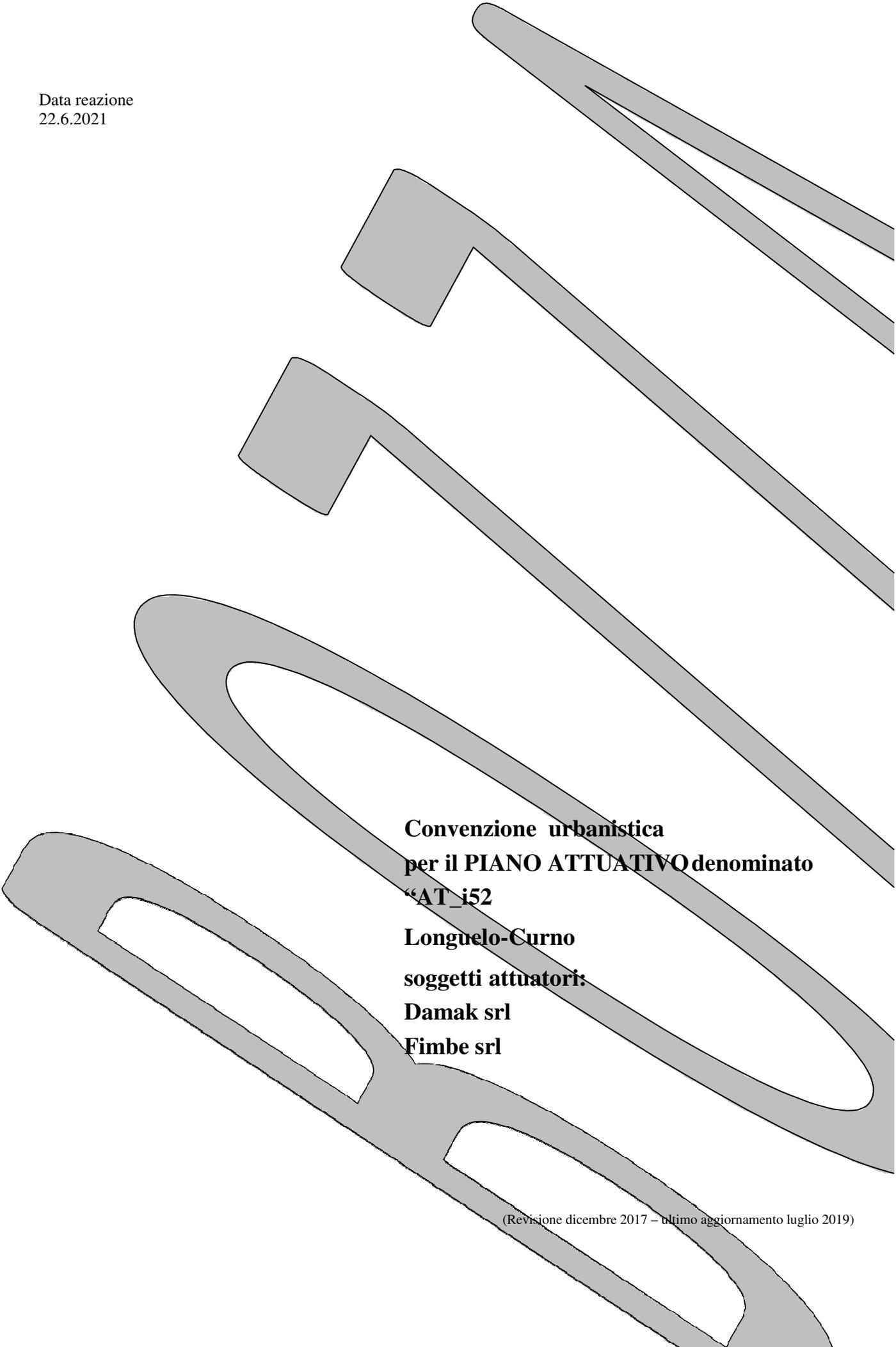


Data reazione  
22.6.2021



**Convenzione urbanistica  
per il PIANO ATTUATIVO denominato  
“AT\_i52**

**Longuelo-Curno  
soggetti attuatori:  
Damak srl  
Fimbe srl**

(Revisione dicembre 2017 – ultimo aggiornamento luglio 2019)

## 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:

Le società:

**Damak srl**, con sede in Bergamo, via S. Elisabetta 8  
P.IVA 04296750161, capitale sociale di euro 30.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al  
n. 451896, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ domiciliato  
per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato da \_\_\_\_\_ che si allega  
in copia conforme al presente atto sotto la lettera;

**Fimbe srl**, con sede in Calvenzano (BG), via Lombardia 14  
P.IVA 04026470163, capitale sociale di euro 10.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al  
n. 49105, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ e  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato da \_\_\_\_\_ che si  
allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera;

in qualità di proprietari di tutte le aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano  
Attuativo AT i\_52, di seguito semplicemente denominato «Piano», tutti soggetti nel seguito del presente atto  
denominati semplicemente «proprietari e 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 e soggetti attuatori dichiarano di essere unici ed esclusivi  
proprietari e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano di seguito elencate, come  
da atti di provenienza:

Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificata/e  
con i mappali:

- a) 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 \_\_\_\_\_;
- Altro \_\_\_\_\_;

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

.....

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 all'intervento urbanistico

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:

Ambito di Trasformazione At\_i52 "Longuelo – Curno" – Schede di progetto

PIANO DELLE REGOLE:

- Sistema insediativo, Città in trasformazione, AT – Ambiti di trasformazione PR0b :Art. 37.2
- Superficie urbanizzata, Area della rigenerazione con funzioni prevalentemente residenziali PR0b: art. 11.3 e art. 8bis L.R. 12/2005 modificata dalla L.R. 18/2019
- L'area è all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC), PR0b: art. 6.2.2

PIANO DEI SERVIZI:

Ambito di Trasformazione At\_i52 "Longuelo – Curno" – Schede di progetto

ZONA OMOGENEA:

Zona omogenea di tipo C (ex. D.M. 1444/68), PR0b: art. 62

CENTRO EDIFICATO:

L'area è interna al perimetro del centro edificato (ex. L.865/71), PR0b: art. 19.1

CLASSIFICAZIONE SISMICA:

Classe sismica – Z4 L3, SG0 – Relazione: art. 9.3

FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Classe geologica – 3a, SG0 – Relazione: art. 9.2

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Classe Media, SP0 – Relazione: art. 5.7

### 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

- 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;
4. che il Piano Attuativo AT\_i52 Longuelo-Curno è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i..
- 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:

Piano delle Regole:

Sistema: Insediativo, Città in Trasformazione (disciplinato dagli artt. 37.2 delle Norme);

Ambito: Ambito di trasformazione (disciplinato dagli artt. Schede di Progetto Art. At\_i52);

Componente (tipologie di tessuti o di sistemi verdi): l'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (tipologia normata dall'art. 6.2.2)

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;

5. che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano/Programma che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

### VISTI

- A) La domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai proprietari/soggetti attuatori al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive modifiche e integrazioni;
- B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale veniva adottato il Piano Attuativo AT\_i52 e la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo AT\_i52

*in presenza di osservazioni)*

esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

- C) La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo AT\_i52 in variante al PGT;
- D) - 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. 20 e 36 del Decreto Legislativo 50/ del 2016 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/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/soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo AT\_i52 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, localizzato in Comune di Bergamo alla Via Perosi, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data .....
3. I proprietari/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/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/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 PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO**

1. Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 7.640,00 e prevede la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale per una superficie lorda di pavimento complessiva di 4.870,00 pari a mc 14.610,00 di volume, secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 18
2. La realizzazione dell'intervento è prevista in n. 2 stralci funzionali, come individuati ed autorizzati negli atti sopra, da attuarsi entro il termine di validità della presente convenzione, come segue:
  - Lotto funzionale 1 – di Proprietà Soc. Damak srl
    - Sup. territoriale: mq 3.735,00
    - S.I.p. mq 2.380,00
    - Volume mc 7.140,00
  - Lotto funzionale 2 – di Proprietà Fimbe Srl
    - Sup. territoriale: mq 3.905,00
    - S.I.p. mq 2.490,00
    - Volume mc 7.470,00
3. Salvo quanto specificato all'art. 15 (Varianti) e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di

Attuazione del Piano, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- a. la volumetria/superficie lorda di pavimento massima realizzabile;
- b. l'altezza massima degli edifici;
- c. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- d. le destinazioni d'uso principali;

mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, quelle richiamate dal successivo Art. 15 (Varianti) della presente Convenzione, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano e nel rispetto del Codice Civile, (altro)

---

- 4 I proprietari/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, 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.

### ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano/Programma ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ovvero dal \_\_\_\_\_: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono 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 180 (centottanta) giorni (*ovvero diverso termine in relazione a specifiche esigenze condivise*) dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

*(I progetti per la demolizione, caratterizzazione, bonifica dovranno essere presentati entro .....mesi dalla data di cui al comma 1 + eventuale tempistica per demolizioni e/o bonifiche)*

3. I progetti delle opere di urbanizzazione, in relazione ai rispettivi stralci funzionali di attuazione dell'intervento come previsto all'art. 2, dovranno essere presentati, in coerenza con gli elaborati delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo approvato, come segue:
  - per il lotto funzionale n. 1: entro sei mesi dalla data di cui al comma 1, ovvero entro il termine di validità del Piano
  - per il lotto funzionale n. 2, entro sei mesi dalla data di cui al comma 1, ovvero entro il termine di validità del Piano
4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, avverrà per stralci funzionali come previsti all'art. 2. Le relative opere devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi

titolo abilitativo ovvero della presentazione degli atti sostitutivi per gli interventi edilizi privati previsti nel rispettivo stralcio funzionale ed ultimate rispettivamente:

-per il lotto funzionale n. 1: entro il termine massimo di ..... (.....) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici e, in ogni caso, entro il termine di validità del Piano.

- per il lotto funzionale n. 2: entro il termine massimo di .... (.....) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici e, in ogni caso, entro il termine di validità del Piano.

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

6. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo e comunque entro la data di validità del Piano stesso.

7. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 9-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 e comunque, entro la data di validità del Piano.

Tutte le opere di urbanizzazione e quelle relative allo standard di qualità devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

8. I termini e le modalità per la cessione delle aree al Comune per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.11 della presente Convenzione.

9. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente alla data di scadenza del termine di validità del Piano/Programma.

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

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., di seguito denominato Nuovo Codice Contratti, che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del Piano, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 6 della presente convenzione, sono eseguite a scapito totale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 direttamente dai proprietari/soggetti attuatori, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così' come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e quant'altro non previsto nella convenzione.
2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dai proprietari/soggetti attuatori nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dai proprietari/soggetti attuatori contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
4. I proprietari/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, pertan-

to, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai proprietari/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.

- 5 Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i proprietari/soggetti attuatori, in solido tra loro si riconoscono quali committenti delle opere di urbanizzazione primaria.
- 6 Il Comune di Bergamo resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei proprietari/soggetti attuatori.
- 7 I progetti definitivi 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.
- 8 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, i proprietari/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano. Rimarranno, invece, a carico dei proprietari/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 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- 1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., di seguito denominato Nuovo Codice Contratti, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione di urbanizzazione secondaria a scomputo totale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/200, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, meglio individuate all'art. 6 della presente convenzione, si applicano le procedure di cui al comma 2 dell'art. 36, fatta salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie di gara.
- 2 Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i proprietari/soggetti attuatori, in solido tra loro si riconoscono quali Committenti delle opere di urbanizzazione secondaria così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendo in via esclusiva e diretta le funzioni di stazione appaltante, come previsto dall'art. 1, comma 2 lett. e) del D. Lgs. 50/2016, nel rispetto delle disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti, con gli obblighi e le funzioni ivi previsti.
- 3 I proprietari/soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune, almeno dieci giorni prima della comunicazione di inizio lavori, i nominativi del Responsabile Unico del Procedimento, del Responsabile dei Lavori e dei Coordinatori per la Sicurezza, l'avvenuta indizione della procedura di affidamento dei lavori e l'avvenuta aggiudicazione e a consegnare al Comune il rapporto conclusivo dell'attività di verifica/validazione del progetto esecutivo, nonché copia del contratto di appalto di tipo privatistico ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile.
- 4 Tutte le attività riguardanti le opere di urbanizzazione ed i relativi atti, compresi i contratti per lavori e servizi, saranno svolte non in contrasto alla presente convenzione. Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutte le attività della stazione appaltante, e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere gli atti ed i provvedimenti assunti dal soggetto attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza; in particolare il Comune ha il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
- 5 Le Parti danno atto che gli eventuali risparmi di spesa derivanti dall'aggiudicazione dei lavori in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita, salvi e imprevisti i relativi oneri della sicurezza non

soggetti a ribasso di gara, saranno corrisposti al Comune fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione tabellari afferenti l'intervento.

- 6 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. 8 della presente convenzione.
- 7 I proprietari/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/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/soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i proprietari/soggetti attuatori sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.
- 8 Per le opere previste su aree da cedere al Comune, ad eccezione dei servizi realizzati in strutture private, i proprietari/soggetti attuatori ed eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo autorizzano sin d'ora la sostituzione del Comune nella realizzazione delle opere su aree di proprietà privata, che potrà rivalersi mediante escussione delle fidejussioni prestate a garanzia di tutti gli obblighi convenzionali.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari/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 definitivo allegato al Piano:

##### Stralcio funzionale 1

a) parcheggi pubblici: mq 393,00	€ 55.216,50
b) aree pubbliche attrezzate e pista ciclopedonale: mq 317,00	€ 51.766,10
c) segnaletica orizzontale e verticale pista ciclopedonale	€ 4.593,84
d) illuminazione	€ 7.471,49

##### Stralcio funzionale 2

a) parcheggi pubblici: mq 337,00	€ 47.348,50
b) aree pubbliche attrezzate e pista ciclopedonale: mq 983,00	€ 160.523,90
c) segnaletica orizzontale e verticale pista ciclopedonale	€ 4.806,16
d) illuminazione	€ 7.816,81

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, 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 per l'importo di € 339.543,30.

2. I proprietari/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/soggetti attuatori o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

### ART. 7 STANDARD

#### Ambito 1

##### Dovuti

Residenza	
mq $2.380,00 \times 3,00/150 \times 26,5$ mq/ab=	mq 1.261,40
di cui da adibire a parcheggio	mq 142,80
TOTALE	mq 1.261,40

##### Reperiti

Aree pubbliche attrezzate	mq 317,00
Parcheggi pubblici	mq 393,00
TOTALE	mq 710,00 < mq 1.261,40

<u>Standard non reperiti</u>	mq 551,40
------------------------------	-----------

#### Ambito 2

##### Dovuti

Residenza	
mq $2.490,00 \times 3,00/150 \times 26,5$ mq/ab=	mq 1.319,70
di cui da adibire a parcheggio	mq 149,40
TOTALE	mq 1.319,70

##### Reperiti

Aree pubbliche attrezzate	mq 983,00
Parcheggi pubblici	mq 337,00
TOTALE	mq 1.320,00 > mq 1.319,70

### ART. 7a QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### IMPORTI DOVUTI PER OOUU I – II E STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO

##### Ambito 1:

OOUU I	
Residenza	
Mc $7.140,00 * \text{€}/\text{mc} 7,25$	€ 51.765,00

##### OOUU II

Residenza	
Mc $7.140,00 * \text{€}/\text{mc} 17,25$	€ 123.165,00

---

TOTALE	€ 174.930,00
--------	--------------

STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO	€ 174.930,00
---------------------------------	--------------

##### MONETIZZAZIONE RESIDENZA SOCIALE

Sup. RS non reperita: mq 238,00	
Mq $238,00 * \text{€}/\text{mq} 150,00$	€ 35.700,00

##### MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD NON REPERITE

Standard da reperire	mq 1.261,40
----------------------	-------------

Superficie reperita ad uso pubblico	mq 710,00
Superficie da monetizzare per mancato reperimento	mq 551,40
Monetizzazione €/mq 175,00	€ 96.495,00

**Ambito 2:**

OOUU I

Residenza

Mc 7.470,00\*€/mc 7,25 € 54.157,50

OOUU II

Residenza

Mc 7.470,00\*€/mc 17,25 € 128.857,50

---

TOTALE € 183.015,00

STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO € 183.015,00

**MONETIZZAZIONE RESIDENZA SOCIALE**

Sup. RS non reperita: mq 249,00

Mq 249,00\*€/mq 150,00 € 37.350,00

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

1. Le opere di cui ai punti ..... dell'art. ... sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 5, comma 11, 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/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/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/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/soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

**ART. 9 – 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 e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 2.581,10, **da cedere gratuitamente al Comune;**
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano, 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 2.030,00 individuate nella Tavola n. 11 allegata al Piano.

## **ART. 9 bis – 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/Programma, 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 e determinato in € 357.945,00
2. Il Piano individua tale standard di qualità nella realizzazione di:
  - Riqualficazione giardino pubblico esistente "Parco delle Ortaglie" con pulizia alberature, sistemazione piante, potatura e riordino essenze
  - Rifacimento vialetti in sostituzione ai percorsi in asfalto
  - Ampliamento area ludica
  - Formazione pergolato e relative opere murarie
  - Realizzazione servizi igienici alla persona con allacciamento fogna pubblica
  - Formazione nuovo ingresso
  - Segnaletica pista via Perosa

secondo il progetto definitivo approvato con il Piano per un importo stimato pari ad € €\_255.201,92, fermo restando che i proprietari/soggetti attuatori si impegnano a consegnare al Comune di Bergamo le opere complete, realizzate a regola d'arte, collaudate e funzionanti in ogni loro aspetto, assumendone a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori costi di realizzazione; le parti concordano che restano a carico dei proprietari/soggetti attuatori anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti ai servizi delle nuove opere/servizi/fabbricati/unità immobiliari.

3. Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate a titolo di standard qualitativo, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore al valore minimo di cui al precedente comma 1, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza.
4. In sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere realizzate, dovrà essere verificato altresì che il valore dello standard di qualità - nella misura determinata al comma 1 - corrisponda all'ammontare della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati agli interventi edilizi privati e vigenti alla data di approvazione del Piano, all'avverarsi della condizione di cui al art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005. Diversamente, l'importo dovuto a titolo di standard di qualità dovrà essere rideterminato con riferimento ai parametri della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o di titolo edilizio equipollente per gli interventi edilizi previsti dal Piano, e nel caso in cui la stessa dovesse superare il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità ai sensi del precedente comma 2, resterà a carico del soggetto attuatore la corresponsione a favore del Comune del corrispondente maggiore importo ad integrazione del valore dello standard di qualità già previsto.
5. Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., in quanto opere realizzate a totale cura e spese dei proprietari/Isoggetti attuatori, per le quali non si applicano le disposizioni del Nuovo Codice Contratti, fatto salvo il rispetto dell'art. 4, quanto ai principi sottesi al loro affidamento, e dell'art. 80 del Nuovo Codice, quanto al rispetto dei requisiti morali dell'operatore affidatario, stante la positiva valutazione da parte dell'Amministrazione che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti d'appalto sono rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche.

## **ART. 10 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE E/O DI STANDARD DI QUALITA'**

1. Visto l'art.7 della presente convenzione, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano, ma che non vengono reperite, assommano a mq 551,40
2. Con l'approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale ha accolto la monetizzazione di tali aree non reperite al prezzo unitario di Euro 175,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della mo-

netizzazione risulta pari a Euro **96.495,00 (novantaseimilaquattrocentonovantacinque/00)**, oltre ad € 18.441,70 (diciottomilaquattrocentoquarantuno/70) per residuo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non coperti dallo scomputo, oggetto di positiva 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/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..

3. Visto l'art. 9 bis della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano, ha accolto la monetizzazione dello standard di qualità non realizzato per il valore di Euro **102.743,08 (centoduemilasettecentoquarantatre/08)**
4. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dai proprietari/soggetti attuatori alla Tesoreria del Comune come da reversale n° \_\_\_\_\_ pagata in data \_\_\_\_\_.

#### **ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Le aree individuate con colore azzurro verde e rosso nella Tavola n° 11 allegata al Piano la cui superficie ammonta a mq 2.585,00 (cfr.: vedi art. 9) saranno **cedute gratuitamente al Comune** mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro 90 (novanta) giorni dal rilascio di tutti i relativi Permessi di Costruire ovvero dall'approvazione del 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/soggetti attuatori.

#### **ART. 11 bis – CESSIONE DI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. In relazione all'area **da cedersi** al Comune per la realizzazione della pista ciclopedonale (pari a mq 555,00), viene concordata una perequazione urbanistica di € 60,00 al metro quadrato per complessivi € 175.320,00 (€60,00 x mq 2.922,00): **le aree oggetto di perequazione verranno individuate previa indicazione del Comune**

#### **ART. 12 – COLLAUDI**

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti relativi ai rispettivi stralci funzionali a cui essi fanno riferimento dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei proprietari/soggetti attuatori. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati con il rilascio dei Permessi di costruire con le modalità previste al successivo comma
2. 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/soggetti attuatori con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi proprietari/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 **120** giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo finale. I proprietari/soggetti attuatori, per sé e i loro aventi causa, si impegnano a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico dei proprietari/soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
- 3 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio (e parziale per stralci funzionali), e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro e non oltre i successivi **60** giorni. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi **tre mesi** dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro **altri tre** mesi dalla scadenza del medesimo termine.

#### **ART. 13 - 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/soggetti attuatori, tra loro in solido, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi 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//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, 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.

#### **ART. 14 - 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, la cui efficacia è subordinato 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 (in relazione ai singoli stralci funzionali) verranno scomputati indistintamente, in maniera corrispondente e proporzionale al volume edificabile sul lotto, i costi delle (corrispondenti) opere direttamente realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori di cui agli artt. 6, ad eccezione delle opere/reti da realizzare su aree private **ancorché cedute al Comune** (Es: rete di pubblica illuminazione ecc...).

3. Il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero, **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, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento il prezzario 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. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei proprietari/soggetti attuatori.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 12 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti agli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione di cui all'art. 3, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

## ART. 15 – VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano di cui all'art. 2, comma 2, **e fermo restando che è sempre possibile la riduzione di SLP e di volume in sede di richiesta di PdC**, 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, 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, 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 bis per le parti modificate in base agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione della variante.
4. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

## ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano/Programma 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 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. 9 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/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/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. 17 - 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 afferenti l'intervento, i proprietari/soggetti attuatori in solido tra loro si impegnano a prestare adeguata garanzia per ciascuno degli stralci funzionali, pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" delle corrispondenti opere, 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 come segue:  
 €.....  
 €.....  
 €.....  
 Nell'importo "lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche per la progettazione di tutti i livelli, gli oneri relativi alla direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo e relativa IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo fino alla consegna delle opere, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Piano.
2. Con la firma della presente convenzione il soggetto attuatore presta le seguenti garanzie:
  - fideiussione/ polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da primario istituto bancario/ovvero da 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, pari a Euro .....a garanzia dell'esatto e completo adempimento delle opere di urbanizzazione relative al Lotto funzionale n. 1, con massimale pari all'importo "lor-do" dell'opera come sopra definito, con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione;

- fideiussione/ polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da primario istituto bancario/ovvero da 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, pari a Euro .....a garanzia dell'esatto e completo adempimento delle opere di urbanizzazione relative al Lotto funzionale n. 2, con massimale pari all'importo "lor-do" dell'opera come sopra definito, con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione;

3. Con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione relativo ai singoli stralci funzionali, rilasciato sulla scorta del progetto definitivo-esecutivo delle stesse per ciascun lotto, potrà essere richiesta una garanzia aggiuntiva o ridotta quella già prestata, in relazione all'importo meglio definito delle opere di urbanizzazione rispetto a quello preventivato dal progetto preliminare o definitivo facente parte del Piano Attuativo.
4. Le singole garanzie afferenti ai singoli lotti funzionali non potranno essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione riferite a ciascun lotto funzionale di riferimento e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune. La garanzia relativa all'attuazione degli impegni assunti con la presente convenzione, pari a ....., sarà trattenuta fino a completa attuazione degli adempimenti prescritti dal Piano medesimo, e potrà essere estinta con relativo nulla osta del Comune.
- 5 Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, con necessità di preventiva diffida e messa in mora nel termine di quindici giorni, 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/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità ai fini della formale accettazione.
- 6 L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.
- 7 Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti e, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile, attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione e standard qualitativo afferenti l'intervento.
- 8 Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei proprietari/soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
- 9 È fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso, che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

- 10** In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate “*a prima richiesta*” e con le condizioni esplicitate al comma 5. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli eventuali interessi legali.
- 11** Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

#### **ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO/PROGRAMMA**

1. Il progetto di Piano denominato “AT\_i52, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Francesca Balbo, iscritto all'Ordine degli architetti della Prov. Di Bergamo al n. 2130 ed è costituito dai seguenti elaborati:

##### **DOCUMENTI TECNICI**

- Relazione Tecnica
- Computi OOOU
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione economica
- Schema di convenzione

##### **ELABORATI DI PROGETTO**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • 01- Inquadramento territoriale  | 1:10.000        |
| • 02 - Estratti urbanistici   | 1:2000          |
| • 03 – Reti sottoservizi esistenti  | 1:2000          |
| • 04 - Stato di fatto ambiti intervento   | 1:500           |
| • 05 – Documentazione fotografica   | s.c.            |
| • 06 –Stato di fatto parco comunale   | 1:500           |
| • 07 - Progetto planivolumetrico _ Masterplan   | 1:500           |
| • 08 - Progetto planivolumetrico _ Masterplan   | 1:1000          |
| • 09 – Nuovi edifici_– fronti – sezioni   | 1:200           |
| • 10 – Riqualficazione parco esistente_ Definizione finiture<br>Aree pubbliche attrezzate | 1:100 – 1:200   |
| • 10a – Pista ciclopedonale e nuovo accesso   | 1:500           |
| • 10b – Esecutivi urbanizzazioni – arredo urbano  | 1:200-1:20-1:10 |
| • 10c – Esecutivi urbanizzazioni – schema reti tecn.                                      | 1:200-1:20-1:10 |
| • 10d – Esecutivi urbanizzazioni – sezioni  | 1:200           |
| • 11 – Aree a standard urbanistico e regime delle aree                                    | 1:1000          |
| • 12a – Inserimento nuovi edifici vista A   | s.c.            |
| • 12b – Inserimento nuovi edifici vista B   | s.c.            |
| • 12c – Inserimento nuovi edifici vista C   | s.c.            |
| • 12d – Inserimento nuovi edifici vista D   | 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.
- Relazione geologica
- Relazione tecnica agronomica

#### **ART. 19 - SPESE**

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, ineren-

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

#### **ART. 20 - 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 di Governo del Territorio.

#### **ART. 21 - 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. 22 - 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, li \_\_\_\_\_

I Proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori \_\_\_\_\_

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