VIA SUARDI

Recupero urbano dell'area della ex caserma "LI GOBBI" in via Suardi , Bergamo
Attuazione della UMI 1, ambito AT_e/i/s5 del PGT
"ex Amac - ex caserma Li Gobbi - Vigili del fuoco"

tavola

E

PIANO ATTUATIVO

INTEGRAZIONE 6 - 10.01.2014

protocollo n.
cp. 291

scala

SCHEMA DI CONVENZIONE

aggiornamenti
1 18.07.2012

data
24.05.2012

progettisti
arch. Pippo Traversi

collaboratori:
arch. Gianluigi Facchini
Pippo Traversi Ferdinando Traversi architetti associati
Bergamo - via Locatelli, 23 - tel. 035-222436, fax 035-235045

committente
WORLD BUILDING S.P.A.

Albino - via G. Marconi n.2/2

2 06.08.2012
3 12.10.2012
4 21.01.2013
5 05.07.2013
6 05.11.2013
7 12.12.2013
8 10.01.2014

orientamento

Convenzione urbanistica per il Piano Attuativo

“VIA SUARDI ”

comparto compreso tra le vie Suardi, Amadeo e Giovanni da Campione

Soggetto attuatore

WORLD BUILDING s.p.a

COMUNE DI BERGAMO

Piano Attuativo "VIA SUARDI"

comparto compreso tra le vie Suardi, Amadeo e Giovanni da Campione

CONVENZIONE URBANISTICA

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

- **World Building s.p.a.** con sede in Albino (BG), via G. Marconi 2/2 cap 24021, P.IVA 03405470166, capitale sociale di euro 1.000.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n.03405470166, in persona del legale rappresentante dott. Giuseppe Amico nato a Basilea (Svizzera) il 28/08/1975 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato dallo statuto della società che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera ____, nel seguito del presente atto denominata semplicemente *«soggetto attuatore»,* in qualità di proprietaria di tutte le aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo "Via Suardi" relativo alla unità minima di intervento UMI 1 "Ex Caserma Li Gobbi" individuato nella Scheda di progetto del PGT come Ambito di trasformazione At_e/i/s51,", di seguito semplicemente denominato *«Piano Attuativo»*,

  da una parte;

- **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

1. che il sopraindicato soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree ed immobili interessate dal Piano Attuativo di seguito elencate: Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificata con il mappale:

   a) n. 4809 sub. 701 del foglio n. 32 N.C.E.U.

   - Provenienza: Atto repertorio n. 34452 Racc. 6647 notaio dott. Andrea Letizia del 16/12/2009, registrato a Clusone (BG), il 23/12/2009, al n. 4374 s.1t trascritto presso la conservatoria di Bergamo il 24/12/2009 n. gen. 84715, n. part. 53237;

2. conseguentemente, il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendo 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 Piano Attuativo;

3. che il Piano Attuativo “Via Suardi” è stato approvato in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione CC n. 170 Reg./95 prop. Del. in data 30.11.2009, (e successiva delibera del Consiglio Comunale n. 86 Reg. C.C./26 Prop. Del in data 14/05/2010 per gli ambiti oggetto di ripubblicazione), con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21/07/2010, per cui attualmente le aree sono classificate come di seguito indicato:

   - DOCUMENTO DI PIANO
   - Ambito di trasformazione “At_e/i/s51- ex Caserma Li Gobbi-ex AMAC-Vigili del Fuoco”
   - Unità minima di intervento UMI 1
   - Strumento di intervento: Piano Attuativo
   - Superficie territoriale mq. 5.596
   - Edificabilità: s.l.p. mq. 6.365

- Altezze da definire in sede di Piano Attuativo in funzione del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT
- Destinazioni d'uso: Residenza max 80%, min 60%; terziario diffuso e artigianato di servizio, max 25%, pubblici esercizi, max 10%; esercizi di vicinato, max 25%, servizi sempre ammessi
- Prestazioni pubbliche attese: piazza pubblica su via Suardi e sistemazione viabilità del comparto; percorsi ciclopedonali di connessione; quota di residenza sociale e/o temporanea per una s.l.p di mq. 1.000; partecipazione pro quota alla perequazione.
- PIANO DELLE REGOLE:
  - Assetto Urbanistico Generale: Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT – Ambiti di trasformazione.
  - Centro Abitato: L'area è all'interno del perimetro del centro abitato
  - Centro Edificato: L'area è all'interno del centro edificato
  - Vincolo Aeroportuale: Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea.
  - Zone Territoriali Omogenee: Zona B
- STUDIO GEOLOGO, IDROGEOLOGO E SISMICO
  - Classificazione Sismica: Classe sismica Z4 L2-3
  - Fattibilità Geologica: Classe geologica 3°
- STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO
  - Studio Paesistico: Classe media

- PIANO DEI SERVIZI

  P4: Nuovi percorsi ciclopedonali

  Pz: Nuova piazza pubblica in aderenza a Via Suardi

  Rs: Residenza Sociale e/o Temporanea SLP mq 1.000

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 Attuativo.

4. 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 Attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità, ad eccezione del vincolo aeroportuale in ordine alle limitazioni relative all'altezza degli edifici, per il quale è stata acquisita da parte di ENAC, Ente Nazionale per l'Aviazione Civile, quale autorità preposta alla tutela del vincolo, specifica autorizzazione al superamento dei limiti di altezza, giusta nota n. 0044292/IOP prot. in data 12/04/2013

VISTI

La domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai soggetti attuatori al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni;

la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, con la quale ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 4/2012 è stato adottato il Piano Attuativo UMI 1 At_e/i/s5 "Ex caserma Li Gobbi" e la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale a sensi dell'art. 14 comma 4 della L.R. 12/2005 così

come modificata dalla L.R. 4/2012, è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;

l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge;

VISTI

- La Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.,
- L'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e la Società World Building s.p.a.

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 "Via Suardi".
3. In caso di alienazione di lotti o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione, le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il presente atto dovrà essere richiamato in tutti i successivi atti di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, e ne costituirà parte integrante e sostanziale.
4. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti di trasferimento dell'intero compendio immobiliare o dei lotti di cui si compone, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione e dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

   Il soggetto attuatore rimarrà solidalmente responsabile con i propri aventi causa in ordine all'adempimento delle obbligazioni previste dalla presente convenzione, sino alla presentazione da parte di costoro di garanzie equipollenti alle polizze

fideiussorie prestate dal soggetto attuatore, ovvero sino al subentro dei medesimi in queste ultime. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano Attuativo si estende in un perimetro che, come da rilievo effettuato, ha una superficie territoriale totale di circa mq 5.661 e prevede la realizzazione di edifici residenziali, commerciali e terziari per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 6.365 fuori terra, secondo la distribuzione riportata nell'allegato tavola C2 *"Progetto planivolumetrico"* e così ripartita per destinazione d'uso:
   a) Residenza libera, s.l.p mq. 4.092
   b) Residenza sociale, s.l.p. mq. 1.000
   c) Ta1– Ta2 – Tr2 – C1, s.l.p. mq. 1.273

   Il tutto fatto salvo quanto consentito dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano Attuativo.
2. Salvo quanto specificato all'art. 17 della presente convenzione e salve le diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
   - la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile pari a mq. 6.365
   - la superficie coperta pari al 30% della superficie territoriale;
   - il limite massimo delle superfici edificabili (Area di pertinenza degli edifici privati) così come individuate nell'elaborato n. C2 "Progetto planivolumetrico".
   - l'altezza massima degli edifici, pari a sette (7) piani, come individuata nella tavola C2 "Progetto planivolumetrico";
   - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;

   Mentre possono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione:
   - la forma degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo, delle norme di attuazione del PA e nel rispetto del Codice Civile.
   - i rapporti percentuali tra le destinazioni d'uso rispettando i limiti di variabilità stabiliti dall'art. 5 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, con la

condizione di rideterminare e reperire gli standard relativi alle trasformazioni urbanistiche, lo standard di qualità e la perequazione dovuta.

3. Il soggetto attuatore ha provveduto a demolire a propria cura e spese tutti i fabbricati esistenti sul compendio oggetto di Piano Attuativo e ad eseguire le opere previste dal piano di caratterizzazione ambientale e dal progetto della bonifica che sono stati approvati con Verbale della Conferenza dei Servizi n.210/10 prot. Gen. U0033659 del Comune di Bergamo.
4. Qualora poi nel corso dell'attuazione dell'intervento dovesse emergere l'oggettiva ed indiscutibile necessità di provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di bonifica e/o messa in sicurezza e/o recupero ambientale di cui al D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 , il soggetto attuatore si attiverà a sua cura e spese secondo le debite procedure di legge.
5. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti.
6. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano Attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire o presentarsi le relative Denunce d'Inizio Attività ovvero ottenersi i titoli abilitativi previsti dalle normative vigenti al momento dell'intervento.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di dieci anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione e cioè dal _____.
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 in oggetto, salvo la concessione di proroghe, in tempo utile prima della scadenza, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Si da atto che i lavori di demolizione dei fabbricati fino ad oggi esistenti sono già stati autorizzati con SCIA N. 628 del 03.04.2012 E 0045141- 628 ed iniziati in data 21.05.2012 con comunicazione al protocollo del Comune di Bergamo n. 632/12 del

22.05.2012, e sono stati ad oggi integralmente completati. Si da atto inoltre che in relazione all'area di intervento, il piano di caratterizzazione ambientale e il progetto della bonifica sono stati approvati con Verbale della Conferenza dei Servizi n.210/10 prot. Gen. U0033659 del Comune di Bergamo.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

5. Nessun titolo abilitativo edilizio può essere rilasciato, ovvero nessun atto abilitativo può essere assentito per gli edifici privati previsti nel Piano, se non sia stato rilasciato il relativo permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché a titolo di standard qualitativo afferenti l'intervento, come di seguito elencate. Tali opere devono essere eseguite contemporaneamente ai lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo e devono essere ultimate entro i termini massimi sotto indicati, fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali dall'Amministrazione Comunale:

   Lotto 2 - Nuova Strada e parcheggi e reti: i lavori dovranno essere ultimati entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici privati.

   Lotto 3 - Pista Ciclopedonale: i lavori dovranno essere ultimati entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici privati.

   Lotto 4 – Fognatura Via Amedeo: i lavori dovranno essere ultimati entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici privati.

   Lotto 5 – Sistemazione Via Amedeo: i Lavori dovranno essere ultimati entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici privati.

   Lotto 1a Standard di qualità - Piazza via Suardi PZ1: i lavori dovranno essere ultimati entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici privati.

6. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.10 della presente Convenzione

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo, e cioè entro dieci anni dalla data di

cui al comma 1. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente.

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, come introdotto dall'art. 45 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modifiche con L. 22/12/2011 n. 214, 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. 28, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., di seguito denominato Codice dei Contratti, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio anche a titolo di standard qualitativo, 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 ai Piani Attuativi, 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. 5 della presente convenzione e di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 163/2006, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a sua cura e spese, così' come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori, degli oneri per la sicurezza e quant'altro necessario per l'esecuzione dell'opera.
3. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al comma 3, così' come evidenziate negli elaborati progettuali del presente Piano Attuativo, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, nonché il loro trasferimento al Comune nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.

4. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.
5. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo. Rimarranno, invece, a carico del soggetto attuatore gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, nonché gli eventuali maggiori importi dovuti ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 133 Codice Contratti, o per errori ed omissioni nella progettazione.
6. 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 dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere.
7. Tutte le attività riguardanti le opere di urbanizzazione ed i relativi atti, compresi i contratti per lavori e servizi, saranno svolte in conformità alla presente convenzione. Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
8. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 207 del D. Lgs. 163/2006 e s. m. i., 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. 7.

9. Il soggetto attuatore, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo, previo preavviso e messa in mora di 30 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, 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, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, il soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria della cui esecuzione si farà carico il soggetto attuatore sono di seguito descritte, con i costi desunti in via preventiva dal progetto definitivo allegato al Piano Attuativo:

a) Lotto 2 - Nuova strada, parcheggi e reti		€ 141.893,00
b) Lotto 3 – Pista ciclopedonale		€ 176.198,00
c) Lotto 4 - Fognatura Via Amadeo		€ 148.099,00
d) Lotto 5 Sistemazione Via Amedeo		€ 93.950,00
	TOTALE	€ 560.140,00

2. 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 dell'intervento assoggettato a piano attuativo, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico, ad esclusione dell'allacciamento per l'impianto gas/metano/teleriscaldamento, in quanto è previsto l'impianto geotermico.

3. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano o per fonti energetiche alternative, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere distribuita razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico del soggetto attuatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
4. Le opere di cui al comma 1 sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € 540.478,00, e saranno acquisite al patrimonio comunale.

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il piano attuativo non prevede esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria .
2. Per quanto attiene lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si rimanda al precedente articolo.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le reti tecnologiche relative alle opere di cui ai punti a), b), c) dell'art. 5 comma 1 e alle opere di cui all'art. 5 comma 2, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 7, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, 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, ivi inclusa la loro scomputabilità dal contributo di costruzione.
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 dello stesso soggetto attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, sempre se riconducibili a responsabilità del soggetto attuatore.

Art. 8 – OPERE SULLE AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO.

1. In aggiunta alle opere di cui ai precedenti art. 5, 7 ed al successivo art. 10, il soggetto attuatore si farà carico di realizzare, sulle aree asservite all'uso pubblico ai sensi del successivo art. 11, le seguenti opere: come riportate nella tavola C3 denominata "Progetto Aree private, aree da cedere, aree asservite all'uso pubblico":

a) Piazza e spazi pedonali Pz2
b) Parcheggi P2b, P3 e P4

2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere secondo i progetti che saranno approvati con i relativi Permessi di costruire unitamente agli edifici privati, senza che i costi delle opere stesse siano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti dal Piano Attuativo.

Art. 9 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato, sono quantificate in mq 3.972, da cedere al Comune e/o da asservire gratuitamente all'uso pubblico.
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq 2963 di cui concesse in asservimento all'uso pubblico aree per una superficie complessiva di mq. 824, così come individuate nella tavola *C2 "Progetto planivolumetrico"* allegata al Piano Attuativo.
3. Pertanto le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo, ma che non vengono reperite internamente al perimetro del piano, assommano a mq 1.009. Con l'approvazione del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha accolto la proposta del soggetto attuatore di sopperire a detta carenza mediante la cessione di aree per attrezzature e servizi poste esternamente al perimetro del Piano Attuativo e, in specie, all'interno della Stanza verde "Parco della Trucca" (V6).
4. La superficie da cedere viene ragguagliata in proporzione alla minore appetibilità della localizzazione della Trucca rispetto alla zona di Via Suardi, applicando un coefficiente risultante dal rapporto tra i valori di monetizzazione delle aree a standard indicate nella delibera del Consiglio Comunale n. 28/5 del 18.03.2013 avente ad oggetto i criteri e valori di monetizzazione delle aree a standard, cosicchè la superficie da reperire nella Stanza verde "Parco della Trucca" risulta pari a mq. 1.802, come da perizia di stima di cui all'allegato_O_ "Stima aree oggetto di monetizzazione"_
5. Dette aree ricomprese all'interno della "Stanza Verde Parco della Trucca" sono catastalmente individuate al mappale_n._____(che dovrà essere frazionato dai mappali 16390-16391-16392) e saranno cedute in forma gratuita al Comune con separato apposito atto pubblico di cui al comma 1 del successivo articolo 11, a cura e spese del soggetto attuatore,

Art. 10 – STANDARDS 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 (artt. 3 e 4 del Titolo II, Capo A del D.D.P.) prevede che a carico del Piano Attuativo sia posta la realizzazione di uno standard di qualità del valore minimo equivalente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento edilizio, che è determinato in € 540.478,00 con riferimento ai parametri vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo

2. Il Piano Attuativo di conseguenza, individua la realizzazione dello standard di qualità nella esecuzione del Lotto 1a - Piazza Via Suardi Pz1, secondo il progetto definitivo approvato con il Piano Attuativo per un importo stimato pari ad € 545.910,00, fermo restando che il soggetto attuatore si impegna a consegnare al Comune di Bergamo le opere complete, collaudate e funzionanti in ogni loro aspetto, assumendone a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori costi; le parti concordano che restano a carico del soggetto attuatore anche il frazionamento e l'accatastamento e gli allacciamenti delle nuove opere del Piano Attuativo.

3. Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono riconducibili ad opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, dovranno essere eseguite secondo tutte le medesime modalità, condizioni termini e procedure delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e 5.

Art. 11 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le aree individuate con colore arancione nella Tavola "C3 Progetto – Aree private, aree da cedere e aree asservite all'uso pubblico" del Piano Attuativo, la cui superficie ammonta a mq. 2.700 saranno cedute, con separato apposito atto pubblico, in forma gratuita al Comune entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esito favorevole dell'istruttoria del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione poiché solo con l'approvazione del progetto esecutivo le parti sono in grado di definire l'esatta individuazione ed ubicazione delle opere.

Ciò posto, le parti si danno reciprocamente atto che la cessione delle aree entro il termine suindicato è condizione essenziale per il rilascio del permesso di costruire.

2. 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.

3. 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, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

4. Le aree individuate con colore blu nella Tavola "C3 Progetto – Aree private, aree da cedere e aree asservite all'uso pubblico" del piano attuativo, la cui superficie ammonta a mq 824, saranno asservite all'uso pubblico con separato apposito atto pubblico, in forma gratuita al Comune entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione poiché solo con l'approvazione del progetto esecutivo le parti sono in grado di definire l'esatta individuazione ed ubicazione delle opere.

5. Il soggetto attuatore si riserva comunque il diritto a realizzare e mantenere gli allacci agli impianti tecnologici di rete nel sottosuolo delle aree asservite al Comune.

6. La gestione e regolamentazione delle aree cedute competerà in via esclusiva al Comune; eventuali specifiche diverse modalità di gestione e regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico potranno essere definite con il Comune mediante successivo separato accordo ad intervenuta approvazione del collaudo delle opere realizzate.

Art. 12 – CESSIONE DI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Come ogni Ambito di Trasformazione previsto dal PGT, anche il presente partecipa pro quota all'assolvimento dei criteri compensativi – perequativi previsti e regolati dal Titolo II, Capo B degli Indirizzi e Criteri del DDP.
2. Applicando le disposizioni di cui all'art. 11 Titolo II, Capo B degli Indirizzi e Criteri

del DDP ed i coefficienti di ponderazione di cui alla tabella 1 dell'art. 8, si è accertato che la superficie dell'area da trasferire in proprietà al Comune a titolo perequativo-compensativo in connessione al Piano Attuativo è pari a 3.243 mq. e ad essa spetta un diritto edificatorio pari a mq. 486.50, da realizzare nell'ambito del Piano approvato e oggetto della presente Convenzione

3. Il soggetto attuatore di conseguenza con il presente atto cede gratuitamente al Comune di Bergamo, la proprietà di un appezzamento di terreno ricompreso all'interno della Stanza Verde della Trucca, avente la superficie di mq 3.243, e corrispondente al mappale …… (che dovrà essere frazionato dai mappali 16391-16390), definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali 16392-16389-16394 (meglio individuate dal tipo frazionamento n° …….. del ……..); il tutto come individuato nell'Allegato I – "Aree destinate alla perequazione".
4. La specifica destinazione urbanistica di dette aree secondo il PGT vigente è la seguente: Ambiti di valore ecologico ambientale, aree strategiche a vocazione pubblica, V6 Stanze Verdi.
5. Le suddette aree sono pervenute nella disponibilità del soggetto attuatore mediante atto del notaio dott. Jean-Pierre Farhat del 28.07.2010 n. 173442 REP., N. 54346 Racc. E registrato a Bergamo, il 29/07/2010, al n. 411 s.1T trascritto presso la conservatoria di Bergamo il 02/08/2010 n. gen. 43007, n. part. 24662;
6. Le aree di cui sopra sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Art. 13.1 – RESIDENZA SOCIALE E/O TEMPORANEA – VINCOLO ALLA CESSIONE IN LOCAZIONE

1. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a concedere in locazione a canone concordato (Rs2c secondo la nomenclatura data dal Piano dei Servizi) per un periodo di 25 anni, a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione di ogni singola unità immobiliare, una quota di superficie lorda di pavimento dell'intervento edilizio pari a mq 1000.

2. L’individuazione degli alloggi assoggettati all’obbligo di locazione con relative autorimesse e pertinenze è prevista al primo piano dei costruendi edifici collocati nell’ambito di intervento. Il progetto edilizio dovrà prevedere tagli e tipologie di alloggi diversificati, la cui superficie utile non potrà comunque essere superiore a mq 95, con prevalenza della tipologia “trilocale”. Si rimanda alla fase attuativa dell’intervento la definizione puntuale delle superfici e delle tipologie degli alloggi che andrà condotta perseguendo un principio di flessibilità distributiva degli spazi interni, così come la concezione del nuovo edificio sarà informata ai più recenti criteri in tema di risparmio energetico ed economicità di manutenzione.
3. La regolamentazione per la gestione degli alloggi sarà disciplinata da apposito successivo atto redatto di concerto con gli uffici preposti individuati dell’Amministrazione Comunale, che dovrà essere stipulato in forma pubblica entro 90 gg. dalla comunicazione di fine lavori. La convenzione individuerà il soggetto gestore, la tempistica di stipula dei contratti ed il loro deposito, i requisiti dei destinatari degli alloggi, gli obblighi e garanzie del soggetto gestore e i criteri di gestione degli alloggi in conformità al progetto gestionale già oggi nei suoi elementi essenziali ai sensi della Del. Di Cons. Com. n. 199 Reg. C.C. in data 10.12.2012, è un allegato del Piano attuativo (All. N).
4. Per quanto riguarda il canone di locazione, lo stesso verrà definito puntualmente nel rispetto della normativa di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431, sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale tra organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (art. 2 della legge n. 431/98).
5. A tale proposito, si da atto che le previsioni che verranno applicate alla fattispecie saranno quelle di cui all’Accordo territoriale che sarà vigente per il Comune di Bergamo alla data di sottoscrizione dei singoli contratti; si precisa che, ad oggi, è vigente l’Accordo in data 10 luglio 2003, aggiornato in data 8.3.2013, secondo cui il compendio oggetto di piano attuativo ricade in Area Omogenea 4 – sub fascia 3, nella quale il canone annuo di locazione è compreso fra il valore di €/mq 71,90 e il valore di €/mq 82,48.
6. Per ogni altra previsione contrattuale si rimanda espressamente al citato Accordo territoriale.
7. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, all’atto della presentazione della fine lavori, a consegnare al Comune di Bergamo le planimetrie con l’esatta indicazione degli alloggi da locare con le relative pertinenze

8. Il soggetto attuatore inoltre si obbliga, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasmettere al Comune di Bergamo entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione degli alloggi di cui sopra.
9. Fermo restando l'obbligo di mantenere in locazione gli alloggi per il periodo previsto al comma 1 del presente articolo, il soggetto attuatore, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, sarà libero di alienare gli alloggi medesimi con le rispettive pertinenze a chiunque ed in qualsiasi momento, obbligandosi solo ad inserire negli atti di vendita, pena l'annullabilità degli stessi, la seguente clausola: "L'acquirente si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere ed a concedere in locazione le unità immobiliari acquistate per un periodo di 25 anni dalla data di sottoscrizione del primo contratto di locazione, con le modalità e le clausole stabilite dalla convenzione n……. in data……. e mantenendo, quale gestore delle unità immobiliari, il soggetto ……. ..individuato con la convenzione n……. in data…….; rispettando tutti gli obblighi in esse contenuti di cui si dichiara la conoscenza".
10. In caso di sostituzione del soggetto gestore degli alloggi, il soggetto attuatore, per sé suoi successori ed aventi causa, si obbliga a sottoporre tempestivamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale il nominativo del nuovo soggetto, fornendo altresì un report delle attività svolte ed eventuali qualificazioni particolari nel campo della gestione immobiliare e di conseguenza verrà adeguata la convenzione di gestione.

Art. 13.2 – REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI

1. Gli alloggi di cui al precedente articolo saranno concessi in locazione a soggetti scelti dalla proprietà, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, ricorrendo anche alla consultazione degli uffici preposti del comune di Bergamo, sia alla data di sottoscrizione del primo contratto sia ogni qualvolta entro il periodo sopra stabilito si renda necessario un subentro.

Art. 13.3 – VALIDITA' DEGLI ATTI DI LOCAZIONE

1. Tutti gli atti di locazione compiuti in violazione degli obblighi stabiliti dai precedenti articoli sono annullabili. In tale eventualità i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori,

per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, qualora la violazione sia ad essi imputabile, si obbligano a propria cura e spese, all'immediato sgombero degli alloggi interessati dalla violazione e alla conseguente immediata locazione a favore di soggetti individuati secondo le condizioni descritte nei precedenti articoli 13.1 e 13.2.

Art. 14 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti di cui ai precedenti articoli 5, 8 e 10 realizzati in attuazione del Piano Attuativo dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico del soggetto attuatore. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi, previsti dai computi metrici estimativi approvati con il rilascio dei Permessi di Costruire ed eventuali successive varianti. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il temine per porvi rimedio.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

   il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune di Bergamo, fra professionisti abilitati competenti per materia, selezionati secondo un principio di rotazione e nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al Codice Contratti ed atti regolamentari comunali vigenti, per la formalizzazione dell'incarico da parte del soggetto attuatore e che con quest'ultimo non abbiano causa di incompatibilità.

   Le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi.

   A conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio.

   Entro 60 giorni dalla data di ultimazione delle opere comprese in ciascuno dei lotti di cui all'art. 5, 8 e 10 , comunicata dal direttore dei lavori, sarà emesso certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

3. Il soggetto attuatore, per sé e i 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 tutti 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. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, e che costituiranno parte integrante del collaudo.
4. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
5. Il certificato di collaudo provvisorio, verrà approvato dal Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua emissione, ed il Comune si impegna ad approvare il collaudo finale entro i successivi 60 giorni

   La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate si intenderà avvenuta, senza necessità di alcun provvedimento specifico, a partire dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle menzionate opere del Piano Attuativo.

Art. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in capo al soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, coincidente con il collaudo; 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 suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. Le aree eventualmente di proprietà comunale interessate dalle opere di standard di qualità saranno nella disponibilità del soggetto attuatore per la realizzazione delle

opere relative fino alla consegna delle opere al Comune; fino ad allora varranno le medesime condizioni indicate al comma precedente.

3. Dalla data di approvazione del collaudo tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune, eccetto che per le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le spese e qualsivoglia responsabilità restano in carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Riguardo alle opere contraddistinte dalla sigla P2a e P2b di cui alla Tav. C3 la manutenzione ordinaria rimane in perpetuo a carico del soggetto attuatore e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Fin da ora il Comune viene esonerato da qualsiasi onere e responsabilità derivante da eventuali danni subiti dalle autorimesse private sottostanti.
4. Le eventuali modalità di gestione e di regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico saranno stabilite con l'amministrazione comunale con separato atto da sottoscrivere dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse.
5. Il soggetto attuatore si obbliga a stipulare e mantenere efficace una polizza per la responsabilità civile condominiale relativamente alle opere assoggettate all'uso pubblico e si impegna a trasferire tale impegno ai suoi successori ed aventi causa.

Art. 16 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione debitamente registrata e trascritta il soggetto attuatore e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo possono presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività o altri titoli abilitativi per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo, che saranno rilasciate subordinatamente alla stipula dell'atto di cessione delle aree giusto quanto previsto dall'art. 11 della presente convenzione, nonché al rilascio del Permesso di Costruire per le opere pubbliche afferenti l'intervento.
2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o delle Dichiarazioni di Inizio Attività è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura 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 dei titoli abilitivi.

3. Dagli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dal soggetto attuatore e/o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo; il contributo sul costo di costruzione sarà invece versato nella misura che verrà determinata al rilascio dei titoli abilitativi e nei tempi previsti dalla normativa vigente.
4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore.
5. Per i Permessi di Costruire rilasciati dopo il termine di validità del Piano Attuativo indicato all'art. 3, comma 1, saranno corrisposti integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base alle tariffe vigenti.

Art. 17 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano Attuativo di cui all'art. 2, comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste nella tavola C2 *"Progetto planivolumetrico e destinazioni d'uso"* e nella relazione A2 *"Norme di Attuazione"* 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. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.

2. Le modifiche al Piano Attuativo non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzate con la procedura di variante al Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano Attuativo di cui al precedente comma, qualora comportino modifica del contributo di costruzione dovuto relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 9 per le parti modificate, in base agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione della variante.
4. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti di cui sopra non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

ART. 18 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la regolamentazione e normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire saranno reperite le eventuali aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo 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 Cons. Comunale n. 28/5 del 18.3.2013 e successivi aggiornamenti.
3. Nel caso in cui 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. 10, dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità già previsto.

4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza o sia state approvate opere a titolo di standard di qualità di valore superiore al contributo di costruzione dovuto, 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 e dai proprietari e/o soggetti attuatori diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.
5. Gli importi dei conguagli delle monetizzazioni per aree per servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto saranno versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio con le modalità e tempistiche previste dalla normativa in vigore.

Art. 19 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore costituisce le seguenti cauzioni mediante polizze fideiussorie assicurative rilasciate da primario Istituto assicurativo, iscritto all'Albo IVASS e 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 presente convenzione:

   - € 560.140,00= pari al costo preventivato delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 della presente Convenzione, mediante polizza fideiussoria n_____del_____emessa da_____,

- € 545.910,00 pari al costo preventivato delle opere a Standard Qualitativo "Lotto 1 – Piazza Via Suardi Pz1", mediante polizza fideiussoria n_____del_____emessa da_____,

2. Con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, rilasciato sulla scorta del progetto definitivo-esecutivo delle stesse, potrà essere richiesta una garanzia aggiuntiva rispetto a quella già prestata, in relazione all'importo meglio definito delle opere di urbanizzazione rispetto a quello preventivato dal progetto preliminare o definitivo facente parte del Piano Attuativo.

3. Le garanzie non potranno essere estinte se non previa approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile relativo all' opera di urbanizzazione a cui si riferiscono; tuttavia la garanzia sarà ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma dell' opera sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. 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.

5. In aggiunta alla garanzia di cui ai commi precedenti, il soggetto attuatore presenta le seguenti garanzie per il rispetto dei termini ed in particolare:

- € 15.000,00 per gli adempimenti di cui all'art. 3 commi 5 e 6 (ultimazione opere di urbanizzazione);
- € 15.000,00 per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 5 (ultimazione standard di qualità);

6. Le garanzie riguardanti il rispetto di termini non possono essere estinte se non previo favorevole accertamento di regolarità di ogni adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune.

7. Le fidejussioni depositate dal soggetto attuatore, che successivamente abbia ad alienare il suo bene, verranno restituite allo stesso solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune di Bergamo delle corrispondenti fidejussioni da

parte del subentrante.

8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 15, 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.

9. Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, previo invito al soggetto attuatore ad intervenire entro 90 giorni, per adeguare o completare le opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, o non entro il termine sopra stabilito.

Art. 20 – ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo denominato "Via Suardi" è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'arch. Pippo Traversi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Bergamo al n. 85 ed è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A – Relazione tecnico-economica

A1 – Relazione tecnico-economica

A2 – Norme tecniche di attuazione

Allegato B – Stato di fatto

B1 – Inquadramento territoriale, estratti: mappa catastale, aerofotogrammetrico, scala 1:2.000-1:1.000

B2 – Estratto P.G.T.: Quadro conoscitivo e Piano dei Servizi scala 1: 5000

B3 – Stato di fatto-Planimetria scala 1: 500

B4 – Stato di fatto-Rilievo planialtimetrico scala 1: 200

B5 – Stato di fatto - Documentazione fotografica

Allegato C – Progetto urbanistico - architettonico

C1 – Progetto Planimetria generale scala 1: 500

C2 – Progetto planivolumetrico scala 1: 200

C3 – Aree private, aree da cedere e aree da asseverare ad uso pubblico scala 1: 200

C4 – Planimetria generale piano interrato scala 1: 500

C5a – Planimetria piano interrato -1 scala 1: 200

C5b – Planimetria piano interrato -2 scala 1: 200

C6 – Planimetria generale piano tipo scala 1: 200

C7 – Prospetti e sezioni scala 1: 200

C8 – Prospetti e sezioni A-A B-B C-C scala 1: 200

C9 – Prospetti e sezioni D-D E-E F-F scala 1: 200

Fascicolo viste tridimensionali

Fascicolo viste tridimensionali integrative

Allegato D – Progetto delle opere di urbanizzazione:

D1a – Relazione di progetto

D1b – Relazione idraulica

D2 – Computo metrico estimativo

D3 – Planimetria generale reti tecnologiche e fognatura scala 1:500

D4 – Planimetria generale reti tecnologiche, fognatura e sezioni stradali scala 1:200-1:50

D5 – Planimetria generale rete pubblica illuminazione scala 1:200

D6 – Rete di fognatura e profili via Amadeo scala 1:200

D7 – Rete di fognatura e profili nuova scala 1:200

D8 – Nuova Piazza - Dettagli costruttivi sezioni tipo e particolari costruttivi scale varie

Allegato E – Schema di convenzione

Allegato F – Relazione di Clima Acustico

Allegato G – Relazione geologica di supporto al Piano Attuativo

Allegato H – Analisi paesistica

Allegato I – Aree destinate alla perequazione

Allegato L – Lotti funzionali

Allegato M – Ripartizione superficie drenante

Allegato N – Residenza Sociale – Programma di gestione

Allegato O – Stima aree oggetto di monetizzazione

Allegato P – Nulla osta ENAC

Allegato Q –Volume di Stato di Fatto Superfici e Volumi di Progetto

2. Il progetto di Piano Attuativo 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. 21 - 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. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

Art. 23 - 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. 24 - NORMA TRANSITORIA

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

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Il soggetto attuatore _____

per il Comune _____