

**Convenzione urbanistica per il PIANO ATTUATIVO  
dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT\_e/i  
10 – UMI 1 – Ex Mangimi Moretti" – UMI 1**

**Soggetto attuatore: Arki s.r.l.**

## CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemiladiciannove, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_-\_\_\_-2019), avanti al sottoscritto \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, con studio in via \_\_\_\_\_ si sono costituiti:

La società **Arki S.r.l.**, con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova, 14 P.IVA 04094240167, capitale sociale di euro 20.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 03676430162 in persona del legale rappresentante Lumina Pierangelo nato a Bergamo il 19 settembre 1967 e domiciliato per la carica presso la sede della società, a questo atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera A, in qualità di proprietaria delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo di seguito semplicemente denominato «Piano», soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «soggetto attuatore»,

- da una parte -

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

- dall'altra parte -

### PREMESSO

- che il Piano attuativo oggetto della presente convenzione interessa una superficie territoriale pari a circa mq. 31.249
- che il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità, giusto atto di provenienza rep. n. 188406, racc. n. 63029 a firma Notaio Dott. Jean Pierre Farhat del 15.12.2015, registrato a Bergamo, il 21.12.2015, al n. 42759 s.1T e trascritto a Bergamo il 22.12.2015 al n. Reg. Gen. 52467, delle aree ed edifici interessati dal Piano attuativo, aventi un'estensione territoriale misurata pari a mq 11.747, catastalmente identificate come segue:
  - nel Catasto dei Terreni del Comune di Bergamo, al foglio 96, con il mappale 24, 25 e 7856;
  - nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune, sezione censuaria Boccaleone al foglio 96, con il mappale 7856 subalterno 701 e 702;
- che il soggetto attuatore ha altresì la disponibilità preventiva della porzione di area di cui al mappale 9943 del foglio 88, di proprietà di soggetti terzi, pari a mq 517, interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il Piano Attuativo, di cui è in corso la procedura di acquisizione a favore del soggetto attuatore come da atto preliminare di compravendita in data 13.09.2018 registrato a Bergamo il 17.09.2018 al N. 3278 serie 3, fatti salvi

gli effetti di dichiarazione di pubblica utilità ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio conseguenti all'approvazione del Piano Attuativo, ai fini dell'espletamento a cura del Comune e con oneri a carico del soggetto attuatore, ove necessario, della procedura espropriativa e di occupazione d'urgenza delle aree di proprietà dei soggetti terzi, in caso di infruttuoso esito della procedura di acquisizione della suddetta area in capo al soggetto attuatore;

- che il Comune di Bergamo è proprietario delle aree rappresentate in colore magenta nella Tav. OU11 che l'attuatore utilizzerà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e standard qualitativo del Piano Attuativo
- che all'interno del compendio immobiliare di proprietà dell'attuatore, insistono diversi edifici industriali da anni dismessi ed in via di degrado, aventi complessivamente superficie coperta pari a mq. 5.800 pari a circa il 50% della superficie fondiaria del comparto; tali edifici hanno una volumetria complessiva pari a mc. 49.121,25 oltre a mc. 15.636,85 composti da tettoie ed annessi vari; gli edifici esistenti raggiungono un'altezza pari a 26,41 mt; il compendio attualmente comporta pericolo per la sicurezza urbana sociale, nonché degrado urbanistico conclamato a causa della sua occupazione da parte di soggetti senza fissa dimora;
- che il suddetto compendio immobiliare in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009 (e successiva delibera Consiglio Comunale n. 86 Reg./26 Prop. Del. in data 14/05/2010 per gli ambiti oggetto di ripubblicazione), avente efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21/07/2010, sono soggette alla seguente disciplina:

#### DOCUMENTO DI PIANO:

DP6 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T.: le aree sono comprese nella Unità Minima di Intervento n. 1 dell'Ambito di Trasformazione At\_e/i10 - Ex Mangimi Moretti M3

#### PIANO DELLE REGOLE:

PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE: Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione

PR12 -CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO L.R. 31/2014: area interna a tessuto urbano consolidato (TUC) individuata come superficie urbanizzata - Area della rigenerazione con funzioni prevalentemente non residenziali

PR5a CENTRO EDIFICATO: le aree sono interne al perimetro del centro edificato (Legge 865/71).

PR5b - CENTRO ABITATO: le aree sono all'interno del perimetro del centro abitato (D.Lgs 285/92).

PR9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: L'area è classificata nella zona B;

#### PR8 – VINCOLI E TUTELE:

- n. **Fascia di rispetto stradale:** l'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto per le strade urbane di scorrimento – categoria D;
- o. **Limitazione aeroportuali:** area sottoposta alle limitazioni relative alle altezze (h max 282,70 m slm ovvero 45 m da h slm pista) di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea, art. 707 c. 1,2,3,4 del Codice della navigazione aerea;
- p. **Fascia di rispetto idraulica:** L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico principale e consortile di cui all'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del

DPI;

PIANO DEI SERVIZI:

PS2BIS - STRUMENTI DI ATTUAZIONE: UMI 1 - Ambito di Trasformazione At\_e/i10 - Ex Mangimi Moretti M3 per il quale sono previste le seguenti prestazioni pubbliche:

1. *parco fluviale del Morla – V2*
2. *Nuovo sovrappasso ciclopedonale della circonvallazione Mugazzone – P4c*
3. *Adeguamento infrastrutture viarie – intersezione tra circonvallazione comunale Mugazzone e via san G. Bosco;*

SG - STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

- CLASSIFICAZIONE SISMICA: Z4 L2-3
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA: 3A e 4C

SP - STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO

- STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP): Classe –media

Il Piano Attuativo è altresì conforme al Piano del Rischio Aeroportuale, in relazione al quale ENAC in data 5/11/2018 Prot 0121121/P ha trasmesso il proprio parere favorevole;

- 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;
- che conseguentemente, il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano;
- 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; le parti danno atto che porzioni minime delle aree oggetto di piano attuativo ricadono all'interno della fascia di rispetto del torrente Morla di cui al Documento di Polizia Idraulica allegato al vigente PGT; a tale proposito si precisa che l'attuatore con atto in data 1.4.1966, rep. N8826/1420 notaio Bulla in Bergamo ha acquisito la concessione perpetua ed irrevocabile di coprire il tratto della roggia Morla di Comunnovo corrente in fregio alla sua proprietà, anche per la costruzione di fabbricati e, inoltre, che il presente Piano attuativo non prevede la realizzazione di alcuna edificazione in fascia di rispetto;

CONSIDERATO

- A) che il soggetto attuatore ha depositato in data 1.6.2017 domanda di approvazione del Piano Attuativo relativo alla UMI 1 dell'At\_e/i10, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal soggetto attuatore al protocollo comunale al n. P.G. E0152292;
- B) che con comunicazione in data 18.7.2017 PG U0218997 il dirigente ed il responsabile del procedimento hanno ravvisato alcuni profili di non coerenza della proposta con il vigente PGT ed hanno quindi invitato il soggetto attuatore ad integrare la documentazione, cosa che è avvenuta in data 29.03.2018 al n. P.G. E0097894, E0097897, E0097901, E0097903, E0097904, E0097907, E0097909, E0097911, E0097919;

- C) a fronte dei pareri espressi durante la conferenza dei servizi del 11/09/2018 la documentazione di piano attuativo è stata integrata in data 16/11/2018 con PG E0395834, E0395822, E0395846 e E0395913.
- D) In data 23/11/2018 è stata effettuata una seconda conferenza dei servizi a fronte della quale è stata integrata la documentazione di piano attuativo in data 29/11/2018 con PG I0411245\_2018
- E) che la suddetta proposta contempla i seguenti profili di variante rispetto alle previsioni del PGT vigente:
- a) assenza di preventiva presentazione di un progetto unitario di massima inerente l'intero Ambito di Trasformazione l'At\_e/i10 e conseguente rimodulazione delle prestazioni pubbliche attese per le singole Unità minime di Intervento;
  - b) riduzione del parametro relativo alla superficie permeabile (Sp);
  - c) inserimento della possibilità di realizzare attività commerciali di MSV anche nella tipologia C4 a;
- F) che, di conseguenza, del deposito della stessa e del connesso avvio del procedimento istruttorio è stata data notizia al pubblico, ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, nonché mediante pubblicazione, in data \_\_\_\_\_ del medesimo avviso sul quotidiano \_\_\_\_\_. L'avviso pubblico citato ha assegnato ai soggetti a vario titolo interessati termine di 20 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni, richieste od opposizioni;
- G) che nel suddetto termine sono pervenute n.....osservazioni;
- H) che successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale N. 188 in data 17.05.2018 è stato avviato un procedimento di verifica di assoggettabilità del piano attuativo a VAS, secondo quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 12, D.Lgs. N. 152/2006 e dell'art. 4, L.R. N. 12/2005;
- I) che il rapporto preliminare concernente l'intervento è stato messo a disposizione del pubblico per trenta giorni dal 11.6.2018 al 11.7.2018;
- J) che in data 12.7.2018 si è tenuta la Conferenze di verifica di assoggettabilità dell'intervento a VAS;
- K) che in data 20.07.2018 prot. PG U0267497\_2018 l'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale dalla conferenza di verifica ed i pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha stabilito che la richiesta di Piano attuativo in variante non deve essere assoggettata a VAS;

## VISTI

- A. La deliberazione di consiglio comunale n. 61 del 2 ottobre 2017 avente per oggetto: proroga della validità del Documento di Piano del PGT vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 della legge regionale 28/11/2014 n. 31 come modificato dalla LR 16 del 26/05/2017 e definizione dei criteri per l'esame dei Piani attuativi negli ambiti di Trasformazione;
- B. la domanda di approvazione del Piano Attuativo relativo alla UMI 1 dell'At\_e/i10, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal soggetto attuatore al protocollo comunale al n. PG E0152292 del 1/06/2017 e successive modifiche e integrazioni;
- C. la Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale è stato adottato il Piano attuativo, ai sensi dell'art. 14, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i.; e la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano attuativo, in variante agli atti del PGT, anche ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità in relazione agli interventi previsti dal Piano su aree di proprietà di soggetti terzi con conseguente avvio, ove necessario, della procedura espropriativa delle aree necessarie all'attuazione del Piano;
- D. la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'avviso di approvazione del Piano \_\_\_\_\_ in variante al PGT;

- E. l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- F. il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- G. la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni
- H. l'art. 20 e 36 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

tra il Comune di Bergamo e il soggetto attuatore

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed il soggetto attuatore, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica "AT\_e/i 10 – UMI 1 – Ex Mangimi Moretti", localizzato in Via San Giovanni Bosco, intervenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_.
3. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente Convenzione, si trasferiscono 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 soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. In caso di trasferimento degli immobili oggetto del Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore a favore del Comune non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO**

1. Il Piano si estende ad un perimetro avente superficie territoriale totale di circa mq. 31.249 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione principale commerciale per una superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva di mq 4.853,50 con medie strutture di vendita (anche in forma C4/C4 a - Strutture di vendita organizzate in forma unitaria/Centro Commerciale) secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 19 e così ripartita per destinazione d'uso/lotto funzionale:
  1. Medie strutture di vendita di rilevanza locale per il settore alimentare e non alimentare (C2a o b, o C4a) ed esercizi di vicinato (C1), per una superficie di vendita massima pari a mq.2.500, oltre a locali tecnici, magazzini e accessori - per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 4.361,99 (Edificio A);
  2. Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8), aventi una superficie lorda di pavimento pari a complessivi mq. 491,51 (Edificio B) oltre ad aree esterne destinate alla somministrazione.

2. Salvo quanto specificato al successivo art. 16 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al Piano Attuativo, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
  - il limite massimo della Superficie di Vendita pari a 2.500 mq.
  - il limite massimo della Superficie Lorda di Pavimento, pari a mq. 4.853,50
  - i limiti di massimo inviluppo dei nuovi fabbricati come riportati nella Tav. D01B-T03-T04-T05-T06- T07
  - le altezze massime dei fronti come riportati nelle Tavv.T04-T05-T06-T07
  - la superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico indicata nella Tav D01A- D01D-D01E-D01F-D01G
3. Sono da considerarsi modifiche non sostanziali - che quindi non necessitano di variante al Piano Attuativo e possono essere quindi essere apportate dall'attuatore in sede esecutiva - gli adattamenti esecutivi del progetto che non alterino l'oggetto e le finalità del Piano e la disciplina prevista dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente Convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.
5. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dalle 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, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire ovvero depositarsi segnalazioni certificate d'inizio attività o titoli equipollenti.

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

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal \_\_\_\_\_: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della Convenzione.
2. La presente Convenzione verrà stipulata in forma pubblica entro 180 (centottanta) giorni dalla data di cui al comma 1, pena la decadenza del Piano, fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.
3. I procedimenti di indagine preliminare del sottosuolo e di eventuale caratterizzazione e bonifica sono a cura e spese del soggetto attuatore.
4. I progetti delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo afferenti il Piano Attuativo dovranno essere presentati entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della Convenzione urbanistica.
5. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, è condizionato alla intervenuta acquisizione o disponibilità a favore del soggetto attuatore della porzione di area di cui al mappale 9943 foglio 88, ovvero a favore del Comune in esito alla procedura espropriativa definitivamente conclusa, ad eccezione delle procedure e dei titoli necessari all'espletamento della bonifica dei terreni se necessari, e dovrà intervenire prima o contestualmente al rilascio di qualsiasi titolo abilitativo ovvero presentazione degli atti sostitutivi per gli edifici

- privati previsti dal Piano. Le opere devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori e, comunque, entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti dal Piano Attuativo, fatte salve eventuali proroghe che dovessero rendersi necessarie ai sensi della normativa vigente in materia. Nel caso in cui dovesse rendersi necessario acquisire alcune aree mediante procedura espropriativa, il termine di cui sopra decorrerà dalla messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire.
6. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i. .
  7. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio lavori, e comunque entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi.
  8. Le opere costituenti lo standard qualitativo del Piano, di cui al successivo art. 11, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire fatte salve eventuali proroghe che dovessero rendersi necessarie ai sensi della normativa vigente in materia.
  9. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e/o di standard di qualità deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; le opere di urbanizzazione primaria devono essere comunque consegnate entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano e/o del relativo lotto funzionale e sempre nel rispetto del termine prescritto nei relativi Permessi di Costruire.
  10. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico e/o la regolamentazione d'uso delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art. 12 della presente Convenzione.
  11. 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, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente alla scadenza del Piano.
  12. Onde garantire il rispetto del principio di contestualità tra il rilascio dei titoli edilizi e quello delle relative autorizzazioni commerciali, il soggetto attuatore si impegna a presentare le istanze per il rilascio delle autorizzazioni inerenti agli esercizi commerciali e ai pubblici esercizi previsti nel Piano contestualmente alle richieste volte al rilascio del permesso di costruire, o equipollente titolo abilitativo edilizio, afferente agli edifici privati previsti dal Piano Attuativo. Il Comune, ferma restando la verifica circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa di settore, si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali e per pubblici esercizi contestualmente al rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, aggiunto dall'art. 45 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modificazioni con L. 22/12/2011 n. 214 e dell'art. 36 c. 4 del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i., di seguito denominato Codice dei Contratti, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1, lett. a) del Codice dei contratti è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui al Piano

Attuativo, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.

2. Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, meglio individuate all'art. 6 della presente Convenzione e che nel loro complesso è dimostrato risultino di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del Codice dei Contratti, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo.
3. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente Convenzione.
4. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal soggetto attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
5. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato 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 al soggetto attuatore.
6. Sono a totale carico del soggetto attuatore gli oneri relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, al collaudo ed a quant'altro necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e standard di qualità ivi compresa la ricollocazione degli impianti pubblicitari di proprietà comunale esistenti lungo la circonvallazione nel tratto interessato dai lavori, d'intesa con i competenti uffici comunali.
7. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi. Il Comune di Bergamo resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere.
8. Il Comune, attraverso i suoi funzionari, è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico del soggetto attuatore.
9. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano. Rimarranno, invece, a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al successivo art. 15.
10. Per quanto concerne l'affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia, meglio individuate all'art. 7 si farà ricorso alla procedura dettata dall'art. 36, comma 2, d. Lgs. 50/2016, secondo quanto previsto dal comma 3 della stessa norma, fatta salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie di gara.

11. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il soggetto attuatore, si riconosce quali Committente delle opere di urbanizzazione secondaria così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di fattibilità-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendo in via esclusiva e diretta le funzioni di stazione appaltante, come previsto dall'art. 1, comma 2 lett. e) del D. Lgs. 50/2016, nel rispetto delle disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti, con gli obblighi e le funzioni ivi previsti.
12. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune, almeno dieci giorni prima della comunicazione di inizio lavori, i nominativi del Responsabile Unico del Procedimento, del Responsabile dei Lavori e dei Coordinatori per la Sicurezza, l'avvenuta indizione della procedura di affidamento dei lavori e l'avvenuta aggiudicazione e a consegnare al Comune il rapporto conclusivo dell'attività di verifica/validazione del progetto esecutivo, nonché copia del contratto di appalto di tipo privatistico ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile.
13. Tutte le attività riguardanti le opere di urbanizzazione ed i relativi atti, compresi i contratti per lavori e servizi, saranno svolte non in contrasto alla presente Convenzione. Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutte le attività della stazione appaltante, e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere gli atti ed i provvedimenti assunti dal soggetto attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza; in particolare il Comune ha il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
14. Le Parti danno atto che gli eventuali risparmi di spesa derivanti dall'aggiudicazione dei lavori in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita, salvi e impregiudicati i relativi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso di gara, saranno corrisposti al Comune fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione tabellari afferenti l'intervento.
15. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'art. 8 della presente Convenzione.
16. Il soggetto attuatore, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche su aree non ancora cedute al Comune, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine sopra stabilito. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, il soggetto attuatore s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, il soggetto attuatore autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate.
17. Per le opere previste su aree da asservire all'uso pubblico, ad eccezione dei servizi realizzati in strutture private, il soggetto attuatore ed eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo autorizzano sin d'ora la sostituzione del Comune nella realizzazione delle opere su aree di proprietà privata.
18. Si conviene che il limite di massimo involuppo delle opere previste nel Piano Attuativo come riportato nelle Tavv. T01, T03, T04, T05, T07, D01B definisca il limite entro il quale possono essere realizzati i nuovi fabbricati ed i manufatti previsti dal Piano Attuativo. La presente convenzione costituisce pertanto atto di impegno fra confinanti ai sensi dell'art 47 comma 3 del Regolamento Edilizio. La Tav T01b definisce la nuova conformazione della fascia di rispetto stradale a seguito

delle modifiche previste dal PA rispetto al tracciato della Circonvallazione.

### ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. La realizzazione degli interventi edilizi privati contemplati dal Piano Attuativo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione. Si dà atto che al Piano attuativo, in quanto inerente un compendio immobiliare individuato nelle aree di rigenerazione urbana nell'elaborato PR12 del Piano delle Regole, vengono applicati gli importi tabellari previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.....del..... L'importo degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria dovuti secondo i vigenti parametri è pertanto complessivamente stimato in € 635.808,50 (seicentotrentacinquemilaottocento/50 euro).

2. Nel dettaglio, tale importo è articolato come segue:

Destinazione commerciale e destinazione per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli (somministrazione alimenti e bevande):

a) Oneri di urbanizzazione primaria

- SLP in progetto = 4.853,50 m<sup>2</sup> \* 60,70 Euro/m<sup>2</sup> = Euro 294.607,45

b) Oneri di urbanizzazione secondaria

1. SLP in progetto = 4.853,50 m<sup>2</sup> \* 70,30 Euro/m<sup>2</sup> = Euro 341.201,05

3. Il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato al momento del rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi.

4. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della l.r. 12/2005 ove la richiesta del permesso di costruire, ovvero titolo equipollente edilizio, per la realizzazione degli interventi sia presentata entro e non oltre 36 mesi dall'approvazione del piano attuativo, l'ammontare del contributo di costruzione rimarrà quello come sopra determinato. Diversamente, l'ammontare del contributo di costruzione connesso alla realizzazione degli interventi privati, verrà determinato con riferimento alle tariffe vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Con riferimento a quanto puntualmente ed analiticamente previsto e descritto alla tavola D01D-D01E le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 4, sono dimensionate in misura di gran lunga superiore in relazione alle caratteristiche ed ai parametri dell'intervento di riqualificazione urbanistica di cui trattasi nel presente piano attuativo e sono quelle di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto di fattibilità/definitivo allegato al Piano:

Realizzazione e/o riqualificazione nuove strade e parcheggi, compresa segnaletica orizzontale, mq 14.417,39	832.939,70 €
Realizzazione nuove aiuole spartitraffico, mq 2.972,08	65.964,09 €
Realizzazione e/o riqualificazione ciclopiste pedonali (nuova passerella esclusa), mq 1.593,04	41.644,96 €

Realizzazione nuove aree a parcheggio in aree cedute all'Amministrazione comunale, mq 238,71	14.382,72 €
Impianti semaforici	45.000,00 €
Segnaletica verticale non luminosa	46.617,92 €
Realizzazione sottoservizi	66.019,09 €
Impianto di illuminazione pubblica	77.186,61 €
<b>PER COMPLESSIVI</b>	<b>1.189.755,06 €</b>
Costi per l'attuazione della sicurezza del cantiere	45.000,00 €
<b>IMPORTO TOTALE (IVA ESCLUSA)</b>	<b>1.234.755,06</b>

2. L'attuatore darà corso inoltre alla esecuzione degli interventi viabilistici extracomparto previsti alla tavola D01E interessanti aree di proprietà comunale e/o di terzi, che verranno messe a disposizione dell'attuatore da parte del Comune, con verbale da redigere prima dell'inizio dei lavori, al fine di consentire all'attuatore l'esecuzione delle opere pubbliche sulle stesse previste oltre che per le connesse esigenze di cantiere, fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo. Sono previsti inoltre costi indicativamente stimati in 200.000 € che l'attuatore corrisponderà agli enti gestori delle reti e che si vanno ad aggiungere al quadro economico sopra riportato.
3. Le opere di cui sopra da realizzarsi su aree già di proprietà comunale e/o da cedere al Comune con separato atto, libere da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse a scomputo indistintamente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e saranno acquisite al patrimonio comunale.
4. Il soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.
5. Le potenzialità minime dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere distribuite razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico dei soggetti attuatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

#### **ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto di fattibilità/definitivo allegato al Piano Attuativo:

Parco del Morla:

Opere sulla Roggia Morla di Comunnuevo	75.000,00 €
Rimodellazione del terreno	35.571,75 €
Riqualficazione aree verdi esistenti e/o di progetto	164.262,29 €
Impianto nuove alberature	70.983,40 €
Trapianto alberature	45.000,00 €
Realizzazione impianto di illuminazione	52.500,00 €
Realizzazione impianto di irrigazione	42.000,00 €
Realizzazione nuovi percorsi ciclopedonali all'interno dei parchi	23.807,18 €
Opere di arredo urbano (panchine, cestini, ecc.)	40.400,00 €
<b>PER COMPLESSIVI</b>	<b>549.524,60 €</b>
Costi per l'attuazione della sicurezza del cantiere	12.000,00 €
<b>IMPORTO TOTALE (IVA ESCLUSA)</b>	<b>561.524,62 €</b>

2. Le opere di cui sopra da realizzarsi su aree già di proprietà comunale e/o da cedere al Comune con separato atto, libere da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse a scomputo indistintamente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, e saranno acquisite al patrimonio comunale.
3. Le modalità operative per la sistemazione e manutenzione della Roggia Morla di Comun Nuovo appartenente al reticolo consortile dovranno essere concordate, successivamente alla precisa definizione del tracciato ed alla valutazione dello stato di conservazione di tale opera idraulica, con il competente Consorzio di Bonifica e con il competente ufficio comunale in materia. Ogni opera finalizzata alla sistemazione e/o adeguamento che si rendesse necessario per tale opera idraulica, ivi compresi i lavori necessari per le sponde e le relative pertinenze, sarà comunque a carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. La realizzazione delle opere relative alla rete idrica, gas metano ed energia elettrica, è riservata per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, il soggetto attuatore provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto. Il soggetto attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente Convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente, dei lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

#### **ART. 9 – ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI**

1. In riferimento alle aree di proprietà di terzi contraddistinte al mappale 9943 del foglio 88, meglio individuate nella tavola "D01A - Aree in cessione e regolamentate di uso pubblico", interessate dalle opere urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 della presente Convenzione, qualora alla data di stipula della presente Convenzione il soggetto attuatore non abbia conseguito la titolarità dell'area medesima, le parti danno atto che l'approvazione del Piano comporta ad ogni conseguente effetto dichiarazione di pubblica utilità delle opere del Piano da eseguirsi sulle aree di proprietà di soggetti terzi a tal fine necessarie, ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Conseguentemente il Comune darà avvio agli adempimenti inerenti la procedura espropriativa e di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio, al fine di conseguire la disponibilità delle aree per il conseguente rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione delle opere ivi previste.
2. Le indennità di esproprio e di occupazione, ovvero il corrispettivo per l'eventuale atto di cessione in via bonaria, nonché tutti i costi e spese inerenti e conseguenti, ivi compresi quelli attinenti i frazionamenti, sono a totale carico del soggetto attuatore, nel rispetto dei tempi e delle modalità di

cui al D.P.R. 327/01.

#### **ART. 10 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Ai sensi dell'art. 28 c. 5 della legge 1150/42, dell'art. 46 c. 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni del vigente PGT (art. 8.1 del Piano dei Servizi), le parti si danno atto che gli interventi dedotti nel Piano Attuativo comportano l'obbligo di reperire una dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da cedere gratuitamente al Comune o da asservire/regolamentare all'uso pubblico, per complessivi mq. 4.853,50 articolata in rapporto alle diverse funzioni previste nei seguenti termini:
  - mq. 4.853,50 relativa a 4.853,50 mq di s.l.p. con destinazioni commerciali = 100% di superficie a servizi da reperire ai sensi dell'Art. 8.1. del P.d.S.;
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano, all'interno di quest'ultimo, sono individuate aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva di mq. 5.738,16 assolvendo in tal modo la dotazione minima richiesta dal PGT; tali aree sono così identificate nelle Tavole allegate al Piano (tav. D01D):
  - mq. 2.268,35 con destinazione a parcheggio di uso pubblico regolamentato;
  - mq. 238,71 con destinazione a parcheggio pubblico in cessione;
  - mq. 2.435,08 con destinazione area verde;
  - mq. 796,02 per spazi pavimentati pubblici

#### **ART. 11 – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVI**

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione delle previsioni del PGT (Art. 8.2 del Piano dei Servizi) prevede che a carico del Piano attuativo sia posta la realizzazione di uno "standard di qualità" del valore 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 (Art. 4 – Quinta Soglia, "Indirizzi e criteri" del vigente Documento di Piano), che nella fattispecie è pari ad Euro 635.808,50.
2. Il Piano attuativo individua tale "standard di qualità" nella realizzazione, da parte del soggetto attuatore, della seguente opera di urbanizzazione prevista dal Piano dei Servizi, con i costi desunti in via preventiva dal computo metrico allegato al piano:
  - a. realizzazione di un nuovo sovrappasso ciclopedonale della circonvallazione Mugazzone esterno al perimetro dell'At, su aree che verranno messe a disposizione dell'attuatore da parte dell'A.C. per un importo preventivato pari a € 854.798,54.
3. Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate a titolo di standard di qualità, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore al valore minimo di cui al precedente comma 1, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza.
4. In sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere realizzate, dovrà essere verificato altresì che il valore dello standard di qualità, nella misura determinata al comma 1, corrisponda

all'ammontare del contributo di costruzione afferente la realizzazione degli interventi edilizi privati nella misura determinata alla data di approvazione del Piano, all'avverarsi della condizione di cui all'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005. Diversamente, l'importo dovuto a titolo di standard qualitativo dovrà essere rideterminato con riferimento ai parametri del contributo di costruzione vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o di titolo edilizio equipollente per gli interventi edilizi previsti dal Piano, e nel caso in cui lo stesso dovesse superare il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità ai sensi del precedente comma 2, resterà a carico del soggetto attuatore la corresponsione a favore del Comune del corrispondente maggiore importo ad integrazione del valore dello standard di qualità già previsto.

5. Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., in quanto opere realizzate a totale cura e spese dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per le quali non si applicano le disposizioni del Nuovo Codice Contratti, fatto salvo il rispetto dell'art. 4, quanto ai principi sottesi al loro affidamento, e dell'art. 80 del Nuovo Codice, quanto al rispetto dei requisiti morali dell'operatore affidatario, stante la positiva valutazione da parte dell'Amministrazione che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti d'appalto sono rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche.

#### **ART. 12 - CESSIONE, ASSERVIMENTO E REGOLAMENTO D'USO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna a cedere gratuitamente al Comune a sua cura e spese le seguenti aree destinate ad opere di urbanizzazione e servizi per una superficie complessiva pari a mq 4.174,70:
  - a) aree per mq 2.435,08, individuate con campiture di colore verde nell'elaborato grafico D01A destinate a verde;
  - b) aree di mq. 238.71 individuate con campiture di colore giallo nell'elaborato grafico D01A per parcheggi pubblici in cessione
  - c) aree per mq 1.500,91, individuate nell'elaborato grafico D01A per strade e marciapiedi in colore grigio.

La cessione in proprietà al Comune delle predette aree avverrà mediante atto pubblico registrato e trascritto entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione che sulle stesse verranno realizzate dall'attuatore. L'attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune, nelle medesime modalità in precedenza indicate per le aree, le opere viabilistiche ed i parcheggi che lo stesso realizzerà sulle aree di proprietà comunale che gli verranno messe a disposizione per la realizzazione ai sensi dell'art. 6 c. 2. La porzione del parcheggio prospiciente la Circonvallazione che l'attuatore realizzerà su area di sua proprietà, verrà ceduta e acquisita al patrimonio comunale. In considerazione del fatto che i parcheggi di uso pubblico previsti dal progetto verranno prevalentemente utilizzati dai frequentatori degli edifici previsti nel piano attuativo e per ragioni di ordine pubblico, lo stesso verrà gestito e regolamentato dall'attuatore o dai suoi aventi causa alle condizioni e modalità definite con successivo atto, in conformità allo schema di regolamento d'uso di cui al successivo comma 6 e d'intesa con il competente Servizio in materia di mobilità; l'attuatore ed i suoi aventi causa si faranno carico della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Prima della cessione delle aree, il soggetto attuatore dovrà aver predisposto e fatto approvare, a sua cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate.
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni

- specie.
4. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sulle aree cedute sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune sin dal momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di cui al comma 1.
  5. Il soggetto attuatore si riserva comunque il diritto a mantenere gli allacci agli impianti tecnologici dei sottoservizi di rete.
  6. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna inoltre a regolamentare all'uso pubblico:
    - a) aree per mq 475, individuate con campitura di colore azzurro nell'elaborato grafico D01F, per spazi pavimentati
    - b) aree per mq 2.414,24, individuate con campitura di colore grigio nell'elaborato grafico D01F adibite a parcheggi, spazi di manovra.

Il tutto, per una superficie complessiva pari a mq. 2.889,24

La Regolamentazione dell'uso pubblico delle suddette aree avverrà in conformità allo schema di Regolamento d'uso allegato al Piano Attuativo e che ne costituisce parte integrante e sostanziale, mediante atto pubblico registrato e trascritto da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

7. Le eventuali variazioni del Regolamento d'uso potranno avvenire con successivo separato atto in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente Convenzione. Le modifiche al Regolamento d'uso non costituiscono variante del Piano Attuativo. In caso di mutamenti d'uso nell'edificio le dotazioni e l'uso del parcheggio dovranno essere oggetto di rideterminazione con l'amministrazione comunale.

### **ART. 13 - COLLAUDI**

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati con il Rilascio dei Permessi di Costruire, con le modalità previste al successivo comma 2, oltre che le verifiche di cui all'art. 15 della presente Convenzione.
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, sarà/saranno indicati e/o nominati dal Comune di Bergamo nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e sarà/saranno incaricati dal soggetto attuatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico del soggetto attuatore. 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 in relazione a quanto verificato, saranno suddivise secondo l'organizzazione di cantiere e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi. Ai fini delle verifiche tecnico-amministrative-contabili il collaudatore potrà richiedere tutta la documentazione tecnico-contabile necessaria all'espletamento del suo incarico,
  - in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;

- entro 180 giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, ovvero entro un anno nei casi di particolare complessità, sarà redatto collaudo finale. Il soggetto attuatore, per sé e suoi 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.
3. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio (e parziale per stralci funzionali), e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorso due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

#### **ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al soggetto attuatore, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del certificato di collaudo delle opere e la consegna delle opere medesime al Comune. Fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del soggetto attuatore e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. La presa in carico, la gestione, la manutenzione da parte del Comune di Bergamo, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla stipula dell'atto di cessione delle aree stesse al Comune. In tale momento verrà determinato il valore delle aree cedute in proprietà al Comune, al fine di apportare le opportune modifiche al conto patrimoniale comunale.
3. Per le opere ricadenti su aree regolamentate ad uso pubblico, tutti gli oneri manutentivi, le spese ed ogni responsabilità a qualsivoglia titolo resteranno in capo al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
4. Qualora se ne ravvisi la necessità, è consentita la consegna anticipata secondo le disposizioni vigenti, ferma restando la responsabilità in capo ai soggetti attuatori per eventuali difetti di costruzione e inosservanza delle prescrizioni impartite in sede di visita di collaudo, demandando le verifiche necessarie in sede di collaudo finale.

#### **ART. 15 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione il soggetto attuatore può presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare le Scia o equipollenti domande, per l'edificazione in conformità al Piano. I relativi titoli abilitativi saranno rilasciati e/o assentiti dal Comune subordinatamente alla registrazione e trascrizione della presente Convenzione nonché al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.
2. Il rilascio dei Permessi per Costruire/l'efficacia degli atti sostitutivi è subordinato/a al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura previsti dalle determinazioni del Comune in materia e secondo quanto disposto dall'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, ovvero, decorso il termine di cui al citato articolo, nella misura in vigore al momento del rilascio ovvero efficacia degli stessi, in conformità alla normativa vigente. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno

scomputati in maniera corrispondente e proporzionale alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dal soggetto attuatore di cui agli art. 6 e 7, ad eccezione delle opere e reti da realizzare su aree private ancorché asservite all'uso pubblico.

3. Il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero.
4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello determinato in fase di progettazione - sia in fase di approvazione del Piano Attuativo che in fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione- in relazione alla base d'asta, comprensiva di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti, ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, riferita al progetto assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore.
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'art. 13 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti gli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione di cui all'art. 3, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

#### **ART. 16 - VARIANTI**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e fatte salve le indicazioni prescrittive di cui all'art. 2, comma 2, della presente Convenzione. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire o titolo equipollente.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano, qualora comportino modifica del contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 11 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 validità stabiliti nel Piano originario.

#### **ART. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura eventualmente dovuta a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e

- quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., nella misura e con le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28/5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti.
  3. Nel caso che la nuova destinazione d'uso comporti un maggiore contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 rispetto alla destinazione d'uso originaria, tale da superare complessivamente il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità di cui all'art. 11, dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità già previsto.
  4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza o siano state approvate opere a titolo di standard di qualità di valore superiore al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con conguaglio a favore del soggetto attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione, né di opere realizzate. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della Convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune.
  5. Gli importi dei conguagli delle monetizzazioni per aree per servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto sono versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio

#### **ART. 18 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione, ivi comprese le opere realizzate su aree asservite, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione/polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento degli obblighi previsti in Convenzione, emessa da primario istituto bancario/ impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di Euro \_\_\_\_\_, pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" dell'intervento, maggiorato del 20% (venti per cento) anche a copertura di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, compresi la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, 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.  
Resta salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dall'Amministrazione.
2. Nell'importo "lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche per la progettazione di tutti i livelli, gli oneri relativi alla direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo e relativa IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo fino alla consegna delle opere, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Piano.
3. In aggiunta alla garanzia di cui al comma precedente, il soggetto attuatore presenta ulteriore garanzia finanziaria dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione dello standard di qualità aggiuntivo di cui all'art. 11, con massimale pari all'importo "lordo" dell'opera come sopra definito, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione ed estinguibile con le medesime modalità della

garanzia prestata per le opere di urbanizzazione.

4. Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ..  
Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune.
5. Il fideiussore deve 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 controversie al riguardo. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con il suo garante. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità delle stessa ai fini della formale accettazione.
6. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.
7. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione e stipula dell'atto di cessione delle aree relative.
8. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.  
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.
9. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni esplicitate al comma 3. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli eventuali interessi legali.  
Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
10. A garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, prima dell'inizio dei lavori il soggetto attuatore deve prestare adeguata garanzia fideiussoria, in caso di esecuzione diretta delle opere ed attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione, e trasmetterne copia al Comune.
11. Nel caso di edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata e che possono rovinare in tutto o in parte per vizio del suolo o per difetto della costruzione, all'atto della relativa presa in carico il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in misura pari a \_\_\_\_\_ (non inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40% ) nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura delle opere. Tale polizza, emessa dai soggetti abilitati al rilascio garanzie come previsto al comma 1, deve essere conforme agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e

previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze. La polizza deve contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranza consensi o autorizzazioni di qualunque specie.

12. In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private asservite all'uso pubblico ovvero disciplinate da Convenzione o regolamento d'uso pubblico, i soggetti attuatori devono provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di asservimento. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervento collaudo favorevole delle opere.

## **ART. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO**

1. Il progetto di Piano Attuativo è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'architetto Attilio Gobbi ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - Bozza di Convenzione
  - Relazione illustrativa, Documentazione catastale, analisi dello stato di fatto, documentazione fotografica, estratti urbanistici, descrizione del progetto, relazione progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, dimostrazioni e verifiche urbanistiche, stima dei contributi di costruzione e dello standard di qualità, riepilogo dati tecnici e urbanistici, simulazioni ambientali e allegati vari (atto di proprietà, verifiche viabilistiche)
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Piano particellare di esproprio
  - Regolamento d'uso del parcheggio di uso pubblico
  - Elaborati grafici progetto architettonico:
    - SDF 01 - Estratti catastali e urbanistici
    - SDF 02 - Rilievo dello stato di fatto (Perizia asseverata)
    - SDF 03 - Rilievo dello stato di fatto (Perizia asseverata)
    - T01 - Progetto, planimetria in scala 1:500
    - T01b- Progetto, planimetria classificazione delle strade in scala 1:500
    - T02 - Progetto, pianta piano interrato in scala 1:200
    - T03 - Progetto, pianta piano terra in scala 1:200
    - T04 - Progetto, pianta copertura
    - T05- Progetto, sezioni schematiche e definizione delle altezze massime
    - T06 e T07 - Progetto, prospetti in scala 1:200
    - D01A - Aree in cessione e regolamentate di uso pubblico
    - D01B - Distanze e fasce di rispetto
    - D01C – Fascia di rispetto del torrente Morla
    - D01D - Aree a standard urbanistico
    - D01E - Opere di urbanizzazione in cessione
    - D01F - Opere di urbanizzazione regolamentate di uso pubblico
    - D01G - Verifica aree permeabili
    - D01H – Verifica superficie coperta
  - Elaborati progetto opere di urbanizzazione
    - OU01 - Corografia in scala 1:500
    - OU02 – Inquadramento urbanistico in scala 1:5000-2000
    - OU03 – Planimetria stato di fatto in scala 1:500
    - OU04 – Planimetria stato di fatto vegetazionale in scala 1:500

- OU05 - Rilievo dei sottoservizi in scala 1:500
  - OU06 – Planimetria di progetto in scala 1:500
  - OU07 – Planimetria confronto in scala 1:500
  - OU07b– Planimetria confronto con sottoservizi Uniacque in scala 1:500
  - OU08 – Verifiche geometriche in scala 1:500
  - OU09 - Sezioni schematiche in scala 1:100
  - OU10 – Particolari costruttivi in scale varie
  - OU11 – Individuazione aree da occupare in scala 1:500
  - OU12 – Planimetria di progetto vegetazionale in scala 1:500
  - OU13 – Planimetria di confronto vegetazionale in scala 1:500
  - OU14 - Particolari costruttivi in scale varie
  - Computi metrici
    - Computo metrico intervento
    - Computo opere di urbanizzazione primaria
    - Computo opere di urbanizzazione secondaria
    - Computo metrico nuova passerella ciclopedonale
    - Costi parametrici in base al Bollettino CCIAA 2017
  - Allegati
    - Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) - rapporto preliminare
    - Procedimento di Non Assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica: Risposta a osservazioni pervenute dopo la Conferenza dei Servizi (ATS, ARPA, Servizio Ecologia ed Ambiente e Verde Pubblico del Comune di Bergamo)
    - Atti di proprietà
    - Costituzione diritto di superficie
    - Perizia asseverata sullo stato di fatto
    - Studio viabilistico
    - Relazione di calcolo idraulico sulla portata di piena ordinaria del torrente Morla.
2. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

#### **ART. 20 – SPESE**

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

#### **ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

2. Il soggetto attuatore autorizza il Direttore dell’Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si da 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. 22 - 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. 23 - NORMA TRANSITORIA**

1. 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 a seguito delle approvazioni degli organi competenti.

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

Il Soggetto attuatore \_\_\_\_\_

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