

**Convenzione urbanistica  
per il PIANO ATTUATIVO - N.E. 8  
denominato “Via Ghislandi”  
in via Vittore Ghislandi, 10  
soggetti attuatori MAMMOLEGGI e  
MACCARINI S.R.L.**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE A  
VOLUMETRIA DEFINITA NE8 -VIA GHISALNDI**

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

La società CITY IN BERGAMO s.r.l. con sede in Bergamo, via Giuseppe Verdi n.14, P.IVA  
04184950162, capitale sociale di euro 80.000, iscritta nel Registro Imprese di Bergamo al n.  
BG442589, in persona del legale rappresentante Antonio Maccarini nato a Bergamo Il  
01/01/1972 e domiciliato per la carica presso la società CITY IN srl, a questo autorizzato da  
..... che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera.....

in qualità di proprietaria delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto dell'intervento di  
**Nuova edificazione a volumetria definita n. 8 – riqualificazione comparto Maccarini & Mammoleggi** di  
seguito semplicemente denominato «Piano attuativo », soggetto nel seguito del presente atto denominato  
semplicemente «proprietaria» / «lottizzante» / «soggetto attuatore », da una parte;

il Comune di Bergamo con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 27, C.F. e P.IVA 80034840167 in  
persona del dirigente pro tempore delle Direzione Pianificazione Urbanistica arch. Giorgio Cavagnis  
nato a Bergamo il \_\_\_\_\_ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di  
Bergamo ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nominato con Decreto del Sindaco  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

**PREMESSO**

1. Che la società sopraindicata proprietaria attuatrice dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria e di  
avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano attuativo di seguito elencate, come da atti  
di provenienza:

Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificata con il  
mappale del foglio:

a) n. 3002 del foglio n. 52 N.C.T.R., di mq 3.692, provenienza:

- Atto n 32948, Rep. N. 11779 notaio Flavio Turconi del 26 maggio 2015 registrato a Bergamo, il 31  
maggio 2005, al n.5931/I5 trascritto il 3 giugno 2015 n. R.G. 30908, n. R.P. 19781;

2. Che le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 86 in data 14 maggio 2010 con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul  
B.U.R.L n. 29 del 21/07/2010, sono soggette alla seguente disciplina:

L'ambito è soggetto, secondo le previsioni del Piano di Governo del territorio (PGT), alla seguente disciplina urbanistica:

### **PR - PIANO DELLE REGOLE:**

- **PR5a – PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO** (D. Lgs. 285/92): L'area ricade all'interno del centro abitato.
- **PR5b – PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO** (ex L. 865/71): l'area ricade all'interno del centro edificato.
- **PR7.22 Assetto Urbanistico Generale alla scala 1:2.000:**
  - Sistema:** insediativo (artt. 21, 21.1, 201.2, elaborato PR0b - Norme);
  - Ambito:** Città in Trasformazione (CT) (artt. 36, 37, 37.3 dell'elaborato PR0b - Norme);
  - Componente:** Ne8 via Vittore Ghislandi - Nuova edificazione a volumetria definita di cui all'Allegato b – Schede Tecniche dell'elaborato PR0b – Norme nel quale sono riportati i seguenti parametri urbanistici:

#### PARAMETRI URBANISTICI:

Volume realizzabile:	16.000mc
Altezza massima degli edifici	5 piani
Funzioni	R/Ta1/Ta2/Tr2/C1
Note	Obbligo di reperire aree a standard destinate a parcheggi pubblici con la possibilità di localizzarne una parte anche in superficie all'interno degli spazi verdi pertinenziali. Sono escluse attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq.

- **PR8 – Vincoli e Tutele:** ambito soggetto alle limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea), derivanti dal vincolo aeroportuale (artt. 61.1.1 dell'elaborato PR0b - Norme);
- 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/Programma che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)**  
L'area è individuata nella zona territoriale omogenea B.

### **PS - PIANO DEI SERVIZI (PS):**

**PS2bis – la città dei servizi: strumenti di attuazione;** Interventi nuova edificazione a volumetria definita (Ne8) a cui non sono attribuite prescrizioni specifiche in termini di prestazioni pubbliche attese.

### **SG - STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO**

- **SG9 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE** individua l'area nella Classe sismica - Z4 L2-3 di cui all'art. 9.3 della Relazione SG0.
- **SG14 CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO** individua l'ambito nella Classe geologica - 3a di cui all'art. 9.2 della Relazione SG0.

## SP - STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO

- **SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI** allegato al Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art. 50 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua l'ambito in oggetto nella classe media di sensibilità paesistica di cui all'art. 5.7 della relazione SP0.
- 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/Programma.
- Conseguentemente il sopraindicato intervenuto proprietario attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano attuativo.

### VISTI

- La domanda di autorizzazione del Piano Attuativo, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal proprietario attuatore al protocollo comunale al n. E0054552 del 07/03/2016 e successive modifiche e integrazioni;
- La deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo \_\_\_\_\_ e la deliberazione del Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), **ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i.**;
- L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni

## TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e la società proprietaria attuatrice

### 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 e la società proprietaria attuatrice a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo denominato Ne8 "Via Ghislandi" – riqualificazione comparto Maccarini & Mammoleggi **con Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, localizzato in** via Ghislandi
3. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per 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, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proprietario attuatore 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. Il proprietario attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proprietario attuatore 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 3707 e prevede la realizzazione di NUOVA EDIFICAZIONE per una volumetria lorda di 15.989 mc corrispondenti alla superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva di mq 4.948 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso: edifici a prevalente destinazione residenziale con annesse destinazioni commerciali e terziarie;
2. Salvo quanto specificato all'art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano attuativo (NTA), le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
  - la volumetria/superficie lorda di pavimento realizzabile;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;

- le destinazioni d'uso;

3. mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, la forma esatta degli edifici, e la loro disposizione planimetrica anche in relazione ai distacchi da strade, confini e fabbricati sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo e nel rispetto del Codice Civile.
4. Il proprietario 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; 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 (NTA) 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 Attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire o presentarsi le relative Denunce d'Inizio Attività o S.C.I.A..

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ovvero 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 **sei mesi** (180 giorni) dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano attuativo, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. I procedimenti di indagine preliminare del sottosuolo e di eventuale caratterizzazione e bonifica sono a cura e spese del soggetto attuatore, ed i relativi progetti per la demolizione, caratterizzazione, bonifica dovranno essere presentati prima del rilascio del permesso di costruire degli edifici, comprensivo delle opere relative al piano interrato asservite all'uso pubblico di cui al successivo art. 5, nonché dell'opera realizzata a titolo di standard qualitativo di cui al successivo art. 8.
4. I progetti delle opere relative allo standard di qualità di cui al successivo art. 7 devono essere presentati dai Soggetti attuatori prima o contestualmente alla presentazione dei progetti degli edifici privati.
5. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 7, devono essere ultimate 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. Le opere relative allo standard di qualità devono avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. 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. 8 della presente Convenzione.
7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono

essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1.

8. Scaduti i suddetti termini di attuazione, per le parti del Piano Attuativo rimaste inattuate dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo, salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico.

#### **ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. Gli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti, calcolati in relazione alle misure in favore delle trasformazioni che promuovono la rigenerazione dei suoli già edificati secondo la Deliberazione di Consiglio Comunale n.182 del 30 novembre 2015 e successive integrazioni, ammontano a complessivi euro 483.496. Non sono previste opere a scomputo di tali oneri che verranno per tale ragione interamente versati dal soggetto attuatore. L'effettiva determinazione degli oneri di urbanizzazione verrà effettuata all'atto di presentazione del permesso di costruire.
2. Il proprietario attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.
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, dovrà essere distribuita razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico del soggetto attuatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

#### **ART. 5 - OPERE SULLE AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO**

1. Il soggetto attuatore si farà carico di realizzare, sulle aree asservite all'uso pubblico ai sensi del successivo art. 8, le opere riportate nella tavola 13 denominata "Superfici asservite- Pianta – Primo piano interrato – Parcheggio uso pubblico- Conteggio" secondo le dimensioni di cui al successivo art. 6 della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere secondo i progetti che saranno approvati con i relativi Permessi di costruire unitamente agli edifici privati, senza che i costi delle opere stesse siano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione afferenti il Piano Attuativo.

#### **ART. 6 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 3.603, 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 3.953, individuate negli elaborati numero 12 "Standard di qualità-Pianta-Tessuto interconnettivo-Sezioni tipo opere asservite e a standard" e numero 13 "Superfici asservite- Pianta – Primo piano interrato – Parcheggio uso pubblico- Conteggio" allegate al Piano (mq 1.874 ceduti in soprassuolo con la realizzazione dell'area tessuto di

interconnessione + mq 2.079 asserviti all'uso pubblico con la realizzazione del parcheggio convenzionato all'uso pubblico)

#### **ART. 7 STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVI**

- 3 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 Attuativo e determinato in € 483.496 o nella somma derivante dall'effettiva determinazione degli oneri di urbanizzazione effettuata all'atto di presentazione del permesso di costruire.
- 4 Il Piano Attuativo individua tale standard di qualità nelle opere di sistemazione e trasformazione di un'area quale "tessuto di interconnessione", opera in cessione al Comune, secondo il progetto preliminare approvato con il Piano attuativo per un importo stimato pari ad € 727.247,56 come da computo metrico di cui allegato denominato CM "COMPUTO METRICO opere standard di qualità", fermo restando che il proprietario attuatore si impegna 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 del soggetto attuatore anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti delle nuove opere immobiliari.
- 5 Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono a totale cura e spese del soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, senza applicazione delle 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 dei lavori, come da progetto di fattibilità con l'indicazione del tempo massimo di completamento e schema dei relativi contratti di appalto (allegato denominato SC), rispondenti alla realizzazione di opere pubbliche di cui alla tavola 12bis denominata "Standard di qualità-Pianta-Tessuto interconnettivo-Superfici attrezzate di pubblica utilità". Saranno a carico del soggetto attuatore gli oneri per la progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo.

#### **ART. 8 CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Il proprietario attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna a cedere il soprassuolo delle aree individuate nell'elaborato 12 del Piano Attuativo al Comune a titolo gratuito, entro 60 giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del collaudo. La superficie di tali aree ammonta a mq 1.874; il frazionamento ed i relativi oneri saranno a carico del soggetto attuatore. Il valore delle aree da acquisire gratuitamente da parte del Comune verrà determinato all'atto dell'effettiva cessione ed a seguito dei relativi frazionamenti.
2. 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.
3. Il soggetto attuatore si riserva comunque il diritto di edificare, nonché di realizzare e mantenere gli allacci agli impianti tecnologici di rete nel sottosuolo delle aree cedute in soprassuolo al Comune.
4. Il proprietario attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna ad asservire all'uso pubblico perpetuo in forma gratuita a favore del Comune, entro 60 giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del collaudo, le aree individuate nell'elaborato numero 13 denominato "Superfici Asservite-pianta piano interrato parcheggio uso pubblico-Conteggio" allegato al Piano attuativo la cui superficie ammonta a mq 2.079, previa identificazione catastale delle aree stesse.

5. Le specifiche modalità di gestione e regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico sono definite dall'allegato Regolamento (allegato REG) le cui eventuali variazioni potranno avvenire con successivo separato provvedimento in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente Convenzione.

#### **ART. 11 - COLLAUDI**

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano Attuativo dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico del proprietario attuatore, precisando che il collaudo delle aree da asservire all'uso pubblico riguarderà la corrispondenza delle opere realizzate al progetto approvato. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, 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 allegati.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:
  - il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune di Bergamo, e saranno incaricati dal proprietario attuatore con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico dello stesso proprietario;
  - le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno a 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 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.
3. Il proprietario attuatore, per sé e i loro aventi causa, si impegna 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 del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
4. Il certificato di collaudo provvisorio dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro i successivi 60 giorni. In ogni caso il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo, e si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.
5. 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.

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

1. Le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) delle aree, opere ed attrezzature asservite all'uso pubblico resteranno ad esclusivo e totale carico del proprietario e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a stipulare e mantenere efficace una polizza per la responsabilità civile

relativamente alle opere assoggettate all'uso pubblico e si impegna a trasferire tale impegno ai suoi successori ed aventi causa.

3. Per quanto attiene le opere cedute al comune, il soggetto attuatore si farà carico delle spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione ordinaria e straordinaria e si impegna a trasferire tali oneri ai suoi successori ed aventi causa nei singoli atti di cessione delle unità immobiliari. Fin da ora il Comune viene esonerato da qualsiasi onere e responsabilità derivante da eventuali danni subiti dalle autorimesse private sottostanti.

### **ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione, il soggetto attuatore potrà presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare idoneo titolo abilitativo per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo che sarà rilasciato subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione.
2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o dei titoli abilitativi 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.

### **ART. 14 - VARIANTI**

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano di cui all'art. 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, 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 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.

### **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/Programma e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 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, 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 degli eventuali conguagli delle monetizzazioni per aree per servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto sono versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio.

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

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il proprietario attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per la realizzazione dello standard di qualità aggiuntivo di cui all'art. 7 pari all'importo delle opere quantificate in € 727.248, 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.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di cui al comma 1 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/soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
3. 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.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere 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 mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del proprietario/soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 8 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.
5. 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/PROGRAMMA**

1. Il progetto di Piano denominato "Via Ghislandi", è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Lucio Agazzi iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Bergamo al n. 227 ed è costituito dai seguenti elaborati:

## STATO DI FATTO EDIFICATO rilievo

- A Planimetria generale
- B Pianta piano terra e 1° piano  
Conteggio superfici dismesse
- C Prospetti  
Sezione longitudinale
- D Superfici e Volumetrie esistenti
- E Inquadramento geo-fotografico  
Foto zenitale – Vista aerea dell'area  
Vista aerea dell'area (nord-est-sud-ovest)
- F Report fotografico; stato di fatto
- G Sezioni

## ALLEGATI

- REL Relazione di progetto
- NTA – Norme tecniche di attuazione
- CM Computo Area tessuto interconnettivo (Standard di qualità)
- REG Regolamento d'uso del parcheggio
- BC Bozza di convenzione
- Apc Accordo con proprietà confinante
- RG Relazione Geologica- geofisica  
Relazione geotecnica  
Relazione Idrogeologica
- SC Schema di contratto d'appalto per realizzazione del tessuto interconnettivo e relativo schema di fattibilità

## RENDERIZZAZIONE Varie viste

- R1 Vista dall'alto Zenitale
- R2 Vista dall'alto lungo la Via Ghislandi nord est
- R3 Vista dall'alto lungo la Via Calepio sud ovest
- R4 Vista dall'alto tra le vie Ghislandi e Calepio Sud
- R5 Vertice tra via Ghislandi e Via Noli
- R6 Vista dall'alto (Prospetto su Via Ghislandi)
- R7 Verde verticale Via Ghislandi
- R8 Prospetto interno
- R9 Tessuto interconnettivo (Particolare con Fontana)
- R10 Vertice sulla Via Ghislandi sud est
- R11 Vertice sulla Via Calepio sud ovest
- R12 Prospetti su Via Calepio ovest

## PROGETTO piante

### Piante interrati

- 1 Pianta secondo piano interrato
- 2 Pianta primo piano interrato

### Piante fuori terra

- 3 Pianta piano terra
- 4 Pianta piano primo
- 5 Pianta piano secondo
- 6 Pianta piano terzo
- 7 Pianta piano quarto

- 8 Pianta piano Volumi tecnici e lastrici solari
- 9 Pianta della Copertura  
Sezione e Prospetto tipo
- 10 Pianta tessuto interconnettivo e Sezione tipo (longitudinale)
- 11 Prospetto tipo (su Via Ghislandi)

#### VERIFICHE

- 12 Standard di qualità-Pianta-Tessuto interconnettivo-Sezioni tipo opere asservite e a standard
- 12bis Standard di qualità-Pianta-Tessuto interconnettivo-Superfici attrezzate di pubblica utilità
- 13 Superfici Asservite-pianta piano interrato parcheggio uso pubblico  
Conteggio  
Superfici asservite
- 14 Pianta – Piano terra  
Conteggio  
Superficie drenante
- 15 Planimetria  
Verifiche  
Distanze, Dotazioni, Allacciamenti
- 16 Pianta opere di miglioramento stradale in coerenza col tessuto interconnettivo

#### CONTEGGIO SUPERFICI

- Superfici e destinazioni d'uso
- Interrati
- 17 Pianta secondo piano interrato
- 18 Pianta primo piano interrato
- Fuori terra
- 19 Pianta piano terra
- 20 Pianta piano primo
- 21 Pianta piano secondo
- 22 Pianta piano terzo
- 23 Pianta piano quarto
- 24 Pianta piano volumi tecnici e lastici solari

#### CONTROLLO INSERIMENTO URBANO

- 25 Sezioni ambientali

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

#### **ART. 18 - SPESE**

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e/o in asservimento, quelle

inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

#### **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

#### **ART. 20 - CONTROVERSIE**

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

#### **ART. 21 - NORMA TRANSITORIA**

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

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

La società proprietaria, soggetto attuatore \_\_\_\_\_

per il Comune \_\_\_\_\_