

EX CANOSSIANE- S.TOMASO		tavola	
Recupero a fini abitativi di un antico complesso nel borgo S. Tomaso e ampliamento del Parco Suardi		D	
PIANO DI RECUPERO ai sensi art. 27 L. 457/78 Ambito di P.G.T. At_i/s4		protocollo n. M.15.06	scala
SCHEMA DI CONVENZIONE		aggiornamenti	data
progettisti arch. Pippo Traversi T+T ARCHITETTI Bergamo - via Locatelli, 23 tel. 035-222436 tel. 035-222436 e-mail studio@traversietraversi.it	committente: Immobiliare PASSARELLA S.r.l		1 18 luglio 2016
			2 orientamento
			3
			4
			5
			6
			7
			8
Milano - Via Marina 3, 24121			

COMUNE DI BERGAMO

PIANO DI RECUPERO "EX CANOSSIANE – S. TOMASO" – UMI 1

ai sensi della Legge 457/ 1978 e della Legge regionale 12/2005

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemila, addì del mese di
(...-.....-2016), avanti al sottoscritto dottor, notaio in
....., si sono costituiti i Signori:

- nato a il
..... e domiciliato per la carica a Bergamo, Piazza
Matteotti n. 27, dirigente pro tempore del Comune di Bergamo, il quale dichiara
di intervenire al presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000
n° 267, nella sua qualità di Legale Rappresentante del:

"COMUNE DI BERGAMO"

con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n. 27, Codice Fiscale 80034840167 -
Partita I.V.A. 80034840167, munito degli occorrenti poteri in forza diche,
in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- dott., nato a il, codice fiscale
....., domiciliato per la carica presso la sede della società in
..... (..), Via n., il quale dichiara di intervenire
al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Società

"IMMOBILIARE PASSARELLA s.r.l."

con sede legale a Milano (MI), Via Marina n. 3, capitale sociale Euro 10.000 €,
codice fiscale e Partita I.V.A. 02904440126, iscritta al Registro Imprese di
Milano al n. 02904440126 e al R.E.A. al n. 1831747, munito degli occorrenti
poteri in forza dello Statuto Sociale, come risulta dal certificato rilasciato dal
Tribunale di Milano in data.....che in originale si allega al presente
atto sotto la lettera "B d'ora in avanti anche semplicemente"l'Attuatore".

PREMESSO

- che l'IMMOBILIARE PASSARELLA s.r.l. in forza degli atti stipulati in data 27
marzo 2007 e 18 giugno 2007 ha acquisito dall' Opera Diocesana Pro Clero e
dall' Opera S. Alessandro le proprietà delle aree e degli edifici siti alla via San
Tommaso, in Comune di Bergamo, censiti al Catasto di detto Comune sezione

Censuaria di Bergamo e contraddistinti nel modo seguente:

1. Al Catasto Terreni

- Appezamento di terreno censito al foglio 39 con i mappali 4650, 46 e 4649;
- Terreno coperto e di pertinenza censito al foglio 39 con i mappali 1434, 96, 1439, 1438, 1435 .

2. Al Catasto Fabbricati

- Sezione BG, foglio 6, mappali 1434/704-1494/703(graftati), 1434/705, 1434/706, 1434/707, 1434/708, 1434/709, 1434/710, 1434/711, 1434/712;
 - Sezione BG, foglio 6, mappale 1434/703, beni non censibili (scale, disimpegni, ascensori, ingressi, lavanderie e solai) comuni al mappale 1434/704-1494/703(graftati) e al mappale 1434 dal sub 706 al sub 712;
 - Sezione BG, foglio 6, mappale 1434/704-1494/703 (graftati), come specificato nella planimetria catastale, comprende le porzioni con i mappali 1439 e 1438.
- che il medesimo compendio è classificato nel PGT approvato con deliberazione CC n. 170 Reg./95 prop. Del. in data 30.11.2009, come oggetto di Ambito di Trasformazione Ati/s_4 Ex Canossiane San Tomaso del Documento di Piano;
 - che il PGT prevede in via generale quale modalità di intervento per attuare le previsioni dell'Ati/s 4 la redazione di un Piano Attuativo, mentre per i soli immobili soggetti ad intervento di restauro e di risanamento conservativo, ricompresi nella UMI 1, viene prevista anche la possibilità di operare mediante Permesso di Costruire convenzionato. Tuttavia l'attuatore, in accoglimento di una precisa richiesta del Comune, ha preferito estendere il Piano Attuativo a tutto il compendio di sua proprietà come sopra descritto;
 - che in esecuzione di tale volontà l'Attuatore ha depositato al protocollo comunale, in data 6 luglio 2011 al n. E0078322 PG, la documentazione inerente la proposta del Piano Attuativo denominato "Ex Canossiane – S.Tomaso", redatto dagli architetti Pippo e Ferdinando Traversi di Bergamo;
 - che il procedimento istruttorio si è concluso in data 13.05.2013, con la comunicazione n. U0088420 P.G. del Responsabile del Procedimento e del Dirigente dell'Ufficio, con la quale la proposta di Piano Attuativo è stata giudicata approvabile ai sensi di legge, con alcune prescrizioni, fra le quali la

richiesta di trasformare il Piano Attuativo in Piano di Recupero:

- che in esecuzione delle prescrizioni sopra richiamate l'Attuatore ha incaricato l'arch. Pippo Traversi di redigere il progetto definitivo del Piano di Recupero che prevede, in linea con le previsioni del P.G.T. vigente per l'Ambito di trasformazione *At_i/s4 ex Canossiane San Tommaso*, il recupero ad uso residenziale di una parte significativa dell'edificato del Borgo S. Tommaso alto, mediante interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti e la sostituzione di fabbricati in forte contrasto con l'ambiente, con il contestuale reperimento di adeguate dotazioni di spazi di parcheggio privato. Prevede altresì, dando concreta attuazione agli obiettivi sanciti dal PGT per l'Ambito di Trasformazione, la cessione al Comune di Bergamo di una grande area - i cosiddetti . "Orti di San Tomaso" - che costituirà un rilevante ampliamento del Parco Suardi. L'intervento migliorerà in tal modo la qualità urbana e la vivibilità complessiva del quartiere, sia in termini di qualità architettonica, sia attraverso la creazione di nuovi spazi di relazione, utilizzando per la concreta attuazione interventi del Piano le sinergie tra operatore privato e Amministrazione Comunale;
- che il Piano di Recupero regolato dalla presente convenzione è stato redatto in conformità al vigente Piano di Governo di Territorio, ai sensi Legge 457/1978 e della Legge Regionale n° 12/2005, di modo che lo stesso dia attuazione alle previsioni recate per l'Ambito di trasformazione dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, eccezion fatta per la modifica del perimetro della UMI 1, che subisce un limitato ampliamento, ricomprendendo al suo interno l'area di proprietà dell'Attuatore catastalmente distinta al foglio 39, mappale n 1434(parte) – 1438 – 1439 di superficie pari a mq. 2.000, in precedenza inserito nel perimetro della UMI 2;
- che il Piano di Recupero ed è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "C, per cui le aree sono classificate come di seguito indicato:
 - Ambito di trasformazione: *At_i/s4 ex Canossiane San Tommaso*
 - Unità minime di intervento: UMI 1, UMI 2, UMI 3
 - Destinazioni d'uso: Residenza - Terziario
 - Tipo di intervento: Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

- Superficie lorda di pavimento massima: pari all'esistente
- Zona Omogenea: tipo A
- che eseguite le formalità di pubblicazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 il Piano è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____,
- che sul progetto di Piano di Recupero, essendo i fabbricati catastalmente contraddistinti foglio 6, mappale n 1435 – 1436 – 1438 – 1439 – 2472 – 1494*parte*, soggetti a vincolo da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali con decreto n. 55 in data 19/01/1962, si è espressa favorevolmente la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano, con parere n. _____ del _____;
- che detto progetto è stato esaminato con esito favorevole dalla Commissione Urbanistica nella seduta del _____ e dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del _____;
- che 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. n. 380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del P.A.;

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;

tutto ciò premesso

tra il COMUNE DI BERGAMO e la IMMOBILIARE PASSARELLA s.r.l.

di seguito denominata anche "l'attuatore",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto

intendere che in caso di alienazione, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, ovvero, in caso di vendita parziale, si trasferiranno pro-quota a questi ultimi, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune di Bergamo. In caso di trasferimento le garanzie originariamente prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che i suoi successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

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, determinativi o certificativi da parte del Comune.
2. Il Piano di Recupero dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei suoi documenti ed elaborati tecnici, con particolare riferimento alle clausole della presente convenzione, all'allegato *A2 - Norme Tecniche di Attuazione* e alla tavola *C2 - Progetto planivolumetrico*, che disciplinano i contenuti essenziali del Piano di Recupero. 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 comunali ed il Piano di Governo del Territorio.
3. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano di Recupero, 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 per costruire o presentarsi le relative Scia od equipollenti titoli abilitativi edilizi

ART. 3 - PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il soggetto attuatore per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo potrà

realizzare, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti di cui al successivo art. 18 costituenti nel loro complesso il Piano di Recupero, interventi di restauro, risanamento conservativo (relativamente agli edifici contraddistinti con A1 e A2 nelle planimetrie di Piano di Recupero) ristrutturazione edilizia e di sostituzione (relativamente agli edifici contraddistinti con B1 - B2 - B3A – B3B – B4 – C1 – C2 nelle planimetrie di Piano di Recupero), come definiti e precisati nell'allegato A2 - *Norme Tecniche di Attuazione* , per una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva fuori terra pari a mq. 9.494 (pari alla s.l.p. esistente) secondo l'impostazione planivolumetrica riportata in dettaglio nell'allegata tavola C2 - *Progetto planivolumetrico* e secondo le prescrizioni specifiche dell'allegato A2 - *Norme Tecniche di Attuazione* con i seguenti limiti per destinazione d'uso:

- Residenza, s.l.p. massima 100%, pari a mq. 8.070.
- Terziario-commerciale, s.l.p. massima 15%, pari a mq. 1.424

L'attuatore potrà inoltre realizzare nell'interrato del compendio di sua proprietà autorimesse e posti auto nella misura indicata nella tavola C4 – *Planimetria generale indicativa e planimetria autorimesse* del Piano di Recupero e nell'allegato A2 - *Norme Tecniche di Attuazione*.

2. Salvo quanto specificato ai successivi articoli 4 e 5, e salve diverse prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, le previsioni del Piano di Recupero devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra a destinazione privata;
 - altezze massime consentite in numero di piani per ciascun edificio individuato nella tavola C2 - *"Progetto planivolumetrico"*;
 - superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del Piano di Recupero
 - destinazioni d'uso principali, con le variazioni consentite dall'allegato A2 - *Norme Tecniche di Attuazione* del Piano di Recupero.

ART. 4 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'art.14, comma 12, della L.R. 12/2005, è consentito apportare al Piano di Recupero in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, le modifiche che non riguardino i parametri essenziali riportati al punto 2 del precedente articolo, quali ad esempio la diversa

conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici all'interno delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi), limitate modifiche e/o traslazioni degli inviluppi medesimi e delle superfici a standard, le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione e/o di standard qualitativo, nonché in generale le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, 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.

2. Tali varianti sono approvate con le normali procedure richieste per il permesso di costruire, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005 e delle prescrizioni dell'allegato A2 - *Norme Tecniche di Attuazione*.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 6, salvo che ciò non sia esplicitamente autorizzato dal Comune di Bergamo.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 5 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire saranno reperite le eventuali aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Recupero e delle relative aree a servizi pubblici.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 della Legge Regionale n° 12/2005, sulla base degli importi unitari stabiliti dalla deliberazione comunale che regola la monetizzazione delle aree per standards urbanistici nelle diverse zone cittadine. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione verrà versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di Costruire.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistici in eccedenza, 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.

ART. 6 - VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il Piano ha validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di intervenuta efficacia della deliberazione di approvazione.
2. 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 e previsioni in essa contenuti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.
3. Tutti i termini previsti dalle seguenti articolazioni pattizie decorrono dalla data della stipula della convenzione, che dovrà avvenire entro il termine previsto dall'art. 5, comma 6, della Legge regionale n. 31/2014.

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1. Entro lo stesso termine il soggetto attuatore deve aver ultimato anche la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo fatta salva la concessione di proroghe da parte del Comune per cause di forza maggiore o giustificati motivi, riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E STANDARDS

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni del PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano e necessarie a soddisfare il fabbisogno minimo, da cedere gratuitamente al Comune, sono quantificate nella superficie di mq. 5.691, ai sensi dell'art. 8.1 del Piano dei Servizi e nel rispetto di quanto previsto dal Documento di Piano *DP0b* al Titolo II, Capo A, art. 4 – QUINTA SOGLIA.
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT il Piano di Recupero individua aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva di mq. 8.160, ampiamente superiore alla dotazione minima richiesta dal PGT.
3. Il soggetto Attuatore, in relazione alle previsioni del Piano di Recupero, cede

quindi in proprietà al Comune di Bergamo l'intera superficie prevista dal Piano di Recupero, corrispondente ai cosiddetti "Orti di San Tomaso" e destinata ad ampliamento del Parco Suardi, come indicato nella tavola C3 – *Aree private e aree da cedere* del Piano di Recupero e di seguito specificato:

area a verde pubblico V1	mq.	8.160,00
--------------------------	-----	----------

Dette aree sono cedute a titolo gratuito per la superficie di mq. 5.691,00 dovuta per soddisfare il fabbisogno minimo di standards urbanistici, mentre la restante parte è ceduta a titolo di standard qualitativo e di perequazione urbanistica, come precisato ai successivi articoli 9,10 e 13.

4. La cessione al Comune di Bergamo dell'area a verde pubblico V1 avverrà contestualmente al rilascio del primo Permesso di Costruire relativo agli edifici oggetto del Piano di Recupero.
5. Il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la disponibilità delle aree e degli immobili dichiarati in premessa, di cui è previsto il trasferimento in proprietà al Comune a titolo gratuito; dichiara altresì che le aree risultano libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli di ordine urbanistico o derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici.

ART. 8 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e /o secondaria a carico dell'Attuatore.
2. Considerato che al Piano di Recupero, in quanto inerente un compendio immobiliare interessato da un'attività economica dismessa, si applicano le previsioni di cui alla deliberazione di C.C. n. 182 del 30.11.2015, l'importo degli oneri per urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria e cambio di destinazione d'uso, dovuti secondo i vigenti parametri, è ridotto del 50% ed è attualmente complessivamente stimato come segue:

- Oneri di urbanizzazione primaria	€	95.527,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria	€	227.987,00
- Oneri dovuti per cambio di destinazione d'uso	€	<u>90.024,00</u>
	Totale €	413.538,00

ART. 9 - FABBISOGNO DI AREE A STANDARDS URBANISTICI

1. In applicazione dei principi di cui al Piano dei Servizi e all'art. 2 Titolo II, Capo A del Documento di Piano relativamente all'intervento complessivo del Piano di Recupero nella UMI 1, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale risulta così determinata:

- Residenza, abitanti insediabili n. 161 x mq/ab 26,50	mq. 4.267
- Attività terziarie in genere, mq. 1.424 x 100%	<u>mq. 1.424</u>
	totale mq. 5.691

2. In relazione alle previsioni del P.G.T. e in particolare alle indicazioni del Documento di Piano, art. 4 relative alla Quinta soglia di sostenibilità – punto 1, che richiede il reperimento di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in misura almeno pari al metà della superficie territoriale St del Piano Attuativo, la dotazione minima calcolata con riferimento all'intera UMI 1 risulta pari a:

- UMI 1, superficie territoriale St	mq. = mq. 9.583.
- Dotazione DPD, V° soglia :	mq. 9.583 : 2 = mq. 4.792.

3. Per l'intero intervento, il Piano di Recupero prevede di cedere al Comune come ampliamento del Parco Suardi, le aree a verde pubblico V1 individuate nella tavola C2 - *Progetto planivolumetrico* e nella tavola C3 – *Aree private e aree da cedere* aventi una superficie netta di mq. 8.160. La superficie così reperita risulta largamente superiore alle dotazioni minime richieste dal PGT e riportate ai punti precedenti, come di seguito esposto:

a. Eccedenza rispetto al fabbisogno di standards urbanistici:

- mq. 8.160 - 5.691 = mq. 2.469

b. Eccedenza rispetto al requisito di V° soglia:

- mq. 8.160 - 4792 = mq. 3.369

ART. 10 - STANDARD QUALITATIVO

1. In analogia a quanto previsto dall'art. 90 della L.R. 12/2005 ed in applicazione degli artt. 3 e 4 del Titolo II, Capo A del Documento di Piano del PGT, lo Standard Qualitativo connesso al Piano di Recupero deve risultare non inferiore alla somma degli oneri di urbanizzazione dovuti di cui al precedente art. 12, pari all'importo di € 413.538,00, che si sostanzia nelle seguenti prestazioni:

- a. Un maggiore reperimento e cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, rispetto a quanto richiesto e previsto dal PGT. Come specificato nel precedente art. 9, infatti, l'Attuatore reperisce e cede in proprietà al Comune di Bergamo, a fronte della dotazione richiesta di mq. 5.691, una superficie pari a mq. 8.160, superiore quindi di mq. 2.469 rispetto a quanto dovuto.

Una parte di tale eccedenza, per una superficie pari a mq. 2.202, viene convenuto concorra a soddisfare le richieste perequative previste dal vigente PGT, come declinato al successivo art. 13.

La rimanenza delle aree eccedenti, pari a mq. 267 viene ceduta al Comune di Bergamo a titolo di standard qualitativo. Attribuendo a tali aree, ai fini della verifica del requisito di cui all'art. 4 – Quinta Soglia, punto 2 delle norme del Documento di Piano, il valore unitario di €/mq 311,25 (pari all'importo stabilito dal Comune di Bergamo per la monetizzazione delle aree a standard nella zona) si ottiene l'importo di € 83.016,00

- b. La corresponsione la Comune di Bergamo del contributo monetario a pareggio dello Standard Qualitativo dovuto, pari a:

$$€(413.538,00-83.016,00) = €330.522,00$$

ART. 11 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

1. Il soggetto attuatore, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005 ed all'art. 6 comma 3 del DPR 380/2001, commisurato al costo di costruzione degli edifici, in corso d'opera con le modalità e garanzie che verranno condivise all'atto del ritiro dei permessi di costruire e/o delle denunce di inizio attività relative agli edifici stessi. Detto contributo verrà determinato dai competenti organi Comunali sulla base delle disposizioni e dei parametri vigenti alla data del rilascio dei predetti permessi e/o D.I.A.

ART. 12 - EDILIZIA SOCIALE

1. Si dà atto che il PGT prevede, tra le prestazioni pubbliche attese nell'Ambito di Trasformazione *At_i/s4 ex Canossiane San Tommaso*, la partecipazione in quota del 10% alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee; le parti danno atto altresì che la quota del 10% di cui sopra si è detto vada riferita alle porzioni immobiliari assoggettate al Piano di Recupero sulla scorta degli indirizzi e norme del Documento di Piano.

2. In virtù di quanto sopra si determina che l'Attuatore debba reperire alloggi a tale servizio destinati per una superficie lorda di pavimento di mq. 949,40, corrispondenti al 10% della s.l.p. complessiva di mq. 9,494,00, oggetto del Piano di Recupero.
3. Le modalità di assolvimento del servizio verranno scelte dall'attuatore fra la gamma delle tipologie di residenza sociale previste dal PGT e la relativa durata e 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 stipulazione dei contratti e del 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 essenziali che sarà redatto ai sensi della Del. di Consiglio Comunale n. 199 Reg. C.C. in data 10.12.2012.
4. Nel caso in cui l'attuatore opti per la locazione, per quanto riguarda il canone, 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 saranno 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 08.03.2013, 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. 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, una clausola che richiami l'obbligo di assoggettamento degli alloggi al servizio di residenza sociale.
10. L'individuazione degli alloggi di cui al presente articolo e delle relative autorimesse e pertinenze è rimessa al soggetto attuatore che potrà distribuirli, a sua discrezione, in uno o più fabbricati e, all'interno di essi, in uno o più piani. Tale individuazione sarà oggetto di presa d'atto con specifica determinazione dirigenziale prima della fine dei lavori degli edifici in progetto, con la quale saranno identificate le corrispondenti unità immobiliari interessate.
11. Con l'assolvimento delle predette, obbligazioni si riterranno pienamente eseguite le prestazioni pubbliche richieste dal P.G.T. per l'Ambito di trasformazione *At_i/s4 ex Canossiane San Tommaso* relativamente all'edilizia sociale.

ART. 13 - PEREQUAZIONE

1. Come ogni Ambito di Trasformazione previsto dal PGT, anche il Piano di Recupero di attuazione dell'*At_i/s4 ex Canossiane San Tommaso*, deve partecipare 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 lorda di pavimento da perequare secondo il PGT ammonta a mq. 783, a cui corrisponderebbe il reperimento e la cessione al Comune, nelle "Stanze verdi" previste da PGT, di un'area di mq. 5.221.
3. Valutato che gli "Orti di San Tomaso" da cedere al Comune ai sensi dei precedenti articoli 7 e 9 hanno una superficie che supera ampiamente gli standards urbanistici dovuti, la superficie dell'area da trasferire in proprietà al Comune a titolo perequativo-compensativo in connessione al Piano di Recupero viene calcolata considerando l'area ceduta come area, ad un tempo, di decollo e di atterraggio e ragguagliando l'evidente maggior pregio di un'area centrale e di grande pregio come gli Orti rispetto ad un'area periferica, in ragione dei diversi valori che il Comune applica per la monetizzazione delle aree a standards urbanistici. Il coefficiente di ragguaglio calcolato fra un'area

periferica e la zona del Parco Suardi risulta pari a $(\text{€}/\text{mq } 131, 25: 311,25)=0,42$, in base al quale l'area di perequazione dovuta è definita in mq. $(5.221 \times 0,42)=\text{mq. } 2.202$.

4. Con tale cessione viene convenuto che l'attuatore abbia assolto ogni obbligazione derivante dall'applicazione delle disposizioni recate dal DDP in materia compensativa – perequativa, attuando la suddetta cessione il raggiungimento di un obiettivo pubblico prioritario e qualificante in relazione ad un servizio pubblico analogo a quelli di cui all'art. 15 comma 1 del Titolo II, Capo B degli Indirizzi e Criteri del DDP.

Art.14 - INTERVENTI SOSTITUTIVI

1. Il soggetto attuatore si obbliga a stipulare la presente convenzione urbanistica entro 180 (centottanta) giorni dall'intervenuta efficacia della deliberazione di approvazione definitiva del Piano di recupero.
2. Il soggetto attuatore, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin da ora il Comune di Bergamo a sostituirlo, previa messa in mora con un preavviso di almeno 90 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non venissero intraprese o ultimate nei termini prescritti, fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire o non contemporaneamente alla edificazione delle costruzioni o con gravi irregolarità e negligenze tali da pregiudicare la condotta dei lavori o la loro ottimale esecuzione. In tal caso il soggetto attuatore riconosce al Comune la facoltà di incamerare, anche anticipatamente, le fidejussioni di cui al successivo articolo 21 per l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo. In caso di eccedenza di spesa rispetto all'importo delle fidejussioni la stessa verrà corrisposta al Comune dal soggetto attuatore entro 60 giorni dalla relativa richiesta.

ART. 15 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti che devono essere realizzati e ceduti e/o asserviti al Comune in attuazione del Piano di Recupero dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico e amministrativo. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del P.A. la loro conformità ai rispettivi permessi di costruire ed autorizzazioni, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati. In caso di

irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo 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 tra i tecnici iscritti nell'Albo Regionale dei Collaudatori, entro 60 giorni dal rilascio dei relativi permessi di costruire.
 - 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 120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.
3. Il 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 tutte i permessi di costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo.
4. Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo si intende reso in senso favorevole.

ART. 16 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo possono presentare domanda per ottenere i permessi per costruire o presentare le dichiarazioni di inizio attività, per l'edificazione in conformità al Piano di Recupero, che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed al rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione.
2. Come già stabilito agli artt. 8, 9 e 10, dagli importi dei contributi per le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dal soggetto attuatore e/o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

3. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse; 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 i permessi rilasciati dopo il termine di validità del Piano di Recupero, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alla differenza tra gli oneri già corrisposti e quelli vigenti determinati con deliberazione comunale.

ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore costituirà, al momento della stipulazione della convenzione, la seguente cauzione mediante polizza fidejussoria assicurativa:

- garanzia fidejussoria per l'importo di € _____

Tale polizza sarà dalle parti ritenuta valida e operante fino alla restituzione dell'originale corredato da nota liberatoria da parte del Comune.

2. L'importo di detta fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotto in conseguenza al progressivo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. E' fatta salva dalla riduzione di cui sopra una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso che sarà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
3. La fidejussione depositata dal soggetto attuatore, che successivamente abbia ad alienare il suo bene, verrà restituita allo stesso solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune di Bergamo della corrispondente fidejussione da parte del subentrante.
4. 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 il soggetto attuatore è obbligato con i propri fideiussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Le garanzie sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 18 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO E PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di recupero denominato "Ex Canossiane", è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'architetto Pippo Traversi di Bergamo ed è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A – Relazioni

- A1 – Relazione tecnico-economica
- A2 – Norme tecniche di attuazione
- A3 – Relazione sul clima acustico

Allegato B – Stato di fatto

- B1 – Inquadramento territoriale ed estratti: mappa
catastale, aerofotogrammetrico, scale 1:2.000/1:1.000
- B1A – Planimetria generale ed estratto decreto di vincolo scala 1:500
- B2 – Estratto P.G.T.- DP3.1 Il Polo dell'Arte e cultura scala 1: 5000
- B3 – Stato di fatto -Rilievo planimetrico scala 1: 500
- B4 – Stato di fatto - Planimetria generale scala 1: 500
- B5A – Dimostrazione S.L.P Stato di fatto:
Livello -3, Livello -2, Livello -1 scala 1:200
- B5B – Dimostrazione S.L.P Stato di fatto: Livello 0,

- Livello +1, Livello +2, Livello +3, Livello Sottotetto scala 1:200
- B6 – Documentazione fotografica:

Allegato C – Progetto urbanistico-architettonico

- C1 – Progetto e contesto - Il tessuto urbano esistente
e le aree verdi esistenti scala 1: 500
- C2 – Progetto planivolumetrico scala 1: 500
- C3 – Aree private e aree da cedere scala 1: 500
- C4 – Planimetria generale indicativa e
planimetria autorimesse scala 1: 500
- C5 – Prospetti e sezioni scala 1: 200
- C6 – Prospetti e sezioni scala 1:200
- C7 – Prospetti e sezioni scala 1:200
- C8 – Profilo longitudinale verifica con ottici 2-3 scala 1:2000/1:1000
- C9 – Render

Allegato D – Schema di convenzione

Allegato E – Relazione geologica di supporto al Piano Attuativo

Allegato F– Analisi paesistica

2. Il progetto di Piano di Recupero 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 atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 19 - SPESE

1. Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle relative ai successivi atti trasferimento di proprietà e di costituzione di servitù di uso pubblico in favore del Comune, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione delle previsioni e degli impegni previsti dalla presente convenzione, sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge 28 giugno 1943 n. 666, come modificata dalla legge 21 luglio 1962 n. 707 e dalle altre vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti e la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale. Sono inoltre riconosciuti i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

ART. 21 - CONTROVERSIE

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

Letto, confermato e sottoscritto, Bergamo _____

Il soggetto attuatore _____

per il Comune _____