BOZZA

Convenzione urbanistica
per il PIANO ATTUATIVO denominato
"AT_i52 Longuelo/Curno"
in via Perosi / località Longuelo
soggetti attuatori:
Damak Srl
Fimbe Srl
(Bozza settembre 2023)

(Revisione dicembre 2017 – ultimo aggiornamento maggio 2023)

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

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

i Signori:

La Società:

- FIMBE Srl con sede in Calvenzano (BG), via Lombardia 14, P.IVA 04026470163, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. _____, in persona del legale rappresentante _Fiorenzo Chiari [redacted] cod. [redacted] e domiciliato per la carica presso _____, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera ____;
- DAMAK Srl con sede in Bergamo (BG), via Santa Elisabetta n. 8, P.IVA 04296750161, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 451896 in persona del legale rappresentante Aldo Moretti [redacted] cod. [redacted] e domiciliato per la carica presso _____, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera ____;

in qualità di proprietari di tutte/di parte delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo At_i52 Longuelo/Curno di seguito semplicemente denominato «Piano Attuativo», tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proprietari» / «lottizzanti» / «soggetti attuatori », da una parte;

il Comune di Bergamo con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 27, C.F. e P.IVA 80034840167 in persona del dirigente pro tempore _____ _____ nato a_____ il _____ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Bergamo ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera ____, a quanto infra autorizzato con deliberazione consiliare n. Reg. C.C./ Prop. Del. in data

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

PREMESSO

1. Che i sopraindicati intervenuti proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano Attuativo di seguito elencate, come da atti di provenienza:

   Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificata/e con i__ mappal__:

   a) n. 675 del foglio n. 60 N.C.T.R., di mq 3.905,00, provenienza:

   - Atto n. _____ notaio _____ del _____ , registrato a _____, il _____, al n. _____ trascritto il_____;

b) n. 7 del foglio n. 60 N.C.T.R., di mq 3.735,00, provenienza:

- Atto n. _____ notaio _____ del _____ , registrato a _____, il _____, al n. _____ trascritto il_____;

meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____;

(nel caso di compresenza di aree comunali)

mentre le restanti particelle:
- c) n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____,
- d) n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____,
.....
sono di proprietà del Comune di Bergamo, che partecipa all'intervento urbanistico per la propria quota di _____ millesimi;

2. Che le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009 (e successiva delibera Consiglio Comunale n. 86 Reg./26 Prop. Del. in data 14/05/2010 per gli ambiti oggetto di ripubblicazione), con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21/07/2010, e successive varianti, sono soggette alla seguente disciplina:

DOCUMENTO DI PIANO:

- ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
    - At_i52 - Longuelo-Curno
      AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At_i52)

PR - PIANO DELLE REGOLE

- ASSETTO URBANISTICO GENERALE
    - Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione
      PR0b - Norme (Artt: 37.2)

- *CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92)*
    - *L'area è all'interno del perimetro del centro abitato*
      PR0b - Norme (Artt: 19.1)

- *CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO*
    - *Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Area della rigenerazione da Ambito di Trasformazione (DdP) con funzioni prevalentemente residenziali*
      PR0b - Norme (Artt: 11.3)

- *PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO*
    - *L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)*
      PR0b - Norme (Artt: 6.2.2)

- *FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO*
    - *Fg. 60 part. 675: l'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile – mappale interessato per la minor parte dell'area*

DPI0b - Documento di Polizia Idraulica: Norme Tecniche di Attuazione (Artt: 5)

- VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Superficie conica - altezza massima compresa tra 340 mt. e 360 mt. s.l.m.
    PR0b - Norme (Artt: 61.1.1)

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68)
  - Zona - C
    PR0b - Norme (Artt: 62)

SG - STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

- *CLASSIFICAZIONE SISMICA*
  - *Classe sismica - Z4 L3*
    SG0 - Relazione (Artt: 9.3)

- *FATTIBILITÀ GEOLOGICA*
  - *Classe geologica - 3a*
    SG0 - Relazione (Artt: 9.2)

SP - STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO

- *SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI*
  - *Classe - media*
    SP0 - Relazione (Artt: 5.7)

ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

- *AMBITI DI ESCLUSIONE L.R. 7/2017*
  - *Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (comma 1 art. 4 L.R. 7/2017)*

- AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (art. 8bis L.R. 12/2005)
  - Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (art. 8bis L.R. 12/2005 modificata da L.R. 18/2019) individuati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 in data 07/08/2020 e s.m.i.

PIANO DEI SERVIZI (prestazioni pubbliche attese)

- *Riqualificazione giardino pubblico esistente di relazione con il quartiere di Longuelo e suo ampliamento;*
- *Realizzazione di connessione ciclopedonale di collegamento tra via Perosi e via Briantea;*
- *Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente in via Mattioli attrezzato con 20 stalli per la sosta di attività di mercato settimanale di quartiere*
- *Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)*

3. conseguentemente, i sopraindicati intervenuti proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano Attuativo;

4. che il Piano Attuativo è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n._____del_____in variante agli atti del vigente Piano Attuativo di Governo del Territorio

(PGT), in particolare al Documento di Piano Attuativo e al Piano dei Servizi, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera_____,

per cui attualmente le aree sono classificate come di seguito indicato:

DOCUMENTO DI PIANO
- ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
  - At_i52 - Longuelo-Curno
    AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At_i52)

PR - PIANO DELLE REGOLE

- ASSETTO URBANISTICO GENERALE
  - Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione
    PR0b - Norme (Artt: 37.2)

PIANO ATTUATIVO DEI SERVIZI (prestazioni pubbliche attese)
- *Riqualificazione giardino pubblico esistente di relazione con il quartiere di Longuelo;*
- *Realizzazione di connessione ciclopedonale di collegamento con via Perosi;*
- *Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)*

quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano Attuativo;

5. che sull'area gravano vincoli derivanti dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico consortile per il quale è stata ottenuta l'Autorizzazione/Nulla Osta n. ____ del _____) da parte del Consorzio di Bonifica della media Pianura Bergamasca

VISTI

A) La domanda di approvazione del Piano Attuativo con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori al protocollo comunale al n. E0322117 del 23/09/2021 e successive modifiche e integrazioni;

C) La deliberazione del Consiglio Comunale n._____in data_____con la quale veniva adottato il Piano Attuativo AT_i52 Longuelo/Curno e la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo

(in presenza di osservazioni)

esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

D) La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ del _____ dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo _____ in variante al PGT;

E) - L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- l'art. 13 e 56 del Decreto Legislativo 36/2023 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo AT_i52 Longuelo/Curno con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ , localizzato in _____,

   divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____,

3. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Fatte salve le previsioni di cui sopra, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori qualora ne ravvisino la necessità si impegnano ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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

1. Il Piano Attuativo si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 7.640 e prevede la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale per una volumetria/superficie lorda di pavimento complessiva di mc 14.610,00/mq 4.870,00 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17;

2. La realizzazione dell'intervento, relativamente alla parte privata, è prevista in n. 2 ambiti funzionali, come individuati dagli elaborati di Piano Attuativo, da attuarsi entro il termine di validità della presente convenzione, come segue:
   - ambito funzionale 1 – di Proprietà Soc. Damak srl
     - Sup. territoriale: mq 3.735,00
     - S.l.p. mq 2.380,00
     - Volume mc 7.140,00
   - ambito funzionale 2 – di Proprietà Fimbe Srl
     - Sup. territoriale: mq 3.905,00
     - S.l.p. mq 2.490,00

- Volume mc 7.470,00
- Non vi sarà distinzione in lotti funzionali per quanto concerne le opere di urbanizzazione e la loro esecuzione, come meglio specificato nel successivo art. 4.

3. Salvo quanto specificato all'art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
   - - la volumetria/superficie lorda di pavimento massima realizzabile; l'altezza massima degli edifici pari a 14 metri, come determinata e riportata alla tav. 09 di Piano Attuativo e calcolata dal caposaldo altimetrico
   - l'indice di permeabilità e il rapporto di copertura pari al 30% della St;
   - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
   - la funzione residenziale quale destinazione principale;
   - il caposaldo altimetrico come determinato e riportato alle tavole 8 e 9 di Piano Attuativo;

   mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, quelle richiamate dal successivo Art. 14 (Varianti) della presente Convenzione, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo e nel rispetto del Codice Civile;

4. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.
5. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
6. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano Attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche ovvero presentarsi i relativi atti sostitutivi per gli edifici previsti nel Piano Attuativo.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal _____: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.

2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 12 (dodici) mesi dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano Attuativo, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

3. eventuali progetti per la demolizione, caratterizzazione, bonifica dovranno essere presentati entro 6 mesi dalla data di cui al comma 1.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5, i progetti relativi alle opere dovute a titolo di standard di qualità di cui all'art. 9 e quelli relativi alle opere dovute quale prestazione sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite per servizi ed attrezzature pubbliche che competono al Piano Attuativo (standard quantitativo) di cui all'art. 8 bis dovranno essere presentati entro 180 giorni dalla

conclusione delle operazioni di bonifica opportunamente certificata/collaudata o, nel caso in cui non siano necessarie, entro 180 giorni dalla stipula della convenzione

5. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo ovvero della presentazione degli atti sostitutivi per gli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo, ed ultimate nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e comunque, entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo.

6. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i. .

7. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 9 e le opere realizzate quale prestazione sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo (standard quantitativo) di cui all'art. 8 bis devono essere ultimate entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi.

8. Tutte le opere di urbanizzazione, quelle relative allo standard di qualità e quelle a titolo di prestazione sostitutiva dello standard quantitativo, devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

9. I termini e le modalità per la cessione delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.10 della presente Convenzione.
10. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente alla data di scadenza del termine di validità del Piano Attuativo.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 comma 7 ed Allegato I.12 "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione" del D. Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) con efficacia dal 1/07/2023, e dell'art. 16 c. 2 bis del DPR 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 9, del Codice medesimo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 5 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 e/o proprietari lottizzanti, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di fattibilità tecnico-economica che è parte integrante del PA, 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. 36/2023 e quant'altro non previsto nella convenzione
2. Resta salva, comunque, l'applicazione del Codice Contratti per quanto concerne le fasi di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere medesime, nonché l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Anac sui contratti pubblici (SIMOG) ed acquisizione del CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010, e correlati obblighi contributivi e comunicativi verso Anac e l'Osservatorio contratti pubblici, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
   Il CUP è, invece, richiesto a cura del Comune.

3. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione del CIG, ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione..
4. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori del Piano Attuativo comunicano, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo, il nominativo del Responsabile Unico del Progetto (di seguito denominato RUP) ai sensi dell'art.15 del Codice Contratti per le fasi della progettazione e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Il RUP assume il ruolo di Responsabile dei Lavori sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro.
5. Il RUP svolge tutte le funzioni assegnategli dal Codice Contratti e dal relativo Regolamento di attuazione sino al collaudo ed alla consegna delle opere e dei servizi, rapportandosi con i Responsabili del procedimento individuati dall'Amministrazione Comunale.
6. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
7. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori assumono 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 dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori 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.
8. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, in solido tra loro, si riconoscono quali committenti delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.
9. 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
10. l presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

11. 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'art. 7 della presente convenzione.
12. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori s'impegnano a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.
13. I progetti 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. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei

relativi titoli abilitativi.

14. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano Attuativo. Rimarranno, invece, a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al successivo Art. 13.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori previste dall'art. 44 comma 3 L.R. 12/05 s.m.i. sono di seguito descritte con i costi desunti dal progetto di fattibilità tecnico-economica allegato al Piano Attuativo:
   a) parcheggio pubblico ed aree verdi attrezzate con percorso ciclopedonale di collegamento con il Comune di Curno: € 347.806,80

   Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree da cedere al Comune con separato atto, 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 € 343.627,20 e saranno acquisite al patrimonio comunale.
2. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori assumono a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo, per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico
3. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere distribuita razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui all'art. 4, comma 11 sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori provvedono tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per attrezzare l'intero comparto. I

proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto secondo le modalità ed i tempi fissati dai soggetti esecutori e, comunque, in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente, opere edili, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 8 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 2.581,10, da cedere al Comune;
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq 1.261,00, individuate nella *Tavola n°11 – tavola aree a standard urbanistico/regime delle aree*, allegata al Piano Attuativo.

ART. 8 bis - REALIZZAZIONE DI OPERE QUALE MODALITA' EQUIVALENTE DI ADEMPIMENTO DELLE DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI ED ATREZZATURE

1. Visto l'art. 8 della presente convenzione, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo, ma che non vengono reperite, assommano a mq (milletrecentoventi/10) = mq 1.320,10.

2. in coerenza con i disposti dell'art. 8.1 delle NTA del Piano dei Servizi vigente, che ammette la possibilità di realizzare *"…nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge…",* con l'approvazione del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha accolto la proposta di realizzazione della nuova area giochi interna al parco delle Ortaglie, del costo presunto di € 136.722,68, quale prestazione parzialmente sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite.
3. Le opere realizzate ai sensi del presente articolo sono ricondotte alla disciplina di cui all'art. 56, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, ai sensi del quale non si applicano le disposizioni del Codice contratti di cui al D.Lgs. 36/2023, in quanto realizzate a totale cura e spese del soggetto attuatore, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98 del suindicato D.Lgs. e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni.
4. Resta salva, comunque, l'applicazione del Codice Contratti per quanto concerne le fasi di progettazione e collaudo delle opere medesime, nonché l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Anac sui contratti pubblici (SIMOG) ed acquisizione del CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010, e correlati obblighi contributivi a favore di Anac e comunicativi all'osservatorio Contratti Pubblici ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
5. Per le opere di cui al presente articolo si applica quanto previsto dall'art. 4 c. 4 e 5 della presente convenzione relativamente al RUP e l'art. 11 relativamente alla validazione ed al collaudo.

ART. 8 ter - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Con l'approvazione del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha accolto la parziale monetizzazione di tali aree non reperite al prezzo unitario di Euro 175,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione, detratto il valore delle opere realizzate di cui all'art. 8 bis, risulta pari a Euro 94.294,82,. Tale valore è stato determinato dal Servizio patrimonio con nota del 12/09/2023 a seguito di verifica di conformità e congruità ai criteri e valori determinati con deliberazione consiliare n. 28 Reg. C.C./5 Prop. Del. del 18/03/2012 e successivi aggiornamenti, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità economica conseguita dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12 e s.m.i..

2. L'importo di cui al comma precedente viene corrisposto contestualmente alla stipula della presente convenzione mediante __(assegno circolare / bonifico)_____ e il Comune ne rilascia quietanza.

3. Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate quale prestazione parzialmente sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite di cui all'art. 8 bis, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore al valore minimo di cui al precedente art. 8 bis c. 2, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza a titolo di monetizzazione delle aree non reperite, con le modalità definite al. c. 1.

ART. 9 – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVI

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione delle previsioni del PGT prevede che, a carico del Piano Attuativo, sia posta la realizzazione di uno standard di qualità del valore minimo equipollente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento edilizio con riferimento ai parametri vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo e determinato in € 343.627,20.
2. Il Piano Attuativo individua tale standard di qualità nella realizzazione delle seguenti opere:
   - Riqualificazione parco pubblico delle Ortaglie (ad esclusione dell'area giochi);
   - Riqualificazione pista ciclopedonale di Via Perosi comprensivo di nuovo tratto fino al perimetro dell'ambito di trasformazione;

   secondo il progetto di fattibilità tecnico ed economica approvato con il Piano Attuativo per un importo stimato pari ad € 293.884,99.
3. i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si impegnano a consegnare al Comune di Bergamo le opere di cui al presente articolo nei termini previsti dall'art. 3, 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti ai servizi delle nuove opere/servizi/fabbricati/unità immobiliari.
4. Poiché l'importo delle opere da realizzare a titolo di standard qualitativo è inferiore al valore dovuto di cui al c. 1, la differenza pari ad euro 49.742,21 viene corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione mediante __(assegno circolare / bonifico)_____ e il Comune ne rilascia quietanza.
5. 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, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza.

6. 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 Attuativo,

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 Attuativo e nel caso in cui l'importo dovuto 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.

7. Le opere realizzate a titolo di standard qualitativo sono ricondotte alla disciplina di cui all'art. 56, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, ai sensi del quale non si applicano le disposizioni del Codice contratti di cui al D.Lgs. 36/2023, in quanto realizzate a totale cura e spese del soggetto attuatore, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98 del suindicato D.Lgs. e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni.
8. Resta salva, comunque, l'applicazione del Codice Contratti per quanto concerne le fasi di progettazione e collaudo delle opere medesime, nonché l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Anac sui contratti pubblici (SIMOG) ed acquisizione del CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010, e correlati obblighi contributivi a favore di Anac e comunicativi all'osservatorio Contratti Pubblici ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
9. Per le opere di cui al presente articolo si applica quanto previsto dall'art. 4 c. 4 e 5 della presente convenzione relativamente al RUP e l'art. 11 relativamente alla validazione ed al collaudo.

ART. 9 bis - MONETIZZAZIONE PARZIALE DELLO STANDARD DI QUALITA' E PER RIDUZIONE DI AREE VERDI ESISTENTI

1. Visto l'art. 9 della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano Attuativo, ha accolto la monetizzazione parziale dello standard di qualità non realizzato per il valore di Euro 49.742,21
2. Con l'approvazione del Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale ha accolto la monetizzazione delle aree sottratte al Parco delle Ortaglie per una superficie pari a mq 150,00, come meglio individuate in viola alla tav. 11 di Piano Attuativo per un valore determinato in euro 26.250,00, determinato applicando i parametri determinati con deliberazione consiliare n. 28 Reg. C.C./5 Prop. Del. del 18/03/2012 e successivi aggiornamenti.

3. Gli importi di cui ai commi precedenti vengono corrisposti contestualmente alla stipula della presente convenzione mediante __(assegno circolare / bonifico)_____ e il Comune ne rilascia quietanza.

4. Nel caso fosse necessario, in fase di rilascio del titolo edilizio abilitativo delle opere, procedere con ulteriori riduzioni delle aree sottratte al parco delle Ortaglie, previo parere favorevole degli uffici competenti, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono tenuti al conguaglio del valore determinato al c. 2.

ART. 10 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le aree individuate con colore verde nella Tavola n° *14 – planimetria generale patrimoniale* del Piano Attuativo, della superficie minima pari a mq 1.314,00 saranno cedute in forma gratuita al Comune con separato atto entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, atto che dovrà determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento. Tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti saranno a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.

2. Al fine di consentire piccole modifiche progettuali di dettaglio che si riterranno eventualmente necessarie in sede di progettazione esecutiva, l'esatta definizione della superficie da cedere al Comune verrà definita a seguito dell'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione che recepiranno i pareri degli uffici ed enti competenti, fermo restando il rispetto delle superfici minime complessive previste pari a 1.314,00 mq, come definite alla tav. 14 del Piano Attuativo.

3. Le aree, come determinate al comma 1 e 2, saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. Il valore delle aree da cedere verrà determinato in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione, previo deposito di apposita perizia di stima.

5. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si riservano comunque il diritto a realizzare e mantenere gli allacci agli impianti tecnologici di rete nel sottosuolo delle aree cedute al Comune.

6. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sulle aree cedute sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune sin dal momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di cui al comma 1.

ART. 10 bis – CESSIONE DI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Le aree individuate con colore arancio nella Tavola allegata al preliminare di compravendita sottoscritto in data 28/08/2023, localizzate nell' "area di decollo" *Ns1 - Nuovo polo intermodale di Valtesse*, vincolata per servizi pubblici dal PGT vigente, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora a titolo di perequazione urbanistica in conformità agli "Indirizzi e Criteri" del Documento di Piano costitutivo il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Bergamo, riconoscendo che ad esse spetta un diritto edificatorio pari a 438,30 mq, da realizzare nell'ambito del Piano Attuativo approvato e oggetto della presente Convenzione, entro il limite massimo di slp definita all'art. 2 c. 1; la superficie di tali aree ammonta a mq 2.191,50, e corrisponde al fg 9 porzione di mappale 128_, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____(meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____); la specifica destinazione urbanistica di dette aree secondo il PGT vigente è la seguente:
   Sistema Insediativo – Città in trasformazione – Ns1: Nuovi servizi – nuovo polo intermodale di Valtesse, ai sensi dell'art. 37.4 del PR0b e di quanto previsto dalle schede dei Nuovi Servizi di cui all'elaborato PS0b – apparato normativo – parte 2, catalogo dei servizi di progetto e parte 3 – schede dei nuovi servizi;

   Le suddette aree sono pervenute nella disponibilità dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori mediante atto _____;

2. Le aree di cui sopra sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. Il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in € 175.320,00.

ART. 10 ter – RESIDENZA SOCIALE - VINCOLO ALLA LOCAZIONE

1. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a concedere in locazione a canone calmierato (Rs2c a canone concordato;) per un periodo di 25 Anni , a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione di ogni singola unità immobiliare, una quota di superficie lorda di pavimento dell'intervento edilizio pari a mq 487,00.

2. L'individuazione degli alloggi assoggettati all'obbligo di locazione con relative autorimesse e pertinenze sarà definita dal soggetto attuatore in accordo con il competente servizio in sede di rilascio dei titoli abilitativi degli edifici privati dei costruendi edifici collocati nell'ambito di intervento.

3. Il progetto edilizio dovrà prevedere tagli e tipologie di alloggi diversificati, la cui superficie utile non potrà comunque essere superiore a mq 100 di slp. Si rimanda alla fase attuativa dell'intervento la definizione puntuale delle superfici e delle tipologie degli alloggi che andrà condotta perseguendo un principio di flessibilità distributiva degli spazi interni, così come la concezione del nuovo edificio sarà informata ai più recenti criteri in tema di risparmio energetico ed economicità di manutenzione.

4. 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. Tale atto individuerà il soggetto gestore, la tempistica di stipula dei contratti ed il loro deposito, i requisiti dei destinatari degli alloggi, gli obblighi e garanzie del soggetto gestore e i criteri di gestione degli alloggi in conformità al progetto gestionale in allegato al presente Piano Attuativo che riporta i contenuti minimi di gestione approvati con la delibera consiliare vigente in materia.

5. Per quanto riguarda il canone di locazione lo stesso verrà definito puntualmente nel rispetto della normativa di cui alla legge 431 del 1998, sulla base di quanto stabilito negli accordi definiti in sede locale tra organizzazione della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (art. 2 legge 431/1998) vigenti alla data di sottoscrizione dei contratti di locazione.

6. 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.

7. 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.

8. Fermo restando l'obbligo di mantenere in locazione gli alloggi per il periodo previsto al comma 1 del presente articolo, il soggetto attuatore, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, sarà libero di alienare gli alloggi medesimi con le rispettive pertinenze a chiunque ed in qualsiasi momento, obbligandosi solo ad inserire negli atti di vendita, pena l'annullabilità degli stessi, la seguente clausola: "L'acquirente si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere ed a concedere in locazione le unità immobiliari acquistate per un periodo di 25 anni dalla data di sottoscrizione del primo contratto di locazione, con le modalità e le clausole stabilite dalla convenzione n……. in data…… e mantenendo, quale gestore delle unità immobiliari, il soggetto …… ..individuato con la convenzione n……. in data…….; rispettando tutti gli obblighi in esse contenuti di cui si dichiara la conoscenza".

9. In caso di sostituzione del soggetto gestore degli alloggi, il soggetto attuatore, per sé suoi successori ed aventi causa, si obbliga a sottoporre tempestivamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale il nominativo del nuovo soggetto, fornendo altresì un report delle attività svolte ed eventuali qualificazioni particolari nel campo della gestione immobiliare e di conseguenza verrà adeguata la convenzione di gestione.

REQUISITI ACCESSO AGLI ALLOGGI

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

VALIDITA' DEGLI ATTI DI LOCAZIONE

Tutti gli atti di locazione compiuti in violazione degli obblighi stabiliti dai precedenti articoli sono annullabili. In tale eventualità i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, qualora la violazione sia ad essi imputabile, si obbligano a propria cura e spese, all'immediato sgombero degli alloggi interessati dalla violazione e alla conseguente immediata locazione a favore di soggetti individuati secondo le condizioni descritte nei precedenti articoli.

ART. 11 – VALIDAZIONE E COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano Attuativo come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 5, in qualità di prestazione parzialmente sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite ai sensi dell'art. 8 bis e a titolo di standard qualitativo ai sensi dell'art. 9 dovranno essere sottoposte alla verifica della progettazione e successiva validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, al fine di accertare la conformità della soluzione progettuale prescelta alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche contenute negli elaborati progettuali.
2. L'attività di verifica è svolta dai soggetti individuati ai sensi dell'art. 34 dell'allegato I.7 del Dlgs 36/2023, fermo restando le incompatibilità definite dal medesimo articolo; per quanto non specificato si rimanda medesimo allegato.
3. La regolazione del rapporto per la prestazione professionale e la relativa spesa per le attività di verifica e validazione è a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano Attuativo come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 5, in qualità di prestazione parzialmente sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite ai sensi dell'art. 8 bis e a titolo di standard qualitativo ai sensi dell'art. 9 dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del D.lgs. 36/2023;
4. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà verificare ed accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano Attuativo e secondo il progetto approvato con i rispettivi permessi di costruire ed autorizzazioni/nulla osta e le relative prescrizioni tecniche, nonché le eventuali perizie di variante, in conformità del contratto e degli eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi debitamente approvati. Il collaudo ha altresì lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità finale e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste, e che le procedure espropriative poste a carico dell'esecutore siano state espletate tempestivamente e diligentemente, oltre che le verifiche di cui all'art. 8 ter c. 3 e all'art. 9 c. 5 e 6 della presente convenzione.
5. 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 e non oltre 180 giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, ovvero entro un anno nei casi individuati dall'allegato II.14 del D.lgs. 36/2023, 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, con riferimento ai documenti previsti dall'art. 15 dell'allegato II.14 del Dlgs 36/2023 Sono a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

6. 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. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, tra loro in solido, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo tecnico, amministrativo e contabile; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle menzionate opere del Piano Attuativo, qualora le relative aree siano già state cedute al Comune. In caso contrario la presa in carico e la gestione da parte del Comune delle opere realizzate avverrà dopo la stipula dell'atto di acquisizione delle aree stesse, previa approvazione del collaudo.
3. Qualora se ne ravvisi la necessità, è consentita la consegna anticipata secondo le disposizioni vigenti, ferma restando la responsabilità in capo ai soggetti attuatori per eventuali difetti di costruzione e inosservanza delle prescrizioni impartite in sede di visita di collaudo, demandando le verifiche necessarie al collaudo finale.
4. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune, eccetto che per le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le spese restano in carico ai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
5. Le eventuali modalità di gestione e di regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico saranno stabilite con l'amministrazione comunale in separato atto da sottoscrivere dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse

ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori possono presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire/ presentare gli atti sostitutivi per gli interventi edilizi in conformità al Piano Attuativo, il cui rilascio/efficacia è subordinato/a alla registrazione e trascrizione della convenzione ed all'inizio dei lavori 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 (corrispondenti) opere direttamente realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori di cui all'art. 5 ad eccezione delle opere/reti da realizzare su aree private ancorché asservite all'uso pubblico (Es: rete di pubblica illuminazione ecc…).

3. Il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero, ad eccezione di quello relativo agli edifici/alloggi destinati all'edilizia convenzionata/temporanea, per il quale valgono le normative e deliberazioni vigenti in materia.
   L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello determinato in fase di progettazione - sia in fase di approvazione del Piano Attuativo che in fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione - in relazione alla base d'asta, comprensiva di oneri di sicurezza e dei costi per la manodopera, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento il prezziario regionale vigente al momento della presentazione dei progetti, ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, riferita al progetto assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato ai sensi dell'art. 42 comma 4 D.Lgs. 36/2023; 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 11 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. 3, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

ART. 14 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano Attuativo di cui all'art. 2, comma 3, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano Attuativo, qualora comportino modifica al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 9 per le parti modificate in base agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione della variante.
4. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano Attuativo originario.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., purché l'importo unitario non sia inferiore all'eventuale monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.
3. Nel caso che la nuova destinazione d'uso comporti un maggiore contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 rispetto alla destinazione d'uso originaria, tale da superare complessivamente il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità di cui all'art. 8 bis., dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità già previsto.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza o siano state approvate opere a titolo di standard di qualità di valore superiore al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con conguaglio a favore dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori/soggetti attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori/soggetti attuatori diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.
5. Gli importi dei conguagli delle monetizzazioni, per aree destinate a servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto, sono versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio.

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

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 afferenti l'intervento, delle opere dovute a titolo di standard di qualità di cui all'art. 9 e delle opere dovute quale prestazione sostitutiva della monetizzazione delle aree non reperite per servizi ed attrezzature pubbliche che competono al Piano Attuativo (standard quantitativo) di cui all'art. 8 bis, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori in solido tra loro prestano adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione/polizza fideiussoria n._____del_____, 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 Euro 1.205.098,65, pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" degli interventi, maggiorato del 20% (venti per cento) anche a copertura di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
   Resta salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dall'Amministrazione.

2. Nell'importo "lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche per la progettazione di tutti i livelli, gli oneri relativi alla direzione lavori, coordinamento per la sicurezza,

collaudo e relativa IVA, i costi della manodopera e per la sicurezza (non soggetti a ribasso), il costo del programma manutentivo fino alla consegna delle opere, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere . Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Piano Attuativo.
E' fatta salva la possibilità di sostituzione della garanzia già prestata dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con altra garanzia parimenti idonea quanto a condizioni di assicurazione e soggetto garante, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune. 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.
5. 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 di tutte le opere previste dal Piano Attuativo per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 ai commi 3 e 4. 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.
10. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
11. 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.
12. Nel caso di edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata e che possono rovinare in tutto o in parte per vizio del suolo o per difetto della costruzione, all'atto della relativa presa in carico i soggetti attuatori devono presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del

Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in misura pari a…..(*non inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40%*) nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura delle opere. Tale polizza, emessa dai soggetti abilitati al rilascio garanzie come previsto al comma 1, deve essere conforme agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze. La polizza deve contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorrano consensi o autorizzazioni di qualunque specie.

ART. 17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di Piano Attuativo denominato _____, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch./Ing. _____ iscritto all'Ordine degli _____ della Prov. di _____ al n. _____ ed è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI TECNICI

- Relazione Tecnica
- Cme 2023_Parcheggio-Aree Verdi Atrezzate
- Cme 2023_Riqualificazione Parco Ortaglie
- Cme 2023_Riqualificazione Pista Via Perosi
- Norme Tecniche di Attuazione
- Piano finanziario
- Schema di convenzione
- Piano gestionale degli alloggi RS

ELABORATI DI PROGETTO

- 01–Inquadramento territoriale 1:10.000
- 02–Estratti urbanistici 1:2000
- 03–Reti sottoservizi esistenti 1:2000
- 04–Rilievo planoaltimetrico area oggetto dell'intervento con identificazioni mappali 1:500
- 05–Documentazione fotografica area oggetto di intervento s.c.
- 06–Documentazione fotografica parco comunale delle Ortaglie1:500
- 07-Progetto planivolumetrico _ Masterplan 1:1000
- 08-Progetto planivolumetrico _ Masterplan 1:500
- 09–Nuovi edifici_fronti_sezioni tipo_profili 1:200 1:500
- 10–Riqualificazione Parco pubblico delle Ortaglie 1:200
- 10a–Opere quali standard qualitativo, Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi 1:400
- 10a1–Opere quali standard qualitativo, Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi 1:200
- 10a2–Opere quali standard qualitativo, Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi 1:200
- 10b– Opere di urbanizzazione interne all' AT_i52 Longuelo-Curno, Arredo urbano 1:200
- 10c–Opere di urbanizzazione interne all' AT_i52 Longuelo-Curno, sezioni 1:50
- 11 –Tavola Aree a standard urbanistico e regime delle aree 1:1000
- 12a–Inserimento nuovi edifici vista A s.c.
- 12b–Vista di progetto B s.c.
- 12c–Vista di progetto C s.c.
- 12d–vista su progetto D s.c.
- 12e–Fotoinserimento proposta progettuale con il contesto circostante s.c.
- 13 –Dimostrazione superficie drenante 1:500
- 14 –Planimetria generale patrimoniale 1:500

- 15 –Sistema del verde 1:1000

ELABORATI TECNICI SPECIFICI

- Analisi degli effetti relativamente a suolo, acqua, aria, traffico indotto - rapporto preliminare VAS
- Verifica di incidenza VINCA – modulo di verifica rispondenza
- Vas_verifiche traffico
- Vas_modello concettuale azienda_stato progetto 1.
- Vas_modello concettuale azienda_stato progetto 2
- Vas_rapporto preliminare vas_stato progetto 1_report impatti
- Vas_rapporto preliminare vas_stato progetto 2_report impatti
- Relazione geologica – geotecnica
- rilievo del verde e analisi del Parco delle Ortaglie
- Relazione di conformità rispetto al vincolo aeroportuale
- Relazione dimensionamento rete fognaria
- asseverazione geologo_modulo 9
- asseverazione relazione geologica modulo 10
- dichiarazione allegato 6_relazione geologica
- invarianza idraulica_asseverazione all.e
- invarianza idraulica_relazione
- invarianza idraulica_particolari_vasca laminazione
- invarianza idraulica_piano manutenzione
- invarianza idraulica_planimetria
- Planimetria reti tecnologiche
- E02 Impianto pubblica illuminazione - planimetria
- E03 Impianto pubblica illuminazione – dettaglio pali
- Impegnativa adeguamento reti acque
- individuazione dell'area oggetto di perequazione

ART. 18 - SPESE

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

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Attuativo di Governo del Territorio.

ART. 20 - CONTROVERSIE

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.
2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 21 - NORMA TRANSITORIA

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

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

I Proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori _____

per il Comune _____