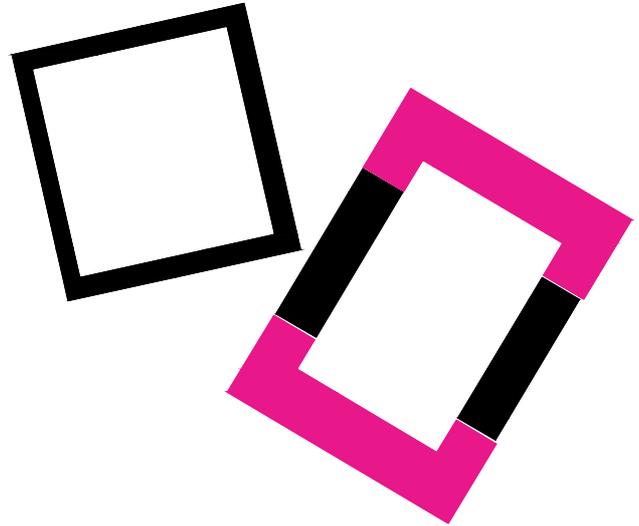




STADIO "ATLETI AZZURRI D'ITALIA"  
PIANO ATTUATIVO



PROPRIETA' E COORDINAMENTO GENERALE

**STADIO ATALANTA SRL**

Via G. Paglia, 1/D  
24122 - Bergamo  
T +39 035 280 111 F +39 035 225 761

**COMUNE DI BERGAMO**

Palazzo Frizzoni, piazza Matteotti, 27  
24122 - Bergamo  
T +39 035 399 111 F +39 035 066 2696

TAVOLA

ARCH

B17

SCALA



ELABORATO

PROGETTUALE

DATA

NOVEMBRE 2017

EMISSIONE

REV. A

PROGETTO ARCHITETTONICO E URBANISTICO

**DE8 ARCHITETTI**

Via Portico 59/61, 24050, Orio al Serio, Bg  
T +39 035 530 050 F +39 035 199 010 67  
info@deottostudio.com  
www.deottostudio.com



OGGETTO

Schema di convenzione

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E IMPATTO AMBIENTALE

**Iter Ingegneria del Territorio S.r.l.**

Via C. Colombo 23, 20090 - Trezzano S/N, Mi  
T +39 02 484 68 519 F +39 02 484 00 429



AVANZAMENTO

REVISIONE

03

PROGETTO MOBILITA'

**Iter Ingegneria del Territorio S.r.l.**

Via C. Colombo 23, 20090 - Trezzano S/N, Mi  
T +39 02 484 68 519 F +39 02 484 00 429



n°	descrizione description	data date	eseguito drawn	approvato approved
0	prima consegna	11.2017		
1	aggiornamento	03.2018		
2	aggiornamento	04.2018		
3	numero tavola modificato	05.2018		

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

dott.ing. Sergio Taccolini  
N.1234 Albo Ingegneri Bergamo

dott.ing. Fabio Gagni  
N. 2713 Albo Ingegneri Bergamo

**STUDIO TACCOLINI INGEGNERI ASSOCIATI**

24122 BERGAMO - VIA ZAMBONATE, 81 Tel./Fax 035.244309 e-mail: taccoliniassociati@sonic.it

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**PIANO ATTUATIVO "STADIO ATALANTA"**

ai sensi della l.r. 12/2005, comparto compreso tra Viale Giulio Cesare, Via [●] e Via [●].

Repubblica Italiana

Bergamo, [●].

Nel mio studio

Con me [●], notaio in Bergamo, iscritto al collegio Notarile di Bergamo, sono presenti i signori:

Dottor [●], nato a [●], il [●], domiciliato per la carica presso la sede municipale, dirigente *pro tempore* del Comune di Bergamo, che dichiara di intervenire a quest'atto, ai sensi dell'art. 107 d.lgs. 267/2000, nella sua correlata qualità di rappresentante del

"COMUNE DI BERGAMO"

con sede in Bergamo, piazza Matteotti n. 3, codice fiscale 80034840167, nominato con decreto sindacale in data [●] n. [●] e in esecuzione della deliberazione consiliare n. [●] in data [●],

- d'ora innanzi, il "Comune"

- Dottor Luca Percassi, nato a Milano il 25 agosto 1980, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Consigliere di amministrazione delegato di

"STADIO ATALANTA S.r.l."

con sede legale in Bergamo, via Giorgio e Guido Paglia n.1/D, capitale versato Euro 100.000,00, iscritta al registro delle imprese di Bergamo, C.F.: 04220070165, munito degli idonei poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 9 settembre 2017 che, per estratto certificato conforme, si allega a quest'atto sotto la lettera [●],

- d'ora innanzi, "STADIO ATALANTA" o lo "Operatore".

**Premesso che:**

**a)** il Consiglio comunale, con deliberazione 20 febbraio 2017, n. 17 reg. C.c., esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato di sdemanializzare, passando dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile, in vista della sua alienazione, il compendio immobiliare denominato stadio comunale "Atleti Azzurri d'Italia", sito a Bergamo, Viale Giulio Cesare n.18, della superficie catastale di mq.31.675, censito in catasto fabbricati di detto Comune, al Foglio 22, nel modo seguente:

- Mapp.1224/708 Piazzale Lodovico Goisis n.7 p.T/S1/1/2/3 Cat.D/6 RCE.60.104,00;

- Mapp.1224/701 Viale Giulio Cesare n.18/B p.T/1 Cat.D/8 RCE.7.564,00 (uffici e servizi);

- Mapp.1224/702 Viale Giulio Cesare n.18/A p.T Cat.A/10 Cl.7 vani 2,5 Sup.Cat. mq.73 RCE.639,12 (ufficio e servizi);

- Mapp.1224/703 Viale Giulio Cesare n.16/E p.T Cat.C/1 Cl.7 mq.154 Sup.Cat. mq.169 RCE.3.499,51 (bar e servizi);

- Mapp.1224/704 Viale Giulio Cesare n.16/B p.T Cat.C/1 Cl.7 mq.34  
Sup.Cat. mq.40 RCE.772,62 (negozi e servizi);
- Mapp.1224/705 Viale Giulio Cesare n.16 p.T Cat.A/10 Cl.7 vani 6  
Sup.Cat. mq.165 RCE.1.533,88 (uffici e servizi);
- Mapp.1224/709 Piazzale Lodovico Goisis n.7 p.T Cat.D/1 RCE.184,00  
(cabina Enel) (d'ora innanzi: lo "Stadio");

**b)** l'alienazione dello Stadio è stata motivata anche dalla volontà del Comune di promuoverne la valorizzazione mediante la ristrutturazione e riqualificazione, per renderlo conforme ai più moderni impianti sportivi per spettacoli e intrattenimento e riqualificare l'immediato intorno che accoglie lo Stadio;

**c)** l'alienazione dello Stadio stessa è di conseguenza avvenuta riservando per intero in capo al solo Operatore le potenzialità edificatorie accordate dal piano di governo del territorio del Comune (d'ora innanzi, il "p.g.t.") e dalla scheda progetto del documento di piano del p.g.t. (d'ora innanzi, il "d.d.p.") relativa all'ambito di trasformazione "At\_i2 - Stadio" (d'ora innanzi, la "Scheda Progetto") anche per come determinate dal piano attuativo ex art. 14 l.r. 12/2005, la proposta del quale è da presentarsi da parte dell'Operatore, che dovrà considerare la Scheda Progetto medesima anche in relazione alle funzioni in atto e previste nel compendio dello Stadio (il "Piano Attuativo"); la riserva delle dette potenzialità edificatorie all'Operatore è confermata pur a fronte del fatto che il Comune sottoscriva la presente Convenzione sia quale

p.a. approvante il Piano Attuativo stesso, sia in quanto titolare di aree perimetrare entro il medesimo;

**d)** il Comune, con verbale delle operazioni di gara del 10 maggio 2017, n. I0134745 P.G., ha aggiudicato lo Stadio a STADIO ATALANTA;

**e)** STADIO ATALANTA, con atto n. 192057 rep. del notaio JEAN-PIERRE FARHAT, in data 8 agosto 2017 (d'ora innanzi, la "Vendita"), e con successivo atto n. 192367 rep. del notaio JEAN-PIERRE FARHAT stesso in data 23 ottobre 2017, di accertamento della mancata verifica della condizione sospensiva negativa ex d.lgs. 42/2004, ha acquistato dal Comune lo Stadio;

**f)** lo Stadio soggiace alle prescrizioni del decreto di interesse storico culturale in data 25 luglio 2016, oltre che dell'autorizzazione all'alienazione rilasciata in data 3 agosto 2016 dal Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo, nonché a vincolo aeroportuale ex art. 707 del codice della navigazione, ferme le facoltà di autorizzazione da parte del Comune di Bergamo ammesse dalla nota ENAC prot. 26/05/2017 - 0053620-P;

**g)** lo Stadio soggiace alla disciplina urbanistica del d.d.p. del p.g.t. del Comune, ex art. 8 l.r. 12/2005. Il p.g.t. dedica allo Stadio la Scheda Progetto, approvata con deliberazione consiliare 5 dicembre 2016 n. 170 reg./75 prop., anche con l'obiettivo generale di promuovere e consolidare lo Stadio come attrezzatura sia per lo spettacolo sia per l'intrattenimento sportivo;

**h)** lo Stadio soggiace altresì al parere della Commissione di

Vigilanza dei Locali di pubblico Spettacolo, nonché al rilascio della licenza di cui all'art. 80 del T.U.L.P.S.;

**i)** in data [●] l'Operatore ha presentato, al n. [●] P.G., la domanda di approvazione del Piano Attuativo;

**j)** la proposta presentata comporta parziale variante al p.g.t., per quanto concerne:

a. modifica del parametro urbanistico di base relativo alla superficie permeabile previsto dal Documento di Piano;

b. previsione della realizzazione, quale *standard* qualitativo, di nuovo Parcheggio pubblico interrato *infra* meglio definito, in variante al Piano dei Servizi;

**k)** con deliberazione consiliare [●] n. [●], esecutiva, è stato:

a. adottato il Piano Attuativo, in variante al p.g.t.;

b. approvata la permuta di aree tra il Comune e STADIO ATALANTA, senza necessità di conguagli, funzionale alla razionale attuazione del progetto planivolumetrico previsto dal Piano Attuativo e delle inerenti potenzialità;

c. approvata la rettifica al PGT relativa all'individuazione del coefficiente di ponderazione della compensazione perequativa del Documento di Piano;

**l)** con deliberazione consiliare [●], esecutiva, è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo, in variante al p.g.t., il cui avviso è stato pubblicato sul BURL in data [●];

**m)** la sottoscrizione di questa convenzione (d'ora innanzi, la

"Convenzione") da parte del Comune costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ex art. 30, commi 2 e 3, d.p.r. 380/2001 e formale dichiarazione comunale che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano Attuativo a quella della sottoscrizione della Convenzione stessa, per cui le aree perimetrate nel Piano Attuativo risultano classificate come segue: [●];

tutto ciò premesso, le Parti pattuiscono e stipulano quanto segue

#### **IN PRIMO LUOGO - PERMUTA DI IMMOBILI**

Il Comune cede a STADIO ATALANTA gli immobili della superficie reale complessiva di mq. 637,90 e della superficie catastale di mq. [●], individuati in colore fucsia nella planimetria allegata *sub tavola B05* al Piano Attuativo, censiti in catasto di detto Comune, al Foglio 22, nel modo seguente: [●].

STADIO ATALANTA cede al Comune gli immobili della superficie reale complessiva di mq. 637,90 e della superficie catastale di mq. [●], individuati in colore giallo nella planimetria allegata *sub tavola B05* al Piano Attuativo, censiti in catasto di detto Comune, al Foglio 22, nel modo seguente: [●].

#### **IN SECONDO LUOGO - CONVENZIONE URBANISTICA**

##### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. L'Operatore è obbligato, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della Convenzione,

integrate dagli elaborati del Piano Attuativo approvato. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore si trasferiranno agli acquirenti o, in caso di vendita parziale, si trasferiranno pro-quota a questi ultimi in ragione dei metri quadrati di superficie lorda di pavimento (d'ora innanzi, "s.l.p.") acquisita, in funzione della destinazione d'uso della s.l.p. stessa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, non efficaci verso il Comune.

3. L'Operatore si impegna a inserire nei contratti di compravendita di aree di cui al comma 2 di questo articolo idonee clausole che dichiarino a quale delle parti dei contratti di compravendita medesimi resteranno a carico le obbligazioni nascenti da questa Convenzione, e a consegnare copia di detti contratti di compravendita, non appena registrati e trascritti, al Comune.

4. In caso di compravendita di aree oggetto della Convenzione, le garanzie già prestate dall'Operatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il compratore abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

1. L'Operatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che questa Convenzione è vincolante dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti comunali certificativi.

2. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato in conformità alle

previsioni dei documenti ed elaborati tecnici che lo costituiscono. Per quanto non previsto dalle clausole della Convenzione, integrate dalle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo (d'ora innanzi, le "n.t.a.") e dagli altri elaborati del Piano Attuativo stesso, varranno le leggi, i regolamenti comunali e le previsioni di p.g.t. vigenti.

**3.** Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del Piano Attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, sono necessari i relativi titoli abilitativi edilizi o la formazione delle fattispecie assentive loro equipollenti per legge.

#### **ART. 3 - VINCOLI BENI CULTURALI**

**1.** L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere previste dal Piano Attuativo - comprese le *"misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene"* illustrate nella richiesta di autorizzazione all'alienazione del 25 luglio 2016 - è subordinata a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ex art. 21, commi 4 e 5 d.lgs. 42/2004.

#### **ART. 4 - PRESCRIZIONI DEL PIANO ATTUATIVO**

**1.** Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una s.l.p. complessiva di progetto pari a mq 17.535, mediante interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione, per una s.l.p. pari a mq 11.490, che si aggiungono al recupero della s.l.p. esistente e confermata, pari a mq 6.045, dei fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo,

così come individuati dal "Progetto planivolumetrico" allegato sub. B06 al Piano Attuativo.

2. In dettaglio, la s.l.p. complessiva di progetto si ascrive, così come previsto nella scheda progetto dell'Ambito di Trasformazione, a:

a. "nuova s.l.p." per 4.000 mq. (quattromila/00 metri quadrati) data dagli interventi di realizzazione degli spazi commerciali di vicinato di nuovo insediamento (mq. 2.000) e degli spazi a destinazione terziario sportivo (mq. 2.000) collocati nello Stadio secondo i progetti preordinati all'ottenimento dei titoli edilizi o alla formazione delle fattispecie assentive per legge loro equipollenti;

b. "s.l.p. esistente" come da rilievo strumentale, determinata in mq 11.691;

c. "s.l.p. aggiuntiva tribune" quella aggiuntiva alla s.l.p. di cui alle lett. a. e b. precedenti di questo comma, necessaria a fronte delle specifiche normative di settore in materia di spettacoli e di specifico intrattenimento sportivo (norme CONI, FIGC, sicurezza, determinata in mq. 1.844;

3. Le previsioni del Piano Attuativo devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

a. s.l.p. massima complessiva di progetto, così come definita ai commi 1 e 2 di questo articolo;

b. l'altezza massima degli edifici riportata nella tavola "Progetto planivolumetrico" allegata sub. B06 al Piano Attuativo;

c. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste dal Piano Attuativo, di cui al successivo art.12 comma 2;

d. le destinazioni d'uso principali.

#### **ART. 5 - VARIANTI**

1. *Ex art. 14, comma 12, l.r. 12/2005*, è consentito apportare al Piano Attuativo, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al medesimo, modificazioni secondo le regole dettate dall'art. 14 comma 12 citato, così che, fermi restando i parametri essenziali riportati all'art. 4 della Convenzione anche in relazione alle singole funzioni ammesse dal p.g.t. come variato dal Piano Attuativo, non alterino la sostanza delle caratteristiche globali tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, senza pregiudizio in ordine alla libertà di collocare le s.l.p. per le varie funzioni all'interno dello Stadio.

2. Le modifiche di cui al comma 1 di questo articolo sono approvate in sede di rilascio dei titoli edilizi o di formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti.

3. Le modifiche di cui al comma 1 di questo articolo non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione, fatte salve le norme di legge in tema di definizione dei termini di inizio e fine lavori, nonché di proroga

dei medesimi, previste a fronte del rilascio dei permessi di costruire o della formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1 di questo articolo devono essere autorizzate con procedura di variante al Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

#### **ART. 6 - MODIFICA DESTINAZIONI D'USO**

1. E' consentito all'Operatore, nella fase di esecuzione del Piano Attuativo, senza necessità di preventiva variante al medesimo, di modificare la collocazione delle destinazioni d'uso previste dal "Progetto planivolumetrico", anche secondo le specifiche disposizioni delle n.t.a. del Piano Attuativo.

#### **ART. 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Il termine di validità del Piano Attuativo decorre dalla data sottoscrizione della presente Convenzione.

2. L'edificazione dovrà essere attuata in linea di principio secondo i lotti funzionali individuati nella tavola B09 "Cessione/Asservimenti e Lotti Funzionali" allegata al Piano Attuativo, stante la necessità di garantire la continuità di uso dello Stadio e dell'intorno urbanistico di riferimento in corso di concretizzazione dei lavori del Piano Attuativo per gli usi di intrattenimento e di spettacolo sportivo a esso connessi.

3. I progetti per l'esecuzione dei lavori sullo Stadio e delle opere di urbanizzazione previsti dal Piano Attuativo, di cui agli articoli 10 e 13 della Convenzione, devono essere presentati

dall'Operatore entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo di cui alla lettera l) delle premesse alla presente convenzione. I relativi lavori dovranno essere terminati entro e non oltre cinque anni e sei mesi decorrenti dal rilascio dei relativi provvedimenti abilitativi edilizi. La disciplina di cui al presente comma lascia salve e impregiudicate quelle dettate dall'articolo 5 comma 1 lett. d, e, f della Vendita.

4. La cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree e attrezzature pubbliche previste dalla Convenzione dovrà avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto, in forma gratuita a favore del Comune, entro 90 giorni dalla definitiva approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 10 e 13 della Convenzione.

**ART. 8 - CESSIONE O ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**

1. L'Operatore, in relazione alle previsioni del Piano Attuativo, si impegna a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le aree destinate a opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche, per una superficie complessiva di mq. 2.185,00 e ad asservire gratuitamente all'uso pubblico aree destinate a opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche, per una superficie complessiva di mq. 2.645,00, individuate nella tavola "Cessione/Asservimenti e Lotti Funzionali" allegata al Piano Attuativo sub **B09**.

2. Prima degli eventuali cessione o asservimento all'uso pubblico

delle aree di cui ai commi 1 e 2 di questo articolo, l'Operatore dovrà aver predisposto e fatto approvare, a proprie cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate. Gli atti di cessione o asservimento delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche, così come gli adempimenti inerenti e conseguenti, saranno a totale cura e spese dell'Operatore.

**3.** L'Operatore rimane in ogni caso libero di realizzare e mantenere, nel sottosuolo delle aree comunque assoggettate ad uso pubblico, tutte le costruzioni, manufatti e impianti di suo interesse (in via esemplificativa: opere pertinenziali agli edifici privati quali cantine, autorimesse, corselli, cavedi, locali tecnici, ecc...), di per sé consentiti dal Piano Attuativo e dalle normative vigenti, nonché tutte quelle che fossero eventualmente consentite da normative future, con il solo limite di non pregiudicare nella sostanza l'uso delle aree superficiali asservite all'uso pubblico.

**4.** Le modalità di gestione e di regolamentazione delle aree a uso pubblico (accessi, orari di apertura giornaliera, eventuali limitazioni d'uso, custodia, sorveglianza, ecc.) saranno stabilite in separato atto pubblico da concordare e sottoscrivere dalle Parti e trascrivere contestualmente all'eventuale asservimento all'uso pubblico delle aree medesime dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse.

**5.** Per ragioni di funzionalità e di interesse generale legate alla gestione dello Stadio in concomitanza agli spettacoli e

manifestazioni sportive che avranno luogo in esso, il Comune si impegna ad autorizzare, con specifici provvedimenti a cadenza almeno annuale, l'Operatore o suoi aventi causa all'occupazione delle aree pubbliche o di uso pubblico poste nelle adiacenze degli ingressi allo Stadio, in occasione degli spettacoli e delle manifestazioni sportive che vi si svolgano, per permettere la collocazione sulle aree stesse degli spazi e attrezzature idonei a garantire il migliore e più sicuro afflusso e deflusso del pubblico, in ottemperanza alle regole sportive nazionali e internazionali e in genere di tutela dell'ordine pubblico, odierne e future, nonché ai provvedimenti odierni e futuri delle competenti autorità sportive o dell'Amministrazione dell'Interno in tema di sicurezza e di tutela dell'ordine pubblico in occasione di tutte le manifestazioni stesse.

6. Ai fini del rispetto delle normative nazionali e internazionali applicabili a tutti gli eventi sportivi che avranno luogo nello Stadio, affinché lo stesso possa essere utilizzato secondo la sua naturale destinazione per tutti gli eventi stessi, Comune e Operatore si impegnano a disciplinare, con separata convenzione, l'occupazione temporanea, da parte dell'Operatore stesso o suoi aventi causa, della porzione di proprietà pubblica del parcheggio interrato collocato nel sottosuolo delle aree individuate dalla tavola **D03** (d'ora innanzi: il "*Parcheggio Interrato*") in occasione delle competizioni e manifestazioni sportive che avranno luogo nello Stadio.

7. In occasione di spettacoli e manifestazioni non sportive che potranno avere luogo nello Stadio, l'occupazione temporanea delle

aree pubbliche o di uso pubblico e del Parcheggio Interrato di cui ai precedenti commi 5 e 6 da parte dell'Operatore o suoi aventi causa sarà autorizzata secondo le procedure previste dai regolamenti comunali.

8. Il Comune si riserva la facoltà, previo consenso dell'Operatore, di utilizzare direttamente lo Stadio per spettacoli, eventi e manifestazioni legate alle proprie finalità istituzionali pubblicistiche e senza finalità di lucro, per un massimo di 12 (dodici) giorni per ciascun anno solare; condizioni, modalità di utilizzo e tipologia di eventi saranno concordate successivamente con l'Operatore, mediante stipula di apposita convenzione.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle disposizioni del d.lgs. 50/2016 vigenti alla data di loro esecuzione, in conformità a progetti di idoneo sviluppo presentati al Comune per le prescritte approvazioni.

2. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 di questo articolo le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo ex d.lgs. 50/2016 e s.m.i. Queste opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Operatore; esse sono individuate e disciplinate dall'articolo 11 della Convenzione.

3. L'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, validazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo e quant'altro estraneo alla presente Convenzione, rimanendo sollevato il Comune da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente, ai sensi del citato decreto, sarà assunto da persona fisica facente capo all'Operatore.

4. L'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondo i progetti approvati dal Comune in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, nel rispetto della Convenzione, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, che saranno attestati dall'Operatore in sede di comunicazione inizio lavori. L'Operatore si assume inoltre ogni responsabilità diretta e indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione nei confronti del Comune.

5. La completa e regolare realizzazione delle opere viene garantita dall'Operatore e suoi aventi causa assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore alla consegna dei progetti esecutivi al Comune e sulla base della verifica preventiva ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016 da parte di soggetti accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020, ferme restando le legittime e ragionevoli

valutazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, nel limite di quello preventivato nei medesimi progetti esecutivi validati. I prezzi mancanti e quelli legittimamente e ragionevolmente ritenuti non congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e l'Operatore.

6. Il Comune 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 e ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza. L'Operatore si impegna a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli, da parte dei funzionari del Comune e avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né l'Operatore, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

#### **ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

1. L'Operatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo dalle somme dovute per urbanizzazione primaria ex art. 16, comma 2 *bis* d.p.r. 380/2001, del costo desunto in via preventiva in € 782.124.474,20 dal progetto preliminare allegato al Piano Attuativo: riqualificazione urbana di viale Giulio Cesare e delle aree limitrofe, con ridisegno degli spazi

per la viabilità e la sosta, oltre che riqualificazione a piazzale e area verde del piazzale prospiciente l'attuale "curva nord", ivi compresa l'eventuale sola risoluzione delle interferenze fra le opere previste dal Piano Attuativo e le opere idrauliche in corso di progettazione e successiva realizzazione a cura e spese degli Enti competenti per i tratti interni al perimetro del Piano Attuativo.

2. L'Operatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo dalle somme dovute per urbanizzazione secondaria, del costo desunto in via preventiva in € 1.135.574,20 dal progetto preliminare allegato al Piano Attuativo:

- a. ampliamento e riqualificazione urbana del piazzale Goisis, da attrezzare con idonei impianti per le attività mercatali, oltre alla riqualificazione a piazzale della sola area di pertinenza del complesso storico-monumentale del "Lazzaretto" a esso prospiciente;
- b. riqualificazione del tracciato pedonale storico, attiguo al complesso storico-monumentale del "Lazzaretto", di collegamento tra via Fossoli e piazzale Goisis.

3. Considerato che l'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, supera quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti secondo i parametri vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo e determinati in € 1.652.157,70, il Comune riconosce che le realizzazioni delle opere urbanizzative di cui ai commi 1 e 2 di questo articolo verranno del tutto scomputate distintamente

dall'entità tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti. Tale condizione dovrà essere riverificata al rilascio dei permessi di costruire o alla formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti, a seguito di eventuale incremento degli oneri dovuti, ex art. 38 comma 7 bis, l.r. 12/2005, nonché all'esatta quantificazione dei costi delle opere da realizzare.

4. L'esatto e definito importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo verrà accertato secondo le modalità dell'art. 19 della Convenzione. In ogni caso, il maggiore costo delle opere rispetto al contributo tabellare dovuto ed eventualmente rispetto a quanto preventivato, rimarrà ad esclusivo carico dell'Operatore. Resteranno, per converso, a disposizione di quest'ultimo le somme ottenute dagli eventuali ribassi d'asta ottenuti in sede di affidamento delle opere di urbanizzazione di cui a questo articolo, ove ricorrano i disposti e le procedure ex d.lgs. 50/2016 e s.m.i. e, in ogni caso, fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti ex lege.

#### **ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione relative alle reti di distribuzione del gas metano e di distribuzione dell'energia elettrica e alle reti telefonica e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 9 della Convenzione, i quali curano altresì la progettazione esecutiva

e il collaudo delle stesse.

**2.** La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione. Nessuna conseguenza pregiudizievole potrà però derivare in capo all'Operatore allorché eventuali ritardi o inadempimenti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui a questo articolo fossero ascrivibili, direttamente o indirettamente, anche solo in parte ai soggetti competenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui a questo articolo stesso.

**3.** Fermo il disposto del secondo periodo del comma 2 di questo articolo, l'Operatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi legittimamente e ragionevolmente fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla Convenzione.

**4.** Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendessero necessari, preliminarmente o contemporaneamente, lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti e assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria di cui a questo articolo.

**5.** Restano in ogni caso a carico dell'Operatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili a inadempimento o negligenza dello stesso Operatore ovvero causati

da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto. La previsione ora detta lascia salva quella di cui al secondo periodo del comma 2 di questo articolo.

#### **ART. 12 - FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

1. *Ex art. 9 l.r. 12/2005*, le aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo e necessarie a soddisfarne il fabbisogno minimo, da cedere gratuitamente al Comune o da asservire/regolamentare all'uso pubblico, sono quantificate in mq. 4.819,00, ai sensi dell'art. 8.1 del piano dei servizi (d'ora innanzi, il "p.d.s.") del p.g.t in coerenza con l'oggettivo carico urbanistico aggiuntivo sul territorio, in relazione alla s.l.p. di progetto di cui alla Scheda Progetto del p.g.t., rispetto alla preesistenza urbanistica indotto dal Piano Attuativo anche con riferimento all'articolo 4 della Convenzione.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del p.g.t. e alle esigenze verificate in sede di elaborazione e con l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite tutte le aree da asservire all'uso pubblico o da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del precedente comma 1, per una superficie netta di mq 4.830,00, individuate nella tavola "Verifica Standard e Parcheggi Pertinenziali" allegata al Piano Attuativo sub B08.

#### **ART. 13 - STANDARD QUALITATIVO**

1. In aggiunta alle aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 12 della

Convenzione, l'attuazione delle previsioni del p.g.t. (art. 8.2 del p.d.s.) prevede che a carico del Piano Attuativo 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 € 1.652.157,70 (art. 4 - *Quinta Soglia*, "Indirizzi e criteri" del d.d.p.).

2. Il Piano Attuativo individua tale "standard di qualità" nella realizzazione di entità superiore a quella dovuta per urbanizzazioni primarie e secondarie, da parte dell'Operatore, della seguente opera, da cedere a titolo gratuito al Comune, del costo desunto in via preventiva in € 2.306.692,12 dal progetto preliminare allegato al Piano Attuativo:

- frazione pubblica del Parcheggio Interrato per circa n. 185 posti auto, della superficie di circa mq. 4.868,00 al lordo dei corselli e degli spazi di manovra, individuato nella tavola **D03** ("*Parcheggio Interrato*") allegata al Piano Attuativo.

3. L'entità e le caratteristiche costruttive e tecnologiche del Parcheggio Interrato, saranno esattamente e definitivamente stabilite di concerto con il Comune, nell'ambito del progetto esecutivo che l'Operatore si obbliga a presentare, entro i termini di cui all'articolo 7 comma 3 della Convenzione. L'esecuzione e il collaudo del Parcheggio Interrato soggiacciono ai medesimi obblighi previsti dalla Convenzione per le opere di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 14 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. L'Operatore si obbliga, con le modalità e tempi di legge, a corrispondere al Comune il contributo di cui all'art. 43 l.r. 12/2005, commisurato al costo di costruzione degli edifici, all'atto del rilascio dei predetti permessi di costruire o fattispecie assentive per legge equipollenti, sulla base delle disposizioni e dei parametri vigenti alla data del rilascio dei detti permessi di costruire o fattispecie assentive per legge equipollenti.

2. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, per le attrezzature pubbliche da cedere al Comune, previste dalla presente convenzione.

3. Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare i proventi del contributo sul costo di costruzione di cui al precedente comma 1 per la realizzazione del tracciato ciclo-pedonale della val Brembana (T2), in coerenza con le previsioni del Biciplan.

#### **ART. 15 - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

A titolo di perequazione urbanistica ex art. 11 commi 5, 6 e 7 "Indirizzi e Criteri" del d.d.p. del p.g.t., STADIO ATALANTA cede gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, aree comprese entro le "Stanze verdi" indicate dall'elaborato "PS5 - Gli ambiti in perequazione: le aree di decollo" del p.d.s. del p.g.t. di superficie reale complessiva pari a mq. 5.875,00 e della superficie catastale di mq. [●], individuate nella tavola B07 allegata al Piano Attuativo, censiti in catasto di detto Comune, nel modo seguente:

- Foglio 64, mappali nn. 14825, 14824 (parte da frazionare);
- Foglio 27, mappale 20 (parte da frazionare).

**Art.16 - DECADENZA E INTERVENTI SOSTITUTIVI**

1. Ferma la pattuizione ex art. 5 comma 1 lett. e. della Vendita, l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a sostituirlo, previa messa in mora con un preavviso di almeno 90 giorni, al quale segua uno spazio a disposizione per le eventuali controdeduzioni dell'Operatore stesso non inferiore a 30 giorni dal ricevimento del suddetto preavviso comunale, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non venissero intraprese o ultimate nei termini prescritti, fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire o le inerenti fattispecie assentive equipollenti di legge, o con gravi irregolarità e negligenze tali da pregiudicare la condotta dei lavori o la loro ottimale esecuzione, sempreché tutto ciò sia ascrivibile *in toto* al fatto o alla omissione dell'Operatore. In tal caso l'Operatore riconosce al Comune la facoltà di incamerare le fidejussioni di cui all'articolo 20 della Convenzione, per l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo. In caso di eccedenza di spesa rispetto all'importo delle fidejussioni la stessa verrà corrisposta al Comune dall'Operatore entro 60 giorni dalla relativa richiesta con correlata documentazione delle spese sostenute.

2. Sono fatte salve le penali previste dall'art. 14 del capitolato

speciale allegato al bando per l'alienazione dello Stadio, così come riportate nella Vendita, nonché la pattuizione di cui all'art. 5 comma 1 lett. e. della Vendita.

#### **ART. 17 - COLLAUDI**

1. Tutte le opere pubbliche, impianti ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzati in attuazione del Piano Attuativo, dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

2. Fatti salvi i riferimenti alla normativa ex d.lgs. 50/2016 e s.m.i., il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà certificare che le opere realizzate, in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative, siano state realizzate ed eseguite nel rispetto delle previsioni del Piano Attuativo, dei Permessi di Costruire rilasciati o dei titoli e fattispecie assentive per legge a essi equipollenti, nonché delle norme di legge.

3. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e a ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, verrà selezionato dal Comune, a seguito del rilascio dei relativi permessi di costruire o fattispecie assentive equipollenti di legge, relativi alle opere assoggettate a collaudo dalla Convenzione, tra i professionisti aventi i requisiti di legge, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e dei

requisiti ex d.lgs. 50/2016 e s.m.i.; il rapporto per la prestazione professionale del collaudatore sarà regolato e rimarrà a carico dell'Operatore; il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e le tempistiche della prestazione professionale prevista dalla presente Convenzione;

- le visite e le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate con la cadenza che si riterrà adeguata per un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi; delle stesse sarà predisposto dal collaudatore specifico verbale da allegare agli atti del collaudo finale;

- a conclusione di ogni lotto funzionale di opere sarà redatto specifico verbale di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;

- le attività di collaudo in corso d'opera dovranno essere espletate dando tempestiva comunicazione al Comune delle fasi di collaudo e delle relative visite a cui dovranno essere invitati i funzionari rappresentanti degli uffici competenti del Comune e dei gestori dei sottoservizi interessati dalle opere di urbanizzazione;

- il collaudo finale delle opere deve avere luogo entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di ogni lotto funzionale.

**4.** L'Operatore si impegna a fornire al collaudatore entro la data del collaudo finale di ogni lotto funzionale, i certificati di conformità e di regolare esecuzione, i disegni esecutivi "as built" di tutti gli impianti ed opere realizzate, oltre ai relativi atti

amministrativi e di contabilità.

5. L'attestazione dell'agibilità, anche parziale, alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, relativamente ai manufatti previsti dal Piano Attuativo, è in ogni caso subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione direttamente funzionali agli edifici medesimi, ovvero alla intervenuta validità del collaudo stesso per decorrenza dei termini di cui all'art. 102 comma 3 ex d.lgs. 50/2016 e s.m.i. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini dell'attestazione dell'agibilità dei manufatti realizzati.

6. L'approvazione del certificato di collaudo di ciascuna opera di urbanizzazione, comporta l'immediata conseguente presa in carico da parte del Comune di ciascuna delle opere di urbanizzazione medesime.

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico all'Operatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi contestualmente all'approvazione dei collaudi tecnici/amministrativi di ciascun lotto funzionale di opere. Fino alla data di approvazione del collaudo di ciascuna opera o complesso funzionale di opere, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno a esclusivo e totale carico dell'Operatore,

come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia e onere in via diretta e indiretta.

2. Il Comune sarà responsabile dei pregiudizi derivanti dalla propria mora nell'accettazione delle singole opere o dei complessi funzionali di opere rispetto ai tempi definiti nel comma 1 di questo articolo.

3. Dalla data di cessione delle aree al Comune, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere collaudate passeranno a carico del medesimo Comune.

4. Le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico restano in carico all'Operatore, o suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

5. Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree e delle opere asservite all'uso pubblico saranno regolate come stabilito all'art. 8 della Convenzione.

#### **ART. 19 - TITOLI EDILIZI E FATTISPECIE ASSENTIVE PER LEGGE EQUIPOLLENTI**

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della Convenzione l'Operatore può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire o promuovere la formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo, che, rispettivamente, saranno rilasciati e si formeranno, subordinatamente alla registrazione e trascrizione della Convenzione

e al rilascio dei permessi di costruire, relativi alle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 7 della Convenzione e dall'art. 5 comma 1 lett. e. della Vendita.

2. Il rilascio dei permessi per costruire e la formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti comportano il pagamento, per quanto dovuto visto anche l'art. 17 D.P.R. 380/2001, del contributo di concessione ex art. 43 l.r. 12/2005, da liquidarsi con le modalità e con i criteri stabiliti dagli articoli 10 e 14 della Convenzione.

3. Dagli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in modo distinto e proporzionale alla s.l.p. di progetto, i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria direttamente realizzate dall'Operatore.

4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo validato ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i. ed approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse e di loro rispettive eventuali varianti in corso d'opera; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, a opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche sopraggiunte, a prescrizioni esecutive di dettaglio sopraggiunte o per errori e omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dell'Operatore.

5. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica contabile in sede di collaudo

tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, anche a seguito di varianti in corso d'opera, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari quantificati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo, l'Operatore si impegna a corrispondere al Comune la relativa differenza.

#### **ART. 20 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione, l'Operatore costituisce a favore del Comune fidejussione di € 4.224.390,83, emessa da [●], a garanzia della realizzazione e delle opere di cui agli articoli 10 e 13 della presente Convenzione e a garanzia della cessione e asservimento delle aree di cui all'articolo 8 della presente Convenzione.

2. La fidejussione di questo articolo dovrà essere emessa da primario istituto bancario o assicurativo, iscritto all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla Convenzione.

3. La fidejussione di questo articolo sarà operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo formale rilievo dell'inadempimento comunicato in precedenza all'Operatore, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'art.

1944 comma 2 c.c., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 c.c., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 c.c. In ogni caso l'Operatore è obbligato in solido con i propri garanti. Le fideiussioni devono garantire il Comune anche qualora il contraente non pagasse il premio nelle annualità successive alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo.

4. L'ammontare della fideiussione di cui al comma 1 di questo articolo dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio dei relativi permessi di costruire, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle opere medesime, risultante dal computo metrico allegato al progetto esecutivo approvato.

5. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie di cui a questo articolo, previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti, e, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo di ciascun lotto funzionale delle opere pubbliche realizzate.

6. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dell'Operatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere, che potrà essere costituita anche da una singola opera, sia stata regolarmente eseguita e collaudata.

7. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma 6 di questo

articolo una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo complessivo della fidejussione di cui al comma 1 di questo articolo, che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione, ivi compresi gli obblighi di cessione delle aree destinate a opere di urbanizzazione e asservimento/regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico.

**8.** In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni di cui al comma 2 di questo articolo.

**9.** Le garanzie fideiussorie di cui a questo articolo devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

**10.** Ancorché le garanzie di cui a questo articolo siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione, esse sono prestate viste tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate come garantite o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto agente *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 dell'Operatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e

conservazione a loro cura, di cui all'articolo 18 della Convenzione, nonché riguardo alle sanzioni amministrative pecuniarie, legittimamente irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in specifica applicazione delle disposizioni della Convenzione anche in rapporto al principio di legalità ex art. 1 l. 689/1981, sempreché esse siano divenute inoppugnabili e definitive oltre che, in ogni caso, oggettivamente legittime e giuste.

**11.**All'atto della presa in carico di ogni opera da parte del Comune, l'Operatore deve presentare apposita polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi ex art. 1669 c.c., per un importo pari al 40% del costo delle opere di cui al precedente art. 13 e pari al 20% del costo delle opere di cui al precedente art. 10, desunti dal collaudo finale delle stesse.

**12.**In caso di opere e attrezzature realizzate su aree private disciplinate da regolamento d'uso pubblico, l'Operatore deve provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di uso pubblico in relazione al periodo precedente a quello nel quale ne deve ricevere la consegna in base alla presente Convenzione, indipendentemente dal fatto se la consegna stessa sia effettivamente avvenuta. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle opere.

13. Le polizze fidejussorie depositate dall'Operatore che successivamente abbia ad alienare in tutto o in parte il suo bene, verranno restituite allo stesso contestualmente al deposito in Comune delle corrispondenti fidejussioni da parte del subentrante.

**ART. 21 - ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO.**

1. Il Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale in data [●] è costituito dai seguenti elaborati: [●].

2. Il Piano Attuativo, costituito dagli elaborati elencati dal comma 1 di questo articolo è parte integrante e sostanziale della Convenzione; il Comune e l'Operatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti pubblici allegati alla deliberazione consiliare di approvazione del Consiglio Comunale, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

**ART. 22 - SPESE**

1. Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle connesse alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, nonché relative ai successivi atti di trasferimento di proprietà e di costituzione del diritto di uso pubblico in favore del Comune, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione degli impegni previsti dalla Convenzione, sono a carico dell'Operatore.

**ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI.**

1. L'Operatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca

legale che potesse competere in dipendenza della Convenzione.

2. Le Parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare competente alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali ex l. 666/1943, come modificata ex l. 707/1962 e dalle altre vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni e asservimenti di aree e manufatti e la realizzazione delle opere previste nella Convenzione sono fatte in esecuzione del p.g.t. Sono inoltre riconosciuti i benefici fiscali previsti dall'art. 20 l. 10/1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

#### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

1. Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla Convenzione sarà il T.A.R. Lombardia - sezione di Brescia.