 A794R, residente a Lallio (BG) in via Sforzatica n. 29,
- Beretta Ferruccio, nato a Bergamo il 30.04.1978, codice fiscale BRT FRC 78D30 A794N, residente a Lallio (BG) in via Sforzatica n. 29,

La Società:

- Loreto Immobiliare s.r.l. con sede in Bergamo, via XXIV Maggio n. 39, P.IVA 006578400161, capitale sociale di euro 10.920,00 (diecimilanovecentoventi/00), iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 006578400161, in persona del

legale rappresentante Beretta Felice nato a Bergamo il 08.02.1933 e domiciliato per la carica presso la sede della Società, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;

- Beretta Pallets di Beretta Felice & c. S.a.s. con sede in Mapello (BG), via Pascoli n. 21/23, P.IVA 00223070160, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 00223070160, in persona del legale rappresentante Beretta Felice nato a Bergamo il 08.02.1933 e domiciliato per la carica presso la sede della Società, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;

in qualità di proprietari di tutte/di parte delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT_e17 – Ex Segherie Beretta" di seguito semplicemente denominato «Piano», tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proprietari» / «lottizzanti» / «soggetti attuatori », da una parte;

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

PREMESSO

1. Che i sopraindicati intervenuti proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano di seguito elencate:
 - a) al Catasto dei Terreni del Comune di Bergamo, al foglio 64 con i mappali 34, 15618, 17764;

b) al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bergamo, al foglio 64 con i mappali 33, 8371 sub. 701 702 703, 8372 sub. 1 e 2, 17763;

come da atti di provenienza:

- Notaio Giacomo Paganoni n. rep. 15809 del 15.12.1960
- Notaio Franco Schiantarelli n. rep. 54098 del 06.05.1992
- Decreto di trasferimento di bene espropriato n. 1732/01 R.E. Tribunale civile e penale di Milano del 21.11.2007
- Notaio Piergiorgio Nosari n. rep. 1210 del 23.12.2014
- Notaio Piergiorgio Nosari n. rep. 1211 del 23.12.2014
- Notaio Piergiorgio Nosari n. rep. 3002 del 13.06.2016
- Dichiarazione di successione n. 1835 del 29.11.2017

(nel caso di compresenza di aree comunali)

mentre le restanti particelle:

c) n. 32 del foglio n. 64 N.C.T.R., di mq 43,

d) porzione della strada comunale via M.L. King, di mq 1.415,

sono di proprietà del Comune di Bergamo, che partecipa all'intervento urbanistico per la propria quota di 50,79 millesimi;

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

DOCUMENTO DI PIANO: Ambito di Trasformazione per lo Sviluppo Economico At_e17 – Ex Segherie Beretta

PIANO DELLE REGOLE: Sistema Insediativo, Città in Trasformazione – AT Ambito di Trasformazione

PIANO DEI SERVIZI: Ambito di Trasformazione per lo Sviluppo Economico At_e17 – Ex Segherie Beretta

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

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

3. conseguentemente, i sopraindicati intervenuti proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano
4. che il Piano Attuativo Ambito di Trasformazione Urbanistica “AT_e17 – Ex Segherie Beretta” è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in variante agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in particolare al Documento di Piano, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera _____,

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

Piano delle Regole:

Sistema: Insediativo (disciplinato dagli artt. 36, 37, 38 delle Norme);

Ambito: Città in trasformazione (CT) (disciplinato dagli artt. 36, 37, 38 delle Norme);

Componente (tipologie di tessuti o di sistemi verdi): Piani e Programmi previsti dal PGT – Ambiti di Trasformazione AT (tipologia normata dall’art. 37.2);

quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell’art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano;

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

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione del Piano Attuativo, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni;
- B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ con la quale veniva adottato il Piano _____ e la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano
esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;
- C) La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ del _____ dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT_e17 – Ex Segherie Beretta" in variante al PGT;
- D) - L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- l'art. 32 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori

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 i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT_e17 – Ex Segherie Beretta" con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, localizzato in via M.L. King, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____,

3. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche 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. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si impegnano 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 le garanzie già prestate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori 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/PROGRAMMA

1. Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 27.945 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale e terziaria per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 5.580 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso / per lotto funzionale:
 - N. 1 Media Strutture di vendita di 1° livello (C2a), avente superficie lorda di pavimento di mq 2.573 e superficie di vendita di mq 1.422 (edificio 1);
 - N. 1 unità immobiliare a funzione commerciale C8 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande, avente superficie lorda di pavimento di mq 795 (edificio 2);
 - N. 2 Medie Strutture di vendita di 1° livello (C2a) aventi superficie lorda di pavimento complessiva di mq 1.500 e aventi ciascuna superficie di vendita pari a mq 707 (edificio 3);

- N. 1 unità immobiliare a funzione extra-commerciale e terziaria Ta – Attività del terziario direzionale e high-tech, avente superficie lorda di pavimento di mq 712 (edificio 4).

Eventuale in caso di attuazione per lotti funzionali

2. La realizzazione dell'intervento è prevista in n. 4 stralci funzionali, come consentito dall'art. 28, comma 7, L. 1150/1942, e previsto nella relativa delibera di approvazione del Piano, da attuarsi come segue:

- Lotto funzionale 1 / Edificio 1 – Funzione Commerciale C2 - Media Strutture di vendita (MSV) – C2a Media Strutture di vendita di 1° livello: mq 2.573, con superficie di vendita di mq 1.422;
- Lotto funzionale 2 / Edificio 2 – Funzione Commerciale C8 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande: mq 795;
- Lotto funzionale 3 / edificio 3 – Funzione Commerciale C2 - Media Strutture di vendita (MSV) – C2a Media Strutture di vendita di 1° livello: mq 1.500, con superficie di vendita complessiva di mq 1.414 suddivisa in 2 (due) unità distinte e aventi ciascuna superficie di vendita pari a mq 707 e edificio 4 - Funzione extra-commerciali e terziari Ta – Attività del terziario direzionale e high-tech: mq 712.

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

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

mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione:

- la forma esatta degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano e nel rispetto del Codice Civile,
- la correzione di eventuali errori materiali riscontrati successivamente alla approvazione del Piano, e che riguardino argomenti di modesta entità che non incidono sulla natura e le finalità del Piano;

- la modifica della perimetrazione dell'ambito di intervento a seguito di eventuali discrepanze con i confini catastali;
 - le eventuali traslazioni di superfici a standard urbanistico mantenendo invariato il dimensionamento;
 - le eventuali modifiche derivanti dalla specificazione esecutiva delle opere di urbanizzazione;
 - le eventuali modifiche alla posizione e alla altezza dei fabbricati purché contenute all'interno del limite di massimo inviluppo e nel rispetto dell'altezza massima prevista.
4. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.
 5. 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.
 6. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire o presentarsi le relative Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

ART. 2bis – EDIFICABILITA' E PARTECIPAZIONE COMUNALE

1. Il Comune di Bergamo in qualità di proprietario delle particelle indicate in premessa per una superficie complessiva di 1.458 mq, partecipa all'intervento urbanistico per una superficie lorda di pavimento di 291 mq, calcolata sulla superficie lorda di pavimento complessiva di progetto di 5.580 mq.
2. A fronte del quadro economico del Piano Attuativo in variante, il valore economico attribuibile alla quota di edificabilità in capo alla proprietà comunale risulta essere di € _____.

3. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, il Comune di Bergamo ha preso atto del valore economico attribuito e rinunciato alla propria quota di edificabilità, a fronte di _____.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal _____: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni (ovvero diverso termine in relazione a specifiche esigenze condivise) dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. (I progetti per la demolizione, caratterizzazione, bonifica dovranno essere presentati entro _____ mesi dalla data di cui al comma 1).
4. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro _____ mesi dalla data di cui al comma 1,
(ovvero in alternativa)
entro _____ giorni dalla conclusione delle operazioni di bonifica opportunamente certificata/collaudata.

Ovvero in caso di stralci funzionali

I progetti delle opere di urbanizzazione, in relazione ai rispettivi stralci funzionali di attuazione dell'intervento come previsto all'art. 2, dovranno essere presentati entro _____ mesi dalla data di cui al comma 1.

5. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo ed ultimate entro il termine massimo di _____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di

ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo e sempre. Nessun titolo abilitativo edilizio può essere rilasciato per gli edifici privati se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

Ovvero in caso di lotti funzionali

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, avverrà per stralci funzionali come previsti all'art. 2. Le relative opere devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel rispettivo stralcio funzionale ed ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici. Nessun titolo abilitativo edilizio può essere rilasciato per gli edifici privati se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

6. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 8-bis, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi, fatto salvo _____.
7. Tutte le opere di urbanizzazione e quelle relative allo standard di qualità devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; le opere di urbanizzazione primaria 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.
8. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.10 della presente Convenzione.
9. 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 i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori ed il Comune fino a quando non saranno

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

(eventuale tempistica per demolizioni e/o bonifiche)

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016, di seguito denominato Nuovo Codice Contratti, che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT_e17 – Ex Segherie Beretta", di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 5 della presente convenzione, sono eseguite direttamente da proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, in solido tra loro, a loro cura e spese, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella convenzione.
2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica di cui al D. Lgs. 50/2016, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori assumono ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere.
4. Il Comune di Bergamo resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a

carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.

5. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.
6. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo. A garanzia della corresponsione della predetta differenza fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti, viene apposto incremento percentuale pari al 20% (venti per cento) sull'importo della polizza fidejussoria prevista al successivo articolo 15, costituita a garanzia del puntuale ed esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione (eventuale). Rimarranno, invece, a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche dovuti a varianti in corso d'opera autorizzate dal Comune.
7. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al Nuovo Codice Contratti, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'art. 6 della presente convenzione.
8. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori s'impegnano 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, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto di Piano Attuativo:

A. Nuovo collegamento tra via M.L. King e la rotonda via Carducci (rotonda di Loreto):

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri	€	71.445,52
- cordonate e pavimentazioni	€	39.033,24
- segnaletica orizzontale e verticale	€	3.462,30
- opere da giardiniere (piantumazioni, aiuole e similari)	€	7.150,00
- rete di smaltimento acque	€	13.321,65
- illuminazione pubblica	€	10.720,40

TOTALE A € 145.133,11

B. Realizzazione pista ciclo-pedonale lungo l'intero fronte di via M.L. King fino al raccordo con la rotonda di Loreto (tratto interno al PA):

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri	€	19.452,30
- cordonate e pavimentazioni	€	38.450,11
- segnaletica orizzontale e verticale	€	310,25
- opere da giardiniere (piantumazioni, aiuole e similari)	€	5.760,00
- illuminazione pubblica	€	30.572,59

TOTALE B € 94.545,25

C. Realizzazione di tratti di pista ciclo-pedonale esterni al PA:

1. lungo via M.L. King per raccordo tra la pista ciclo-pedonale interna al PA e la pista ciclo-pedonale esistente sud della linea ferroviaria
2. lungo la rotonda di Loreto, a monte del nuovo raccordo con via M.L. King

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri	€	10.471,68
- cordonate e pavimentazioni	€	20.100,00

- segnaletica orizzontale e verticale	€	233,60
- illuminazione pubblica	€	20.889,68
TOTALE C	€	51.694,96

D. Realizzazione parcheggi e viabilità pubblici interni al PA:

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri	€	154.915,81
- cordone e pavimentazioni	€	120.064,15
- segnaletica orizzontale e verticale	€	3.950,61
- opere da giardiniere (piantumazioni, aiuole e similari)	€	5.967,01
- rete di smaltimento acque	€	49.212,33
- illuminazione pubblica	€	47.145,67
TOTALE D	€	381.255,58
TOTALE A + B + C + D	€	672.628,90

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, per un importo di € 672.628,90 e sono acquisite al patrimonio comunale;

Ovvero in caso di lotti funzionali

Stralcio funzionale 1

Le opere suindicate sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rispettivo stralcio funzionale, per un importo pari a € _____.

Stralcio funzionale 2

Le opere suindicate sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rispettivo stralcio funzionale, per un importo pari a € _____.

2. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori assumono 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.
3. 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti f), g), h) e i) dell'art. 5 comma 1 e le opere di cui all'art. 5 comma 2, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 7, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori provvedono 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. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori provvedono 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei

preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

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

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 8.613, da cedere e/o da asservire gratuitamente all'uso pubblico al Comune;
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq 8.874, individuate nella *Tavola n. 20 Aree da cedere, aree da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali* allegata al Piano.
- 3.

ART. 8 bis – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVI

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione delle previsioni del PGT prevede che a carico del Piano 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 € 730.422,00.
2. In alternativa alla partecipazione alla realizzazione del nuovo tracciato stradale da via M.L. King alla rotonda di Loreto così come previsto dal PGT, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori demandano al Comune l'individuazione delle opere pubbliche da realizzare quale standard di qualità per un importo pari a € 730.422,00, impegnandosi a consegnare al Comune di Bergamo le opere complete, collaudate e funzionanti in ogni loro aspetto, assumendone a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori costi; le parti concordano che restano a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti delle nuove opere/servizi/fabbricati/unità immobiliari.
3. Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 20 del Nuovo Codice dei Contratti, in quanto opere realizzate a totale cura e

spese dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per le quali non si applicano le disposizioni del Nuovo Codice Contratti, fatto salvo il rispetto dell'art. 4, quanto ai principi sottesi al loro affidamento, ed art. 80 del Nuovo Codice, quanto al rispetto dei requisiti morali dell'operatore affidatario, stante la positiva valutazione da parte dell'Amministrazione che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti d'appalto sono rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche.

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

1. Il presente Piano Attuativo non prevede la monetizzazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e generale e/o di standard di qualità.

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

1. Le aree individuate con colore viola, verde e rosso nella *Tavola n. 20 Aree da cedere, da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali* e nella *Tavola n. 21 Dimostrazione aree da cedere, da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali* del Piano sono cedute in forma gratuita al Comune al completamento delle opere previste e del relativo collaudo; la superficie di tali aree ammonta a mq 5.404, e corrisponde ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____);
2. Le aree individuate in colore azzurro nella *Tavola n. 10 Planivolumetrico, area da cedere esterna all'At_e17* del Piano sono cedute in forma gratuita al Comune; la superficie di tali aree ammonta a mq 763, e corrisponde ai mappali 32-33, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____);
3. Il valore catastale delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in € _____.
4. Le aree sono 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.

5. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si riservano comunque il diritto a realizzare e mantenere gli allacci agli impianti tecnologici di rete nel sottosuolo delle aree cedute al Comune
6. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sulle aree cedute è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune sin d'ora, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
7. Le aree individuate con colore arancione nella *Tavola n. 20 Aree da cedere, da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali* e nella *Tavola n. 21 Dimostrazione aree da cedere, da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali* del Piano la cui superficie ammonta a mq 2.707, sono asservite all'uso pubblico perpetuo in forma gratuita a favore del Comune al completamento delle opere previste e del relativo collaudo e corrispondono ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____);
8. Eventuali specifiche modalità di gestione e regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico sono definite dall'allegato Regolamento d'uso parcheggio, le cui eventuali variazioni potranno avvenire con successivo separato provvedimento in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente Convenzione.

(Cessione e/o asservimento aree dopo le eventuali operazioni di bonifica)

ART. 10 bis – CESSIONE DI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il presente Piano Attuativo non prevede la cessione di aree a titolo di compensazione e perequazione urbanistica.

ART. 11 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano/Programma la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti,

nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi, previsti dai computi metrici estimativi approvati con il Rilascio dei Permessi di Costruire. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

Ovvero in caso di stralci funzionali

2. Tutte le opere, attrezzature ed impianti relative agli stralci funzionali a cui essi fanno riferimento dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano/Programma la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi, previsti dai computi metrici estimativi approvati con il Rilascio dei Permessi di Costruire. 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, saranno nominati dal Comune di Bergamo nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e saranno incaricati dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori;
 - 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 60/120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.
4. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per sé e i loro aventi causa, si impegnano a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà

necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

5. Il certificato di collaudo provvisorio (parziale per stralci funzionali) dovrà essere emesso entro 60/120 giorni dalla consegna degli elaborati "as built" di cui al comma precedente o, eventualmente, dal ripristino dei difetti costruttivi riscontrati, e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro i successivi 60 giorni. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.
6. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle menzionate opere del Piano/Programma.

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 ai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, tra loro in solido, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministrativi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune, eccetto che per le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le spese restano in carico ai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
3. Le eventuali modalità di gestione e di regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico saranno stabilite con l'amministrazione comunale in separato atto da sottoscrivere dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse.
- 4.

ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori possono presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività, per l'edificazione in conformità al Piano/Programma, che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed all'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.
2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o delle Dichiarazioni di Inizio Attività 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 (in relazione ai singoli stralci funzionali) verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle (corrispondenti) opere direttamente realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori di cui agli artt. 5 e 6 (eventuale se sussistono opere urbanizzazione secondaria), ad eccezione:
 - della rete di pubblica illuminazione da realizzare su aree private ancorché asservite all'uso pubblico, per un importo di _____ €;
 - della rete di teleriscaldamento per un importo di _____ €;
 - _____ per un importo di _____ €;il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero.
4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse, 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, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
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.
- 6.

ART. 14 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piani di cui all'art. 2, comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano, qualora comportino modifica del contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 8 bis per le parti modificate in base agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione della variante.
4. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., purché l'importo unitario non sia inferiore

all'eventuale monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.

3. Nel caso che la nuova destinazione d'uso comporti un maggiore contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 rispetto alla destinazione d'uso originaria, tale da superare complessivamente il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità di cui all'art. 8 bis., dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità già previsto.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza o sia state approvate opere a titolo di standard di qualità di valore superiore al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con conguaglio a favore dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori/soggetti attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori/soggetti attuatori diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.
5. Gli importi dei conguagli delle monetizzazioni per aree per servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto sono versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio.

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

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori in solido tra loro prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro 672.628,90 pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20% (venti per cento) a copertura della corresponsione della differenza eventualmente dovuta, accertata in sede di collaudo finale delle opere realizzate, fino alla concorrenza degli oneri tabellari dovuti (eventuale), con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa 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, per Euro _____, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Ovvero in caso di lotti funzionali:

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori in solido tra loro prestano adeguata garanzia per ciascuno degli stralci funzionali, pari al costo preventivato delle corrispondenti opere di urbanizzazione come segue:

€ _____

€ _____.

A garanzia del primo stralcio funzionale i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori in solido tra loro prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro _____ pari al costo preventivato delle corrispondenti opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20% (venti per cento) a copertura della corresponsione della differenza eventualmente dovuta, accertata in sede di collaudo finale delle opere realizzate, fino alla concorrenza degli oneri tabellari dovuti (eventuale), con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa 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, per Euro _____, con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

Per i successivi stralci funzionali le relative polizze fideiussorie, pari al costo preventivato delle corrispondenti opere di urbanizzazione, dovranno essere prestate, quale condizione essenziale, entro il termine perentorio di _____ prima del rilascio del permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione.

2. In aggiunta alla garanzia di cui al comma precedente, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori presentano ulteriore garanzia finanziaria dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione dello standard di qualità aggiuntivo di cui all'art. 8 bis, pari all'importo delle opere previste quantificate in Euro 730.422,00 con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione ed estinguibile con le medesime modalità della garanzia prestata per le opere di urbanizzazione.

3. Con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, rilasciato sulla scorta del progetto definitivo-esecutivo delle stesse, potrà essere richiesta una garanzia aggiuntiva o ridotta quella già prestata, in relazione all'importo meglio definito delle opere di urbanizzazione rispetto a quello preventivato dal progetto preliminare o definitivo facente parte del Piano. Salvo eventuale integrazione risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo e comunque da effettuarsi prima del rilascio del permesso a costruire.
4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile di tutte le opere di urbanizzazione (o delle corrispondenti opere di urbanizzazione in caso di stralci funzionali) e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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.
5. 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.
6. 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 12 comma 1, 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.
7. (eventuale) In aggiunta alla garanzia di cui ai commi precedenti, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori presentano le seguenti garanzie per il rispetto dei termini ed in particolare:
 - _____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 4 (presentazione progetti opere di urbanizzazione);

- _____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 commi 5 e 6 (ultimazione opere di urbanizzazione);
 - _____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 7 (ultimazione standard di qualità);
 - _____ per gli adempimenti di cui all'art. 10 (cessione/asservimento aree);
 - (_____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 3 (presentazione progetti demolizione, caratterizzazione e bonifica));
 - (_____ per _____);
8. Le garanzie riguardanti il rispetto di termini non possono essere estinte se non previo favorevole accertamento di regolarità di ogni adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune.
9. Tutte le garanzie 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. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro 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.

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

1. Il progetto di Piano denominato Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT_e17 – Ex Segherie Beretta", è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Fabrizio Zambelli iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Bergamo al n. 638 ed è costituito dai seguenti elaborati:
- a) Allegato A – Relazione tecnica
 - b) Allegato B – Norme tecniche di attuazione
 - c) Allegato C – Relazione economica
 - d) Allegato D – Rapporto di compatibilità viabilistica
 - e) Allegato E – Attestazione di compatibilità geologica
 - f) Allegato F – Studio paesistico di dettaglio
 - g) Allegato G – Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto preliminare
 - h) Allegato H – Atto di proprietà e documento di identità del Sig. Nordera Lino, visure catastali aggiornate, dichiarazione di successione

- i) Allegato I – Bozza di convenzione urbanistica
- j) Allegato L – Bozza di Regolamento d'uso dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico
- k) Allegato M – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- l) Tav. 01 – Inquadramento territoriale
- m) Tav. 02 – Inquadramento urbanistico
- n) Tav. 03 – Vincoli urbanistici e consumo del suolo
- o) Tav. 04 – Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto e individuazione caposaldo altimetrico
- p) Tav. 05 – Quote e dimostrazione delle dimensioni dell'ambito di intervento
- q) Tav. 06 – Rilievo fotografico
- r) Tav. 07 – Rete dei sottoservizi tecnologici esistenti
- s) Tav. 08 – Estratti catastali e proprietà
- t) Tav. 09 – Schema strategico e di assetto
- u) Tav. 10 – Planivolumetrico, aree da cedere esterne all'At_e17
- v) Tav. 11 – Sezioni ambientali e dimostrazione corridoio visivo
- w) Tav. 12 – Planivolumetrico, dati generali di progetto
- x) Tav. 13 – Pianta piano terra, distanze dai confini del Piano attuativo
- y) Tav. 14 – Pianta piano primo
- z) Tav. 15 – Dimostrazione slp, sv, sc
- aa) Tav. 16 – Dimostrazione superfici permeabili esistenti
- bb) Tav. 17 – Dimostrazione e verifica superfici permeabili di progetto
- cc) Tav. 18 – Dotazione di servizi, parcheggi pubblici e privati
- dd) Tav. 19 – Dimostrazione e verifica dotazione parcheggi
- ee) Tav. 20 – Aree da cedere, aree da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali
- ff) Tav. 21 – Dimostrazione aree da cedere, da assoggettare ad uso pubblico, proprietà comunali
- gg) Tav. 22 – Prospetti
- hh) Tav. 23 – Prospetti e sezioni
- ii) Tav. 24 – Prospetti fotorealistici
- jj) Tav. 25 – Fotoinserimenti
- kk) Tav. 26 – Viste di progetto
- ll) Tav. 27 – Opere di urbanizzazione a scomputo
- mm) Tav. 28 – Dettagli costruttivi opere di urbanizzazione

- nn) Elab. A01 – Rete acque meteoriche e nere
- oo) Elab. A02 – Relazione tecnico-idraulica
- pp) Elab. B01 – Distribuzione esterna energia elettrica e illuminazione
- qq) Elab. C01 – Planimetria generale adduzione e antincendio
- rr) Elab. E01 – Planimetria generale del verde

2. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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

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

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 20 - CONTROVERSIE

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.

2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 21 - NORMA TRANSITORIA

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

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori _____

per il Comune _____