

PROGETTO:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PARCO OVEST**

OGGETTO:
VARIANTE 01

ELABORATO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLA:

CNV

REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
00	prima emissione	10.05.2017	CRe	CP
01	Integrazioni-aggiornamenti come da nota prot. n. U0176968/2017 del 20.05.2017	02.08.2017	CRe	CP
02	aggiornamento a seguito incontro UT	05.05.2018	CRe	CP
03	aggiornamento a seguito incontro UT	09.07.2018	CRe	CP
04	aggiornamento a seguito incontro UT e prescrizioni di cui alle note prot. n. U0282032 del 27.07.2018 e prot. n. U0170030 del 06.05.2018	19.10.2018	CRe	CP
05	aggiornamento a seguito Conferenza Servizi del 19.12.2018 - Conferenza VAS del 23.01.2019 e Istruttoria UT - specifiche edilizia convenzionata	13.02.2019	CRe	CP
06	aggiornamento a seguito prescrizioni UT del 28.02.2019	28.02.2019	CRe	CP
07	aggiornamento a seguito prescrizioni UT del 01.03.2019	01.03.2019	CRe	CP
08	aggiornamento a seguito prescrizioni UT del 05.03.2019 (importo garanzie)	05.03.2019	CRe	CP
09	aggiornamento a seguito prescrizioni UT del 06.03.2019 (riferimenti incrociati di articoli)	06.03.2019	CRe	CP

COMUNE DI:

BERGAMO (BG)

COMMESSA
130 2007

STATO
AVANZAMENTO
PD

REV.
09

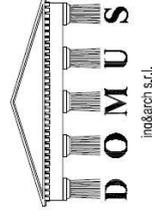
COMMITTENTE:

PARCO OVEST S.R.L.

L'AMMINISTRATORE UNICO:

IL DIRETTORE TECNICO:

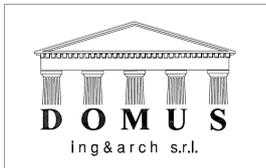
130_007_Variante 2017_CARTIGLI_00
PROGETTISTA



Seriate (Bg) Via Pastrinco n°1/c
tel. 035/20.39.04 - fax. 035/066.2363
e-mail: info@domusingearch.com
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e Professionisti - A/CP

I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO, AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 N°R. 633.



DOMUS ing&arch s.r.l.



130_07_pii_var1_CNV_09 - convenzione

allegato “CNV_I”

OGGETTO: **Schema di Convenzione afferente la variante al PII “Parco Ovest”**

via Valmarina – IU5 (ex Progetto Norma PN 21: UMI 1 – UMI 7).

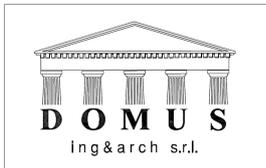
PROPONENTE:

✓ **PARCO OVEST S.R.L.**

PROPRIETÀ:

✓ **PARCO OVEST S.R.L.**

✓ **COMUNE DI BERGAMO**



DOMUS ing&arch s.r.l.



130_07_pii_var1_CNV_09 - convenzione

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___ / ___ / _____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(*oppure*)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,

si sono costituiti i Signori:

da una parte:

_____, nat_ a _____ il _____, residente in _____, Via _____, n. _____, Codice fiscale _____, in qualità di Legale rappresentante della Società Parco Ovest S.r.l., con sede in Trescore Balneario (BG), via G. Paglia n. 19, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bergamo e codice fiscale _____, che assume il ruolo di "soggetto promotore e attuatore" o anche di "soggetto proponente".

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di pro tempore Dirigente del Settore _____ del Comune di Bergamo, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____
(*oppure*)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) Che in data 4 aprile 2008 è stata stipulata Convenzione urbanistica n. 36252 di rep. a firma del notaio Flavio Turconi, registrata a Bergamo in data 8 aprile 2008 al n. 6189 – Serie 1T ed ivi trascritta in data 9 aprile 2008 ai nn. 23802/14175 (d'ora in avanti: la "Convenzione Originaria"), intervenuta tra la società Parco Ovest s.r.l. ed il Comune di Bergamo per la disciplina del PII denominato "Parco Ovest", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 91 in data 15 ottobre 2007;
- b) che, con deliberazione consiliare n. 86 Reg.Del. del 14 maggio 2010, il Comune ha approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace con la pubblicazione nel BURL n. 29 del 21 luglio 2010, che classifica le aree come di seguito indicato: "IU5 - Piani e programmi in corso", di cui all'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole, che rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dal Programma Integrato di Intervento;
- c) che il termine di durata decennale di validità del PII, decorso il 21 novembre 2017, è stato prorogato ex lege al 21 novembre 2020, ai sensi dell'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con Legge 98/2013;

- d) che in data 4 aprile 2008 con atto n. 36253 Rep. del notaio Flavio Turconi sono state cedute al Comune di Bergamo le aree relative alla realizzazione del parco e delle opere di urbanizzazione primaria classificate come segue:

al NCT

- Fg. 92 - Mapp. 15 di a 17,90 - RDE. 7,86 - RAE. 9,71;
- Fg. 92 - Mapp.16 di a 36,22 - RDE. 15,90 - RAE. 19,64;
- Fg. 92 - Mapp.24 di a 15,47 - RDE. 15,18 - RAE. 10,79;
- Fg. 92 - Mapp.25 di a 24,03 - RDE. 10,55 - RAE. 13,03;
- Fg. 92 - Mapp.30 di a 05,68 - RDE. 2,49 - RAE. 3,08;
- Fg. 92 - Mapp.31 di a 47,51 - RDE. 20,86 - RAE. 25,76;
- Fg. 92 - Mapp.34 di Ha 01,14,86 - RDE. 50,42 - RAE. 62,29;

al NCEU

- Fg. 92 - Mapp. 2432 (ex 17/D) di Ha 01,14,25 - RDE. 50,15 - RAE. 61,96;
- Fg. 92 - Mapp. 2439 (ex 21/E) di are 05,00 - RDE. 2,19 - RAE. 2,71;
- Fg. 92 - Mapp. 2440 (ex 21/F) di are 03,65 - RDE. 1,60 - RAE. 1,98;
- Fg. 92 - Mapp. 2445 (ex 2414/C) di are 02,26 - RDE. 0,99 - RAE. 1,23;
- Fg. 92 - Mapp. 2451 (ex 2416/B) di are 02,25 - RDE. 0,99 - RAE. 1,22;
- Fg. 92 - Mapp. 2456 (ex 2418/D) di are 10,80 - RDE. 4,74 - RAE. 5,86;
- Fg. 92 - Mapp. 2463 (ex 2417/E) di Ha 01,25,55 - RDE. 55,11 - RAE. 68,08.

- e) che le opere previste dalla suddetta convenzione non sono state realizzate

- f) che in data 26.05.2017, prot. n. 2017/E0147595, la società Parco Ovest s.r.l. ha inoltrato istanza di approvazione della variante al PII vigente che prevede le seguenti modifiche:

- riduzione della volumetria complessiva nella misura del 12% circa, da mc. 57.000 (52.080 mc residenziali + 4.920 mc terziari) previsti nel PII a mc 50.250 (di cui 46.050 mc minimi a destinazione residenziale e 4.200 mc massimi a destinazione terziaria) resta confermata la realizzazione dell'asilo nido;
- modifica dell'assetto planivolumetrico e della tipologia edilizia, eliminazione della viabilità sotterranea;
- adeguamento delle prestazioni pubbliche in considerazione delle riduzioni volumetriche, confermando la realizzazione del parco, anche sulle aree di proprietà comunale, la realizzazione delle infrastrutture viarie, la realizzazione del ponte ciclopedonale a superamento della circonvallazione la realizzazione del sottopasso ciclopedonale per il superamento della infrastruttura ferroviaria;
- la realizzazione della palestra a servizio del quartiere e la ristrutturazione di parte dell'edificio ex Gres non sono più a carico del soggetto attuatore in quanto la realizzazione della palestra è stata inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche nell'annualità 2019, sarà quindi realizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale, mentre l'edificio ex Gres è stato oggetto della deliberazione di Giunta Comunale n. 79-18 del 29.10.2018 relativa all'accordo con la Fondazione

ENAIIP Lombardia finalizzato alla gestione del Polo per l'Istruzione Professionale, che prevede anche la ristrutturazione dell'edificio.

g) che, a fronte delle modifiche planivolumetriche proposte con la Variante al PII, si è reso necessario ridefinire la configurazione delle aree oggetto di cessione a favore del Comune nonché del vincolo di destinazione ad asilo nido privato di interesse pubblico, ai fini della realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, prevedendo la retrocessione di aree per la superficie di mq. 1.590,20 e della superficie catastale di mq. 1.295 dall'Amministrazione Comunale alla Società Parco Ovest srl. e, nel contempo, la cessione dalla Società Parco Ovest srl all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree per la superficie di mq. 9.101,20 e catastale di mq 8.632.

Dette aree vengono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, nulla escluso od eccettuato, a corpo e non a misura.

In particolare;

- il Comune retrocede con il presente atto alla società Parco Ovest srl la proprietà delle aree della superficie reale complessiva di mq 1.590,20 e della superficie catastale di are 12.95, individuate in colore rosso nella tavola n. 4b allegata PII, come da tipo frazionamento n.....del.....
_____ censiti in catasto di detto Comune, al Foglio 92 particelle:

particella di origine	particella derivata	superficie catastale
2432	ADD	are 01 05
2432	ADE	are 00 45
2432	ADG	are 00 05
2440	ACA	are 01 65
2463	AAB	are 08 20
2463	AAC	are 01 45
2463	AAE	are 00 05
2463	AAF	are 00 05

- Il Comune acconsente alla cancellazione dell'obbligo di assoggettamento a vincolo di destinazione ad Asilo Privato (vincolo ancora non costituito) per le aree della superficie reale di mq 1.992 e della superficie catastale nominale di are 19.83, individuate in colore magenta nella tavola 4c allegata, come da frazionamento _____ censiti in catasto di detto Comune, al Foglio 92 particelle _____;

particella di origine	particella derivata	superficie catastale

2436	ACM	are 01 70
2436	ACN	are 16 90
2436	ACP	are 01 23

- Il Comune acconsente alla cancellazione dell'obbligo di asservimento ad uso pubblico previsto dalla convenzione originaria per le aree della superficie reale di mq 3.174,40 e della superficie catastale nominale di are 32.80, individuate in colore verde nella tavola 4c, come da frazionamento _____ censiti in catasto di detto Comune, al Foglio 92 particelle

particella di origine	particella derivata	superficie catastale
2430	ADN	are 00 75
2430	ADO	are 00 55
2433	ACZ	are 01 75
2437	ACF	are 04 15
2437	ACH	are 02 05
2442	2442	are 00 20
2444	ABR	are 03 65
2447	2447	are 00 85
2452	2452	are 00 10
2454	ABB	are 10 10
2454	ABC	are 01 35
2457	AAT	are 03 95
2459	2459	are 01 80
2462	AAH	are 01 50
2462	AAI	are 00 05

- Il Comune acconsente altresì alla cancellazione dell'obbligo di asservimento ad uso pubblico della superficie di 5.622 mq costituente il parcheggio ad uso pubblico che doveva essere realizzato nell'interrato dei lotti 2 e 3 del vigente PII (non individuati catastalmente nella vigente convenzione) e come tali rese libere nella piena disponibilità della Proponente;
- La società Parco Ovest srl cede con il presente atto al Comune di Bergamo le aree per opere di

urbanizzazione e standard urbanistici della superficie reale complessiva di mq 9.101,20 e della superficie catastale nominale di are 86.32, individuati in colore blu nella tavola n.4b allegata alla Variante al PII, come da frazionamento _____ censiti in catasto di detto Comune, al Foglio al Foglio 92 particelle

particella di origine	particella derivata	superficie catastale	particelle per le quali era già previsto l'obbligo di asservimento ad uso pubblico
2429	ADQ	are 04 15	
2429	ADR	are 02 00	
2429	ADT	are 01 35	
2429	ADU	are 00 20	
2429	ADV	are 00 10	
2430	ADM	are 01 40	are 01 40
2431	ADI	are 02 65	
2433	ADA	are 01 15	are 01 15
2433	ADB	are 00 05	are 00 05
2434	ACU	are 09 10	
2435	ACQ	are 06 60	
2436	ACM	are 01 70	
2436	ACP	are 01 23	
2437	ACG	are 01 80	are 01 80
2437	ACI	are 01 37	are 01 37
2438	ACE	are 00 20	
2441	ABZ	are 00 05	
2443	ABU	are 00 15	
2444	ABS	are 00 15	are 00 15
2446	ABO	are 07 90	
2448	ABL	are 01 95	
2450	ABG	are 09 45	

2453	ABD	are 09 45	
2454	ABA	are 08 50	are 08 50
2455	AAZ	are 00 85	
2457	AAU	are 00 20	are 00 20
2460	AAR	are 05 25	
2461	AAM	are 03 70	
2461	AAO	are 02 07	
2461	AAP	are 00 10	
2462	AAG	are 01 50	are 01 50

Di dette aree, una quota di aree della superficie reale di mq 1.740,60 e della superficie catastale nominale di are 16.12 è rappresentata da aree – già di proprietà del Soggetto Attuatore- per le quali la convenzione originaria prevedeva l'assoggettamento ad uso pubblico e che ora divengono invece di proprietà del Comune;

- La società Parco Ovest srl costituisce vincolo di destinazione ad uso Asilo Nido privato convenzionato sulle aree della superficie reale complessiva di mq 1.753 e della superficie catastale di are 17.45, individuati in colore amaranto (di cui aree già previste con tale destinazione nella convenzione originaria per are 5.35 e di nuova destinazione per are 12.10) come rappresentato nella tavola 4c, come da frazionamento _____ censiti in catasto di detto Comune, al Foglio al Foglio 92 particelle

particella di origine	particella derivata	superficie catastale
2436	ACO	are 05 35
2435	ACS	are 06 30
2437	ACF	are 04 15
2440	ACA	are 01 65

Tali modifiche, circoscritte all'ambito già definito e normato nel Piano di Governo del Territorio come IU5 Interventi in corso di attuazione, non comportano variante al PGT.

- h) Che la Variante al PII è stata adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. ---- in data -----; unitamente all'approvazione della modifica delle cessioni di aree tra il Comune e Parco Ovest srl (nuove cessioni e parziali retrocessioni), senza necessità di congruagli economici, funzionale alla razionale attuazione del progetto planivolumetrico previsto dal PII e delle inerenti potenzialità;

- i) che la variante al PII in oggetto, comprensiva dei relativi allegati, è stata definitivamente approvata dal Consiglio Comunale di Bergamo, previa controdeduzione alle osservazioni pervenute, nella seduta del _____, con deliberazione n. _____, esecutiva ai sensi di legge;
- j) che l'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dalla Variante al Programma Integrato di Intervento, pertanto la sottoscrizione della presente 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. n. 380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione per cui le aree oggetto della Variante al PII sono così classificate: PR - PIANO DELLE REGOLE - ASSETTO URBANISTICO GENERALE: Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, IU5 - Interventi in corso di attuazione -

L'area è all'interno del perimetro del CENTRO ABITATO e del CENTRO EDIFICATO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

L'area è classificata Superficie urbanizzata nella carta del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014

VINCOLO AEROPORTUALE: Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea

L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Consortile

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: Zona - C

CLASSIFICAZIONE SISMICA: Classe sismica - Z4 L2-3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: Classe geologica - 3a - 4c

STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP): Classe alta

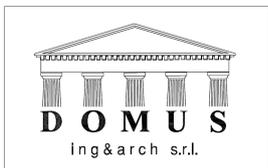
Ambito assoggettato a maggiorazione del contributo di costruzione

- k) 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 P.I.I. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, fatta eccezione per il vincolo aeroportuale e il reticolo idrico consortile per i quali sono stati acquisiti i nulla osta relativi in atti ;
- l) che il sopraindicato proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione integrativa;

VISTI

- la Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto ciò premesso e considerato



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

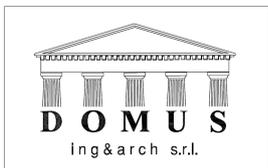
L'articolo 1 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Le pattuizioni contenute nella Convenzione Originaria si intendono valide e confermate per quanto non sostituite o modificate dalla presente Convenzione e dalla Variante al P.II.
3. Le parti danno atto che con la sottoscrizione della presente convenzione è da ritenersi ad ogni conseguente effetto superato l'atto unilaterale d'obbligo stipulato con atto rep. n. 39671, racc. n. 16629, in data 09.11.2012 del Notaio Dr. Flavio Turconi in Bergamo.
4. Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
5. 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.
6. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

L'articolo 2 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue

1. 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 dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. Il P.I.I., così come variato, dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici che lo costituiscono.
Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi.
3. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente P.I.I., si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, sono necessari i relativi permessi per costruire o gli alternativi titoli abilitativi.



ART. 3 – PRESCRITTIVITÀ DEL P.I.I.

L'articolo 3 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue

1. In virtù della Variante al P.I.I., il Soggetto Attuatore, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare complessivamente un volume pari a mc 50.250 secondo l'impostazione planivolumetrica riportata nella tavola "03 – Planivolumetrico P.I.I. di variante (rev. 08)" allegata alla Variante al P.I.I. e con le destinazioni d'uso consentite dai limiti di flessibilità del P.I.I. originario; in particolare potrà realizzare interventi di nuova edificazione privata per un volume massimo di mc 50.250 oltre al volume destinato ad Asilo Nido privato convenzionato pari a mc 6.500 secondo le seguenti destinazioni d'uso:

a) Residenza libera (minimo)	mc	36.000
b) Residenza affitto a canone convenzionato (legge 431/98) (minimo).....	mc	5.025
c) Residenza a prezzo di cessione convenzionato (minimo).....	mc	5.025
d) terziario per uffici (massimo).....	mc	4.200
e) Asilo nido privato convenzionato (massimo).....	mc	6.500

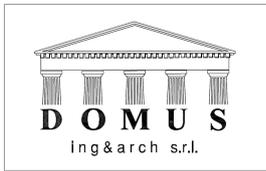
2. Le previsioni del P.I.I. devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- volume complessivo edificabile a destinazione privata computato secondo i disposti dell'art. 8.2.6 dell'elaborato PR0b – Norme del Piano delle Regole;
- l'altezza massima degli edifici in numero di piani fuori terra riportata nella tavola "17 – definizione caposaldi altimetrici – profilo trasversale" allegata alla Variante al P.I.I. subordinatamente al rispetto dei limiti previsti dai vincoli relativi agli ostacoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 707 del D.Lgs. 96/2005 – Codice della navigazione aerea, in vigore alla data di efficacia dei relativi titoli abilitativi edilizi;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del P.I.I.;
- le destinazioni d'uso principali nell'ambito dei limiti di flessibilità fissati dall'allegato "NTA - Norme tecniche di attuazione" della Variante al P.I.I..

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

L'articolo 6 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. Tutti i termini previsti dalla presente convenzione, ove non diversamente specificato, decorrono dalla data di stipula della presente convenzione, che dovrà essere sottoscritta entro il termine di 90 gg dalla data di approvazione della variante al P.I.I., fatto salvo il termine di validità del P.I.I. fissato al 21/11/2020, già prorogato ex lege.
2. Tutti gli interventi previsti dalla presente variante al P.I.I., sia pubblici che privati, devono essere eseguiti ed ultimati entro il suindicato termine massimo di validità del P.I.I., fatte salve le facoltà previste dalla normativa regionale e dalla strumentazione urbanistica vigenti alla data di scadenza del P.I.I.
3. Le opere di interesse pubblico che il soggetto attuatore deve realizzare secondo quanto previsto dalla



Variante al PII cui la presente di riferisce, e meglio descritte ai successivi artt. 7 e 10 “opere di urbanizzazione primaria” e “opere per standard qualitativo” devono essere tutte ultimate entro il termine massimo di validità del piano fissato al 21/11/2020, secondo il cronoprogramma di attuazione allegato al PII, con la precisazione che tutti i progetti esecutivi devono essere presentati entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dal termine di cui al precedente comma 1.

4. 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..

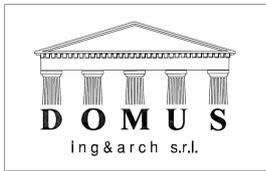
ART. 5 – CESSIONI AREE A STANDARD E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE/ VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ASILO NIDO QUALE ATTREZZATURA DI INTERESSE PUBBLICO

L'articolo 7 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. In relazione alle aree ed immobili destinate ad Asilo nido privato quale attrezzatura di interesse pubblico di cui all'art. 3, comma 1, lettera e), il Soggetto Attuatore, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, costituisce su aree della superficie di mq 1.753, come meglio specificate in premessa, vincolo di destinazione a servizio/attrezzatura privata di interesse pubblico afferente alla tipologia "Si1a -Servizi per l'istruzione di base Asilo nido" nella specifica classe, per la durata, non inferiore a 30 anni a decorrere dalla data di attivazione del Servizio, che sarà stabilita nello specifico atto di regolamentazione, che verrà approvato dal Consiglio Comunale
2. Le specifiche modalità di gestione e regolamentazione del servizio in oggetto saranno definite con l'atto di regolamentazione del servizio di interesse pubblico di cui al precedente comma.
3. A fronte delle modifiche planivolumetriche proposte con la Variante al PII, si è reso necessario ridefinire la configurazione delle aree utili alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico oggetto di cessione a favore del Comune nonché del vincolo di destinazione ad asilo nido privato di interesse pubblico, ed alla eliminazione della previsione delle aree asservite all'uso pubblico.

Come meglio dettagliato nelle premesse, in relazione alle previsioni della variante al PII, con il presente atto:

- la società Parco Ovest srl cede gratuitamente al Comune di Bergamo aree per la superficie di mq 9.101,20;
 - il Comune di Bergamo retrocede aree per la superficie di mq 1.590,20;
 - le superfici previste a vincolo di destinazione ad asilo nido passano da mq 2.518 a mq 1.753;
 - il Comune di Bergamo acconsente alla cancellazione dell'obbligo di asservimento all'uso pubblico di aree per la superficie di mq 4.915
4. Le aree pubbliche previste dalla presente variante risultano complessivamente pari a mq 61.814 così suddivise:
parco pubblico UMI 1: mq 34.602
parco pubblico UMI 7: mq 16.805



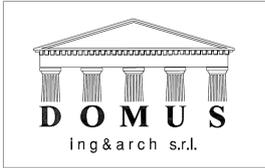
percorsi ciclopedonali:	mq	1.520
parcheggi pubblici:	mq	1.650
strade:	mq	7.237

5. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. La proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
7. La proprietà delle opere realizzate dalla Parte Attuatrice sulle aree cedute sarà pertanto attribuita in forma gratuita al Comune, in quanto le opere verranno realizzate direttamente su aree che saranno già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'art. 8 della convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., di seguito denominato Nuovo Codice Contratti, che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del PII di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 7 della presente convenzione, sono eseguite, a scomputo totale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, direttamente dal soggetto attuatore a sua cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del PII, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e quant'altro non previsto nella convenzione.
2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici 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.
3. 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.
4. 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.
5. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il soggetto attuatore, si riconosce quale committente delle opere di urbanizzazione primaria.
 6. Il Comune di Bergamo resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dal soggetto attuatore.
 7. I progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione, corredati dagli elaborati previsti dalla normativa vigente, saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 4 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.
 8. 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 PII.
 9. Il presente PII non prevede opere di urbanizzazione secondaria
 - 10.. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al Nuovo Codice Contratti, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dal soggetto attuatore; esse sono disciplinate all'art. 11 della convenzione originaria e individuate all'art. 7 della presente convenzione
 11. 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 dei proprietari 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 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. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'articolo 9 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

- Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dall'art. 44.3 della L.R. 12/2005, così come descritte negli elaborati allegati alla presente variante, che saranno meglio precisate nei progetti esecutivi allegati alle istanze di Permesso di Costruire e che saranno oggetto di puntuale verifica dimensionale e qualitativa da parte dei competenti uffici comunali. I costi effettivi di dette opere saranno determinati mediante stime analitiche, da svilupparsi con l'applicazione dei prezzi del Prezziario Regionale vigente al momento della validazione approvazione dei progetti per il rilascio dei Permessi di Costruire. Alla data attuale, ai soli fini della valutazione preliminare dell'entità di dette opere, desunte dal progetto di fattibilità integrante la presente variante al PII, oggetto di verifica di congruità da parte dei competenti uffici Comunali dette opere, che ammontano complessivamente € 2.868.536,76, risultano così quantificate:
 - Lotto 1: realizzazione via Valmarina, parcheggi pubblici, strade di accesso e completi di reti di servizi, illuminazione, fognatura e rete smaltimento acque meteoriche (€ 2.346.257,89);
 - Lotto 8: realizzazione ponte ciclopedonale a scavalco della Circonvallazione (€ 522.278,87);
- Ai sensi dell'art. 13 comma 4 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree già di proprietà comunale nonché cedute con la sottoscrizione della presente convenzione libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € 2.622.970,00, calcolati secondo gli importi tabellari afferenti la "città in trasformazione" come indicati nella Deliberazione di C.C. N. 188 del 17.12.2018 come risultano nello schema sotto riportato

CITTA' IN TRASFORMAZIONE						
		tariffe vigenti		oneri di urbanizzazione		standard qualitativo
		Primaria	secondaria	primaria	secondaria	
VOLUME RESIDENZIALE	mc 46.050	14,50 €/mc	34,50 €/mc	€ 667.725	€ 1.588.725	
SUPERFICIE TERZIARIA	mq 1.400	121,30 €/mq	140,50 €/mq	€ 169.820	€ 196.700	
				€ 837.545	€ 1.785.425	€ 2.622.970

- Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la

relativa differenza.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'articolo 10 della Convezione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. La variante al PII non prevede esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Per quanto attiene lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria si rimanda al precedente articolo in tema di ammissione allo scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento.

ART. 9 – FABBISOGNO AREE A STANDARD

L'articolo 12 della Convezione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PII, sono così quantificate:

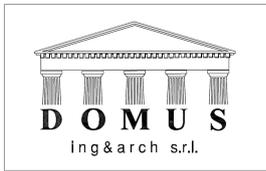
Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc	46.050	
	abitanti teorici (1 ab / 150 mc)	ab	307	
	abitanti teorici complessivi	ab	307	
	Aree per servizi pubblici (335 ab x 26,5 mq/ab)	mq	8.135,50	
Destinazione terziaria	SLP edificabile	mc	1.400,00	
	Standard dovuto (100% SLP)	mq	1.400,00	
TOTALE	Aree per servizi pubblici totali da reperire		mq	9.535,50

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione della variante al PII, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 56.330,00, come individuate nella tavola 04 – Planimetria di raffronto aree pubbliche – aree standard”
3. Le parti danno atto che la dotazione di aree a standard previste dal PII originario, quantificata in relazione alla volumetria prevista pari a mc 57.000 oltre alla volumetria destinata all'asilo nido, era pari a mq 66.155.

ART. 10- OPERE PER STANDARD QUALITATIVO

L'articolo 13 della Convezione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione della variante al PII prevede che sia posta a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione di uno standard di qualità del valore minimo equipollente all'importo dovuto per



oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento edilizio con riferimento ai parametri vigenti alla data di approvazione della variante al PII e determinato in € 2.622.970,00.

2. La variante al PII individua tale standard di qualità nella realizzazione delle seguenti opere secondo il progetto preliminare/definitivo approvato con il PII, che saranno meglio precisate nei progetti esecutivi allegati alle istanze di Permesso di Costruire e che saranno oggetto di puntuale verifica dimensionale e qualitativa da parte dei competenti uffici comunali. I costi effettivi di dette opere saranno determinati mediante stime analitiche, da svilupparsi con l'applicazione dei prezzi del Prezziario Regionale vigente al momento del rilascio dei Permessi di Costruire. Alla data attuale, ai soli fini della valutazione preliminare dell'entità di dette opere, desunte dal progetto di fattibilità integrante la presente variante al PII, come verificati dai competenti uffici comunali che ammontano complessivamente a € 2.779.667,39 dette opere risultano così quantificate:

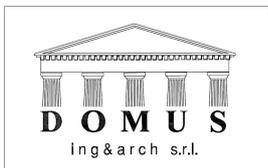
- Lotto 2: realizzazione rotatoria su via San Bernardino (€ 181.977,78);
- Lotto 4: realizzazione aree a parcheggio nelle UMI 7 nord a servizio del parco (€ 158.635,63);
- Lotto 6: realizzazione delle opere di formazione del parco attrezzato (per un'estensione di circa 130.000 mq) da eseguirsi sulle aree dell'UMI 1 e dell'UMI 7 nord e sud, complete di percorsi ciclabili e pedonali all'interno del parco anche con funzione di collegamento dei quartieri limitrofi; realizzazione di un'area attrezzata per attività ludica dei bambini; formazione impianto di illuminazione a led; formazione sottopasso ciclopedonale per il superamento della infrastruttura ferroviaria (€ 2.019.885,20)
- Lotto 7: realizzazione aree a parcheggio nelle UMI 7 sud a servizio del parco (€ 119.168,78).

Ai fini del raggiungimento del valore minimo di cui al precedente comma 1, l'Amministrazione Comunale, con l'approvazione della variante al PII ha accolto la monetizzazione dello standard di qualità non realizzato per il valore di € 300.000.

L'importo totale della monetizzazione è stato versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune come da reversale n° _____ pagata in data _____.

Fermo restando che il soggetto attuatore si impegna a consegnare al Comune di Bergamo le opere complete, realizzate a regola d'arte, collaudate e funzionanti in ogni loro aspetto, assumendone a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori costi di realizzazione; le parti concordano che restano a carico del soggetto attuatore anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti ai servizi delle nuove opere/servizi/fabbricati/unità immobiliari.

3. Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate a titolo di standard qualitativo, 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



della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati agli interventi edilizi privati e vigenti alla data di approvazione del Piano, all'avverarsi della condizione di cui al art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005. Diversamente, l'importo dovuto a titolo di standard di qualità dovrà essere rideterminato con riferimento ai parametri della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione 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 la stessa 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 del soggetto attuatore, 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 del 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 rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal cronoprogramma di cui all'art. 4.

ART. 11 – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

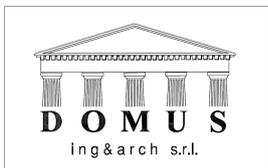
L'articolo 14 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. La quota di contributo di concessione commisurato al costo di costruzione è corrisposta al Comune al rilascio dei titoli abilitativi per le nuove edificazioni e versato con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.
2. Il contributo sul costo di costruzione è dovuto per intero per gli interventi di edilizia libera mentre non è dovuto per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 17, comma 1, del DPR 380/2001, solo ove ne ricorrano i presupposti normativi e nel rispetto delle deliberazioni comunali vigenti.

ART. 12 – COLLAUDI

L'articolo 15 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del PII 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 Programma, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi con le modalità previste al successivo comma 2, oltre che le verifiche di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 10 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 dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e le tempistiche della prestazione professionale secondo quanto previsto 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. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per sé e i loro aventi causa, si impegnano a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
- 3 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

L'articolo 17 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il soggetto Attuatore può presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire/presentare gli atti sostitutivi per gli interventi edilizi in conformità al Programma, il cui rilascio/efficacia è subordinato/a alla registrazione e trascrizione della convenzione ed rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
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

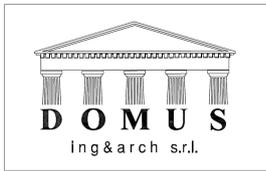
determinazioni del Comune in materia e secondo quanto disposto dall'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, ovvero, decorso il termine di cui al citato articolo, nella misura in vigore al momento del rilascio ovvero efficacia degli stessi, in conformità alla normativa vigente. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati indistintamente, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dal soggetto Attuatore di cui all'art. 7.

3. L'esatto e definitivo importo delle opere sarà quello determinato 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 Prezzario Regionale in vigore al momento della validazione approvazione dei progetti per il rilascio dei PdC delle Opere di urbanizzazione, 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 ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; 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.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 12 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.
5. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti agli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione di cui all'art. 4, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ove ne ricorrano i presupposti, saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

ART. 14 – EDILIZIA CONVENZIONATA ALL'AFFITTO

L'articolo 18 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue:

- 1) La Parte Attuatrice si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a concedere in locazione per un periodo di n. 10 (dieci) anni, a decorrere dal rilascio del Certificato di Agibilità, una quota del 10% (dieci per cento) della volumetria dell'intervento edilizio, pari a mc 5.025 (cinquemilaventicinque), calcolata ai sensi delle N.T.A. del P.G.T..
- 2) L'individuazione degli alloggi assoggettati all'obbligo di locazione, con relative autorimesse e pertinenze, è prevista in sede di progetto edilizio degli edifici inseriti all'interno del Programma Integrato di Intervento, che dovrà prevedere tagli e tipologie di alloggi diversificati.
- 3) I contratti di locazione saranno stipulati secondo le modalità fissate dalla Legge 09.12.1998, n. 431 – art.



- 2 – comma 3 ed alle condizioni contrattuali stabilite nell'apposito accordo territoriale definito in sede locale fra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni dei Conduttori maggiormente rappresentative, stipulato in data 18.10.1999 ed aggiornato in data 13.06.2017.
- 4) La determinazione del canone di locazione annuo sarà effettuata sulla base di quanto stabilito nell'accordo territoriale di cui al comma precedente.
- 5) La Parte Attuatrice si obbliga, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, all'atto della presentazione del certificato di fine lavori, a consegnare al comune di Bergamo le planimetrie con l'esatta indicazione degli alloggi da locare con relative pertinenze ed il canone richiesto, calcolato con i criteri stabiliti nel presente articolo.
- 6) Per la ripartizione degli oneri accessori tra Locatore e Conduttore si fa espresso riferimento alla tabella allegata al sopracitato accordo territoriale e per quanto ivi non espressamente previsto si fa riferimento alla Legge n. 392/1978, al Codice Civile ed agli usi e consuetudini della Provincia di Bergamo.
- 7) La Parte Attuatrice si obbliga, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasmettere al comune entro n. 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione degli alloggi di cui sopra.
- 8) Gli alloggi di cui al precedente articolo saranno concessi in locazione solo a soggetti in possesso dei requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, di cui al D.G.R. N. 37814/1998 e sue modifiche e integrazioni, sia alla data di sottoscrizione del primo contratto sia ogniqualevolta entro il periodo sopra stabilito si renda necessario un subentro.
- 9) Fermo restando l'obbligo di mantenere in locazione gli alloggi di cui al precedente articolo per il periodo ivi previsto, la Parte Attuatrice, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, potrà alienare gli alloggi medesimi con le rispettive pertinenze a chiunque ed in qualsiasi momento obbligandosi ad inserire negli eventuali atti di vendita, pena l'annullabilità degli stessi, la seguente clausola: "L'acquirente si obbliga per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere ed a concedere in locazione le unità immobiliari acquistate, per un periodo di n. 10 (dieci) anni, ovvero per un periodo non inferiore alla differenza di tempo che intercorre fra i n. 10 (dieci) anni ed il tempo eventualmente già trascorso in locazione, con le modalità e le clausole stabilite dalla Convenzione stipulata in data _____ n. _____ / _____ di Repertorio del Notaio _____ ed a rispettare tutti gli obblighi in essa contenuti di cui si dichiara a conoscenza".
- 10) Tutti i contratti di locazione compiuti in violazione degli obblighi stabiliti dai precedenti articoli sono annullabili. In tale eventualità la Parte Attuatrice, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, qualora la violazione sia ad essi imputabile, si obbliga a propria cura e spese, all'immediato sgombero degli alloggi interessati dalla violazione ed alla conseguente immediata locazione a favore di soggetti che verranno indicati dal Comune di Bergamo, alle condizioni prescritte nella presente Convenzione. L'annullabilità degli atti potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

ART. 15 – EDILIZIA CONVENZIONATA ALLA VENDITA

1. Il soggetto Attuatore, o successivo avente causa, nell'ambito delle quantità edificatorie definite dalla presente convenzione, si impegna a realizzare una quota di edilizia residenziale, pari a mc 5.025, da assoggettare a prezzo di cessione convenzionato secondo quanto di seguito disciplinato.

Gli alloggi costruiti, comprensivi delle relative pertinenze, dovranno essere ceduti dal soggetto Attuatore a terzi, aventi i requisiti previsti dal successivo comma 7, oggetto di preventiva verifica da parte del Comune, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruenti edifici, la vendita di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune la tabella dei prezzi di cui al successivo comma 2.

2. Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze destinati alla cessione, viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente, con riferimento alla data di approvazione della variante al P.I.I., in €/mq 1.935 di superficie commerciale.

Ai fini della presente comma, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale, così come di seguito definita:

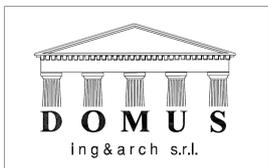
- la superficie intera dell'alloggio – compresi i muri divisorii interni e i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso – maggiorata del 50% della superficie di balconi, terrazze e autorimesse e del 25% della superficie della cantina e del corsello coperto (da calcolarsi in proporzione alla superficie di alloggi in edilizia libera e in edilizia convenzionata);
- la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti.

Il prezzo di cessione, oltre al costo delle opere di miglioria consentite e previste in convenzione, non comprende i seguenti oneri:

- spese di accatastamento e frazionamento degli immobili realizzati, che devono essere opportunamente documentate con relativa fattura;
- I.V.A. e le spese notarili per l'assegnazione/cessione degli immobili e per l'accensione dei mutui, comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento.

Il prezzo effettivo di cessione di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo comma 3, potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12,50%, in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che il soggetto Attuatore, o successivo avente causa, riterrà di valutare. Il soggetto Attuatore, o successivo avente causa, dovrà in



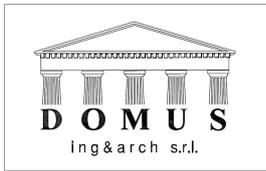
proposito predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, delle relative pertinenze ed accessori, nonché delle autorimesse, e trasmetterla al Comune prima della vendita, unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito. E' fatto obbligo di consegnare ai promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

3. Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli acquirenti. Eventuali opere da eseguire sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato, allegato "CAP" alla Variante al P.I.I., saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta, scontati del 10%. I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% sul ricavo massimo complessivo.
4. Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di stipula del presente atto e fino al termine dei lavori, mediante l'applicazione dell'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali con le modalità di seguito indicate, se positivo. Nel caso di applicazione di detti adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore, un accredito calcolato sull'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, a partire dalla data del versamento fino al termine dei lavori. Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori. Il prezzo dovrà essere corrisposto di norma dall'acquirente con le seguenti modalità:
 - per il 5% al momento della prenotazione;
 - per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
 - per il 60% in tre quote uguali a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
 - per il 10% alla consegna dell'alloggio.

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole degli alloggi.

Il soggetto Attuatore, o successivo avente causa, si impegna a rilasciare, ai sensi della legge 20/06/05 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:



- da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5 % ogni anno.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà effettuata in base anche allo stato di conservazione dell'edificio.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente, e così di seguito fino a 20 anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle notule di spesa e degli onorari notarili e tenendo conto delle eventuali spese sostenute per opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo l'ultimazione della costruzione, debitamente documentate. La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente approvata dal Comune.

5. Il soggetto Attuatore, o successivo avente causa, è tenuto alla nomina di un direttore dei lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti del medesimo ovvero dell'impresa/società esecutrice affidataria dei lavori, non abbiano rapporti di collaborazione a vario titolo ovvero non rivestano formali cariche all'interno della società/impresa affidataria dei lavori né rapporti di parentela, affinità, coniugio con i titolari/soci/legali rappresentanti della stessa.

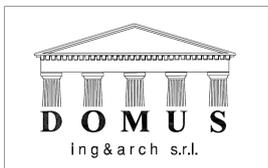
Al direttore dei lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;
- scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.

6. Gli alloggi di cui al presente articolo, comprese tutte le opere accessorie, dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dal soggetto Attuatore, o successivo avente causa, tra una terna di professionisti proposta dal Comune, aventi i requisiti di legge. Il soggetto Attuatore, o successivo avente causa, si impegna, pertanto, ad incaricare il collaudatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico del medesimo soggetto Attuatore, o successivo avente causa.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabile parziali per lotti funzionali di alloggi, a condizione che il primo collaudo dia atto dell'avvenuto collaudo statico dell'edificio, della certificazione degli impianti, della compiuta realizzazione delle parti comuni dell'edificio, della rispondenza degli alloggi e delle opere compiute al progetto ed al Capitolato e della esattezza dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo finale di vendita degli alloggi, della documentazione tecnico-contabile relativa a tutte le migliorie riguardanti l'intero edificio ed i singoli alloggi oggetto del collaudo parziale. L'ultimo collaudo dovrà prendere atto dei collaudi precedenti e riportare gli esiti finali del procedimento.

Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza dei fabbricati al progetto, la rispondenza delle opere



compiute al Capitolato, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi comprese le eventuali migliorie. Il collaudatore, in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, deciderà altresì se prescrivere al soggetto Attuatore, o successivo avente causa, gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei verbali di collaudo, anche per lotti funzionali di alloggi, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, unitamente alle copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione degli alloggi.

7. Gli alloggi costruiti, con relativa autorimessa pertinenziale, di cui al presente articolo, dovranno essere ceduti/locati a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

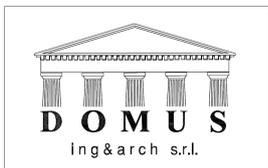
- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità;
- avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo, ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio, impegno da intendersi comunque valevole anche per i primi due requisiti (residenza o attività lavorativa);
- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare, al netto degli oneri deducibili, non superiore all'importo di € 74.000,00, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT, per gli interventi non fruenti di contributi statali o regionali, con deduzione di € 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di € 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali vigenti in materia di edilizia agevolata.

8. L'individuazione degli alloggi di cui al presente articolo e delle relative autorimesse e pertinenze è rimessa ai Soggetti attuatori che potrà distribuirli, a sua discrezione, in uno o più lotti, in uno o più fabbricati e, all'interno di essi, in uno o più piani. Prima della fine dei lavori degli edifici in progetto dovranno essere identificate le corrispondenti unità immobiliari interessate.

9. I contratti di vendita degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

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



L'articolo 21 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue

1 A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, il soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli 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 € 3.958.580,73 [= (€ 2.868.536,76 + 10% + 5%) + 20%], 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.

Nell'importo "lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA (10%), 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 (quantificato in ragione del 5% dell'importo lavori). Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Programma.

2. In aggiunta alla garanzia di cui al comma precedente, il soggetti 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. 10, con massimale pari all'importo "lordo" dell'opera, maggiorato del 20% come sopra definito (per un importo di € 3.475.941,00 = [(€ 2.479.667,39 + 10% + 5%) + 20%], con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione ed estinguibile con le medesime modalità della garanzia prestata per le opere di urbanizzazione.

3 Il soggetto Attuatore ha già prestato in sede di stipula della convenzione originaria le seguenti garanzie fideiussorie assicurative per un importo complessivo di € 9.759.296,33:

- garanzia fidejussoria emessa da "ASSICURATRICE EDILE S.P.A." per l'importo di Euro 2.096.250,00 (duemilioninovantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero), pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 9 della convenzione (opere di urbanizzazione primaria Lotti 1-2);
- garanzia fidejussoria emessa da "ASSICURATRICE EDILE S.P.A." per l'importo di Euro 3.179.661,00 (tremilionicentosettantanovemilaseicentosessantuno virgola zero), pari al costo delle opere di

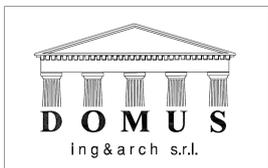
urbanizzazione secondaria di cui all'art. 10 della convenzione (opere di urbanizzazione secondaria Lotti 4-6-7);

- garanzia fidejussoria emessa da "ASSICURATRICE EDILE S.P.A." per l'importo di Euro 4.383.785,18 (quattromilionitrecentoottantatremilasettecentoottantacinque virgola zero zero), pari al costo degli standard qualitativi di cui all'art. 13 della convenzione (opere per standard qualitativo Lotti 3-5-8);
- garanzia fidejussoria emessa da "ASSICURATRICE EDILE S.P.A." per l'importo di Euro 99.600,15 (novantanovemilaseicento virgola quindici), pari al 3% (tre per cento) dell'importo preventivato degli "standard qualitativi" di cui all'art. 13 della convenzione, a garanzia dell'impegno ad iniziare i lavori entro i termini previsti all'art. 6 della convenzione.

4. Dato atto che le obbligazioni che l'Attuatore assume con la sottoscrizione della presente convenzione integrativa, calcolate in ragione del costo "lordo" preventivato delle corrispondenti opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20% (venti per cento), e del costo "lordo" delle opere per standard qualitativo maggiorato del 20% (venti per cento), ammonta ad € 7.434.521,73 (= € 3.958.580,73 + € 3.475.941,00), vengono depositate nuove polizze fidejussorie sostitutive (ovvero polizze aggiornate) nei seguenti termini:

- garanzia fidejussoria n. _____ del _____ emessa da " _____ " per l'importo di Euro 3.958.580,73 (tremilioninovecentocinquantomilacinquecentoottanta virgola settantatre), pari al costo "lordo" delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7 Lotti 1-8, maggiorato del 20%;
- garanzia fidejussoria n. _____ del _____ emessa da " _____ " per l'importo di Euro 3.475.941,00 (tremilioniquattrocentosettantacinquemilanovecentoquarantuno virgola zero zero), pari al costo degli standard qualitativi di cui all'art. 10 Lotti 2-4-6-7;
vengono conseguentemente modificate o sostituite le polizze di cui al comma 1.

5. 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. 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 controversia al riguardo. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità 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 standard qualitativo afferenti l'intervento.
8. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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.
9. È 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.
10. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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.
11. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
12. A garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, prima dell'inizio dei lavori i soggetti attuatori devono 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.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

L'articolo 22 della Convenzione originaria è integralmente sostituito come segue

1. L'intervento urbanistico relativo alla Variante al PII sarà realizzato in accordo al disegno urbanistico risultante dagli elaborati grafici sotto elencati ed in conformità agli elaborati stessi.
2. Le Parti, come rappresentate, dichiarano di conoscere e di accettare - richiamandoli ad elemento integrante del presente - i seguenti documenti tecnici allegati agli atti del Comune:

Elaborati urbanistici:

- Tav. 01 Estratti cartografici (rev. 02)
- Tav. 02 Planivolumetrico PII approvato (rev. 00)
- Tav. 03 Planivolumetrico PII di variante (rev. 08)

- Tav. 04 Planimetria di raffronto Aree pubbliche – Aree standard (rev. 08)
- Tav. 04A Dimostrazioni superfici standard (rev.05)
- Tav. 04B Cessioni e retrocessioni di aree private – pubbliche (rev.00)
- Tav. 04C Svincolo asservimenti arre ad uso pubblico – vincolo di destinazione asilo privato (rev.00)
- Tav. 05 Parco UMI1 – UMI7 sud (rev. 06)
- Tav. 06 Area giochi UMI 1 (rev. 05)
- Tav. 07 Planimetria reti tecnologiche – rete fognatura acque nere (rev. 07)
- Tav. 08 Planimetria reti tecnologiche – ENEL – Telecom (rev. 06)
- Tav. 09 Planimetria reti tecnologiche – acquedotto (rev. 06)
- Tav. 10 Planimetria reti tecnologiche – teleriscaldamento (rev. 06)
- Tav. 11 Planimetria reti tecnologiche – rete illuminazione pubblica (rev. 06)
- Tav. 12 Progetto parcheggi UMI 7 nord – UMI 7 sud (rev. 04)
- Tav. 13 Progetto rotatoria via San Bernardino (rev. 03)
- Tav. 14 Progetto passerella ciclopedonale (rev. 03)
- Tav. 15 Progetto Asilo Nido Privato (rev. 07)
- Tav. 16 verifica requisito “Area Trasformata – Libera da trasformazioni” e “Immobili Dismessi” (art. 1 rel. CDD 182/2015) (rev. 02)
- Tav. 17 definizione caposaldi altimetrici – profilo trasversale (rev. 04)
- Tav. 18 immagini render – sezione tipo cortile interno (rev. 04)
- Tav. 19 Studio Paesistico (rev. 00)
- Tav. 20 Verifica consumo di suolo – raffronto (rev. 02)

Progetto invarianza idraulica e idrologica – rete acque meteoriche

- Tav. F1 – Planimetria rete fognaria meteorica (rev. 02)
- Tav. F2 – Profili altimetrici rete fognaria meteorica (rev. 02)
- Tav. F3 – Particolari costruttivi rete fognaria meteorica (rev. 02)
- Tav. F4 – Particolari costruttivi vasca di laminazione e dispersione (rev. 02)
- All. F5 – Relazione Tecnica rete fognaria meteorica (rev. 02)
- All. F6 – Piano di Manutenzione rete fognaria meteorica (rev. 02)
- All. E – Asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del regolamento (rev. 02)

Deviazione tratto di fosso della Roggia Morlana

Istanza di parere al Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca

Tav. 01 – planimetria – profilo – estratti cartografici – sezione tipo

Parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca

Documenti:

- All. RTI – Relazione tecnica illustrativa (rev. 09)
 - All. CNV – Schema di convenzione (rev. 09)
 - All. CNP – Cronoprogramma di attuazione del PII (rev. 01)
 - All. NTA – Norme Tecniche di Attuazione del PII (rev. 03)
 - All. CME – Stima opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e standard qualitativo (rev. 05):
 - Lotto 1 – Via Valmarina/sottoservizi (rev. 06)
 - Lotto 2 – Rotatoria Via San Bernardino e spostamento fermata bus (rev. 01)
 - Lotto 4 – Parcheggio pubblico parco UMI 7 Nord (rev. 04)
 - Lotto 6 – Parco pubblico UMI 1 – UMI 7 nord – UMI 7 sud (rev. 05)
 - Lotto 7 – Parcheggio pubblico parco UMI 7 Sud (rev. 05)
 - Lotto 8 – Ponte ciclo-pedonale (rev. 02)
 - All. STR – Studio del Traffico (rev. 00)
 - All. PUT – Verifica congruenza al Piano Urbano del Traffico (rev. 00)
 - Parere Preventivo Provincia di Bergamo (prot. n. U0065739 del 19.10.2018)
 - All. ACU – Verifica congruenza al Piano di Zonizzazione Acustica (rev. 00)
 - All. GEO – Relazione geologica e asseverazione di compatibilità (rev. 01)
 - All. RCA – Relazione di Clima Acustico dell'Asilo Nido (rev. 00)
 - All. CAP – Capitolato edilizia convenzionata (rev. 00)
 - All. CNT – Schema di contratto d'appalto per standard qualitativo opere urbanizzazione (rev. 00)
- Bozza di frazionamento con individuazione aree da cedere e retrocedere
Verbale di verifica del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle OO.U.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, 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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della proponente.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Per La Proponente/Soggetto Attuatore

per il Comune