

Loreto Immobiliare S.r.l.
Beretta Pallets S.a.s.

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL PGT**

**At_e17Ex segherie Beretta
Via M.L. King - Bergamo**

Prot. n. E0203623PG del 02.08.2021

**Integrazione a seguito dei pareri espressi
in sede di Conferenza dei servizi**

ALLEGATO Ge:

**BOZZA DI CONVENZIONE
URBANISTICA**

752x08

Bergamo, 20 giugno 2022

Convenzione urbanistica

**per il PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.
dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica At_e17
"Ex segherie Beretta"
via M.L. King - Bergamo**

Soggetti attuatori:

Loreto Immobiliare S.r.l.

Beretta Pallets di Beretta Felice & C. S.a.s.

SCHEMA DI 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:

la società **Loreto Immobiliare s.r.l.**, con sede in Bergamo, via XXIV maggio n. 39, P.IVA 006578400161, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 006578400161, in persona del legale rappresentante [REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede della società, a questo atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera A;

la società **Beretta Pallets di Beretta Felice & C. S.a.s.**, con sede in Mapello (BG), via Pascoli n. 21/23, P.IVA 00223070160, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 00223070160, in persona del legale rappresentante [REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede della società, a questo atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera B;

Tutti nella loro qualità di proprietari delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo in variante al PGT di seguito semplicemente denominato "Piano", soggetti, nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetto attuatore",

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 C, 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

- che il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità, giusta i seguenti atti:
 - Atto rep. n. 15809 in data 15.12.1960 notaio Giacomo Paganoni
 - Atto rep. n. 54098 in data 06.05.1992 notaio Franco Schiantarelli

- Decreto di trasferimento di bene espropriato n. 1732/01 R.E. esecuzione civile n. 3525 in data 21.07.2007
- Atto rep. n. 75073 in data 31.03.2010 notaio Domenico Avondola
- Atto rep. n. 1210 in data 23.12.2014 notaio Piergiorgio Nosari
- Atto rep. n. 1211 in data 23.12.2014 notaio Piergiorgio Nosari
- Atto rep. n. 3002 in data 13.06.2016 notaio Piergiorgio Nosari
- Verbale assemblea società Loreto Immobiliare s.r.l. n. 7098 in data 21.12.2018 notaio Piergiorgio Nosari
- Atto rep. n. 7452 in data 15.03.2019 notaio Piergiorgio Nosari

di tutte le aree ed edifici interessati dal Piano, aventi un'estensione territoriale reale pari a mq 26.487 e superficie catastale di mq. 28.279, catastalmente identificate come segue:

- nel Catasto dei Terreni del Comune di Bergamo, foglio 64 mappali 34, 15618, 17764
 - nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo, foglio 64 mappale 33, mappale 8371 sub. 701 702 703, mappale 8372 sub. 1 2, mappale 17763
- che all'interno del suddetto compendio immobiliare, insistono diversi edifici industriali da anni dismessi ed in via di degrado, aventi complessivamente superficie coperta pari a circa mq 2.018 ed s.l.p. pari a circa mq 2.206. Il compendio attualmente comporta pericolo per la sicurezza urbana e sociale, nonché degrado urbanistico conclamato;
 - che, di conseguenza, con delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 07/08/2020, il Comune di Bergamo ha collocato le aree di cui all'At_e17 "Ex segherie Beretta" tra gli "Ambiti di Rigenerazione Urbana" ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, come modificata dall'art. 3 della L.R. 18/2019, al fine di dare avvio a un'operazione edilizia di vera e propria rigenerazione urbana dell'Ambito, che sarà di fondamentale importanza per tutto il tessuto circostante;
 - che il suddetto compendio immobiliare 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), avente efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21.07.2010, è assoggettato alla seguente disciplina:

DOCUMENTO DI PIANO: Ambito di trasformazione per lo sviluppo economico At_e17 "Ex segherie Beretta"

PIANO DELLE REGOLE: Sistema insediativo, Città in trasformazione – At Ambito di trasformazione

PIANI DEI SERVIZI: Ambito di trasformazione per lo sviluppo economico At_e17 "Ex segherie Beretta"

CENTRO EDIFICATO: le aree sono all'interno del perimetro del centro edificato (Legge 865/71)

CENTRO ABITATO: le aree sono all'interno del perimetro del centro abitato (D.Lgs. 285/92)

SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

- CLASSIFICAZIONE SISMICA: classe Z4 L2/3 – Aree soggette ad amplificazione litologica in cui è necessario valutare puntualmente, in fase di progetto, il fattore di amplificazione tipico del sito in esame. Nel caso in cui tale valore fosse superiore ai limiti di soglia propri per il tipo di suolo, si dovrà applicare il 3° livello di approfondimento sismico
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA: classe 2a – Area con modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono da accertare le proprietà geomeccaniche ed idrogeologiche del sottosuolo

SP - Studio Paesistico di dettaglio

- STUDIO PAESISTICO: sensibilità paesistica bassa

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (art. 8 bis L.R. 12/2005)

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. n. 380 del 06.06.2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano;

- che conseguentemente, il soggetto attuatore dichiara 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;
- 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;

conseguentemente, i sopraindicati 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.

CONSIDERATO

- che il perimetro dell'At_e17 comprende anche il terreno identificato catastalmente al foglio 64 mappale 1393, avente superficie catastale pari a mq. 915, di proprietà del sig. Nordera Lino il quale ha però dichiarato la propria volontà di non partecipare alla pianificazione attuativa (vedi *Allegato F – atti di proprietà, visure catastali, documenti di identità, dichiarazione non partecipazione sig. Nordera*); pertanto il suddetto mappale viene escluso dal perimetro del presente Piano.

Analogamente il Piano non ricomprende altre due aree incluse nel perimetro dell'At_e17: la porzione di via M.L. King, avente superficie di mq 1.415, e l'area sulla quale insiste la cabina metano identificata catastalmente al foglio 64 mappale 32, avente superficie catastale di mq 43;

- che il Piano risulta in variante al vigente P.G.T. per i seguenti profili:
 - ridefinizione del perimetro dell'Ambito di trasformazione in seguito all'esclusione delle aree individuate al punto precedente
 - introduzione di una media struttura di vendita non prevista tra le funzioni ammissibili nella scheda d'Ambito
 - rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla *Delibera di Consiglio Comunale n. 115 in data 02.10.2017 - Proroga della validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente e definizione di criteri per l'esame dei Piani attuativi negli Ambiti di Trasformazione.*

VISTI

- A. la domanda di approvazione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. relativo all'At_e17, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal soggetto attuatore al protocollo comunale al n. 0203623 in data 02.08.2021 e successive integrazioni:
 - prot. n. 0339045 in data 11.10.2021
 - prot. n. 0357407 in data 29.10.2021
 - prot. n. 0391753 in data 06.12.2021
 - prot. n. 0027059 in data 28.01.2022
 - prot. n. 0162484 in data 01.06.2022
- B. il *Decreto di non assoggettabilità alla V.A.S. n. 1013115 in data 03.05.2022* che ha sancito l'esclusione dal procedimento di V.A.S. del Piano
- C. la Deliberazione di Consiglio Comunale n. in data, con la quale è stato adottato il Piano in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i.; e la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stato controdedotto alle osservazioni presentate e definitivamente approvato il Piano;
- D. l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- E. il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- F. la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e il soggetto attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed il soggetto attuatore, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica "At_ e17 "Ex segherie Beretta", localizzato lungo il margine meridionale della via Carducci ed il margine est di via M.L. King, intervenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del
3. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per 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 dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono 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. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. In caso di trasferimento degli immobili oggetto del Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore a favore del Comune 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

1. Il Piano si estende ad un perimetro avente superficie territoriale totale di mq. 26.473 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione terziario-commerciale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 7.633, secondo la distribuzione prevista dal progetto di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso:
 - n. 1 *media struttura di vendita di primo livello (C2a)*, avente superficie di vendita pari a mq 1.422, oltre a locali tecnici, magazzini e accessori, per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 2.329 (Edificio 01);
 - n. 2 edifici con destinazione *attività del terziario direzionale e high tech (Ta)* per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 4.945 (Edifici 03 04);
 - n. 1 edificio con destinazione *attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8)*, avente una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 359 (Edificio 02).

2. La realizzazione degli interventi previsti dal Piano potrà avvenire per lotti funzionali, previo rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, il primo dei quali potrà essere la demolizione dei fabbricati e delle strutture esistenti sull'area di intervento.
3. Salvo quanto specificato al successivo art. 14 e salve diverse specificazioni dell'*Allegato Be - Norme tecniche di attuazione* allegate al Piano, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - a. il limite massimo della superficie lorda di pavimento pari a mq 7.633
 - b. le altezze massime dei fronti come definite nella *Tav. 12e – Planimetria, sezioni e dati di progetto* e secondo quanto previsto all'art. 3 comma 2 dell'*Allegato Be - Norme tecniche di attuazione* del Piano
 - c. la superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico indicata nella *Tav. 20e – Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico*.
4. Sono da considerarsi modifiche non sostanziali – che quindi non necessitano di variante al Piano Attuativo e possono essere apportate dall'attuatore in sede esecutiva – oltre a quanto previsto all'art. 14 gli adattamenti esecutivi del progetto che non alterino l'oggetto e le finalità del Piano, quali ad esempio:
 - a. la correzione di eventuali errori materiali riscontrati successivamente all'approvazione del Piano e che riguardino argomenti di modesta entità che non incidono sulla natura e le finalità del Piano stesso
 - b. la modifica della perimetrazione dell'ambito di intervento a seguito di eventuali discrepanze con i confini catastali
 - c. le eventuali traslazioni di superfici a standard urbanistico mantenendone invariato il dimensionamento
 - d. le eventuali modifiche derivanti dalla specificazione esecutiva delle opere di urbanizzazione
 - e. le eventuali modifiche alla posizione degli edifici e alla loro altezza nel rispetto dei limiti indicati al precedente punto 3.b
5. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile 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.
6. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dall'*Allegato Be - Norme tecniche di attuazione* e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
7. 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 ovvero le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o titoli equipollenti.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione.
2. La presente convenzione verrà stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano, ed in ogni caso entro il termine previsto all'art. 5 comma 6 della legge regionale n. 31/2014.
3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei lavori e, comunque, entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti dal Piano stesso, fatta salva la eventuale messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree necessarie alla loro realizzazione, libera da persone, cose ed attività, contestualmente al rilascio del relativo Permesso di costruire.
4. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; le opere di urbanizzazione primaria devono essere comunque consegnate entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano e/o del relativo lotto funzionale e sempre nel rispetto del termine prescritto nei relativi Permessi di costruire.
5. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico e/o la regolamentazione d'uso delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art. 10 della presente Convenzione.
6. 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 10 (dieci) anni dalla data di cui al comma 1. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente.
7. Onde garantire il rispetto del principio di contestualità tra il rilascio dei titoli edilizi e quello delle relative autorizzazioni commerciali, il soggetto attuatore si impegna a presentare le istanze per il rilascio delle autorizzazioni inerenti agli esercizi commerciali e ai pubblici esercizi previsti nel Piano contestualmente alle richieste volte al rilascio del Permesso di costruire, o equipollente titolo abilitativo edilizio, afferente agli interventi edificatori. Il Comune, ferma restando la verifica circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa di settore, si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali e per pubblici esercizi contestualmente al rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi.

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

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del Permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, direttamente dal soggetto attuatore, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così come rappresentate nella Tav. 25e – *Opere di urbanizzazione a scomputo di progetto e descritte nell'Allegato Ne – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo* allegati al Piano, 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.
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 e comunicativi verso Anac e l'Osservatorio contratti pubblici, ai sensi delle vigenti disposizioni dell'Autorità Nazionale Anticorruzione.
Il CUP è, invece, richiesto a cura del Comune.
2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, 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. Il soggetto attuatore comunicherà il nominativo del Responsabile Unico del Procedimento (di seguito denominato R.U.P.) ai sensi dell'art. 31, comma 10, del Codice Contratti e degli artt. 9 e 10 del D.P.R. 207/2010 per le fasi della progettazione, dell'affidamento nei casi di assoggettamento al Codice, e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Il R.U.P. 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.
4. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal soggetto attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

5. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al soggetto attuatore.
6. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il soggetto attuatore, si riconosce quale committente.
7. 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 del soggetto attuatore.
8. Il presente Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dal Piano comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione. Si dà atto che al Piano, in quanto inerente un compendio immobiliare individuato negli Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, vengono applicati gli importi tabellari previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 in data 30.04.2020. L'importo degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria dovuti secondo i vigenti parametri è pertanto complessivamente stimato in € 999.923,00 suddivisi come segue:

A. Oneri di urbanizzazione primaria:

- Media Struttura di Vendita di primo livello (C2a), edificio 01
s.l.p. di progetto = mq 2.329 x 60,70 €/mq = € 141.370,30
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8), edificio 02
s.l.p. di progetto = mq 359 x 60,70 €/mq = € 21.791,30
- Terziario direzionale e high-tech (Ta), edifici 03 e 04
s.l.p. di progetto = mq 4.945 x 60,70 €/mq = € 300.161,50

B. Oneri di urbanizzazione secondaria:

- Media Struttura di Vendita di primo livello (C2a), edificio 01
s.l.p. di progetto = mq 2.329 x 70,30 €/mq = € 163.728,70

- Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8), edificio 02
s.l.p. di progetto = mq 359 x 70,30 €/mq = € 25.237,70
- Terziario direzionale e high-tech (Ta), edifici 03 e 04
s.l.p. di progetto = mq 4.945 x 70,30 €/mq = € 347.633,50

2. Il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato al momento del rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi.
3. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005 ove la richiesta del Permesso di costruire, ovvero titolo equipollente edilizio, per la realizzazione degli interventi sia presentata entro e non oltre 36 mesi dall'approvazione del Piano, l'ammontare del contributo di costruzione rimarrà quello come sopra determinato. Diversamente, l'ammontare del contributo di costruzione, connesso alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano, verrà determinato con riferimento alle tariffe vigenti alla data di presentazione della richiesta di Permesso di costruire.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 4, sono quelle di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto allegato al Piano. Esse riguardano opere viabilistiche sia interne al comparto che esterne e sono suddivise secondo due ambiti funzionali:

A. PISTA CICLOPEDONALE E ADEGUAMENTO ROTONDA DI VIA CARDUCCI

L'intervento, illustrato nella Tav. 25e – Opere di urbanizzazione a scomputo e nell'Allegato Ne – computo metrico estimativo opere a scomputo allegati al Piano, consiste nella realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale attorno alla rotonda di via Carducci con funzione di raccordo tra i marciapiedi ed i tratti di pista ciclopedonale esistenti in via Carducci, in via M.L. King ed in via R. Koch. Contestualmente è previsto il raddrizzamento dell'attraversamento pedonale di via Briantea e l'adeguamento dello spartitraffico e della sagoma dell'isola verde in corrispondenza dell'innesto di via Briantea nella rotonda.

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri	€ 21.536,86
- pavimentazioni e cordoli	€ 53.229,40
- opere di illuminazione stradale	€ 27.345,50
- opere del verde, aiuole e similari	€ 2.940,00
- segnaletica orizzontale e verticale	€ 16.776,36
- opere edili relative impianti, cunicoli e cavidotti	<u>€ 3.047,69</u>
TOTALE	€ 124.875,81

B. ALLARGAMENTO MARCIAPIEDE DI VIA M.L. KING

L'intervento, illustrato nella Tav. 25 e– Opere di urbanizzazione a scomputo e nell'Allegato Ne – computo metrico estimativo opere a scomputo allegati al Piano, consiste nell'allargamento del marciapiede esistente lungo via M.L. King, ad almeno 3,00 m di larghezza, nel tratto compreso tra il nuovo raccordo con la rotonda di via Carducci e la nuova piccola rotonda che sarà realizzata da R.F.I.-Rete Ferroviaria Italiana, a nord dell'attuale passaggio a livello, nell'ambito del progetto di realizzazione del sottopasso ferroviario, in seguito alla chiusura del passaggio a livello stesso.

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri	€ 27.991,05
- pavimentazioni e cordoli	€ 53.638,48
- segnaletica orizzontale e verticale	€ 3.766,30
TOTALE	€ 85.395,83
TOTALE A + B	€ 210.271,64

C. ONERI DA CORRISPONDERE AGLI ENTI GESTORI PER OPERE IN REGIME DI ESCLUSIVA

TOTALE €

2. L'attuatore darà corso all'esecuzione degli interventi viabilistici suddetti previsti alla Tav. 25e – Opere di urbanizzazione a scomputo e nell'Allegato Ne – computo metrico estimativo opere a scomputo che saranno eseguiti anche su aree di proprietà comunale, le quali verranno messe a disposizione dell'attuatore a titolo gratuito da parte del Comune, che al riguardo si obbliga, con verbale da redigere prima dell'inizio dei lavori, al fine di consentire all'attuatore l'esecuzione delle opere pubbliche sulle stesse previste oltre che per le connesse esigenze di cantiere, fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo. Sulle suddette aree l'attuatore potrà installare totem pubblicitari relativi alle attività insediate negli edifici di futura realizzazione, nel rispetto della disciplina recata dal codice della strada.
3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano ed in precedenza indicate, avverrà a scomputo, indistintamente, della quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo risultante dai computi metrici estimativi allegati ai relativi progetti definitivi/esecutivi, non deve essere inferiore all'importo risultante dal progetto di fattibilità tecnico-economica depositato agli atti e che si intendono parte integrante della presente convenzione, così come risulta sommando il valore delle opere (A + B) sopra menzionate (€ 210.271,64) e raffrontando tale risultato con l'importo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (€ + € = €)

5. Dette opere saranno dettagliate ed esattamente quantificate in sede di progettazione esecutiva, assumendo come riferimento il Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche in vigore al momento della consegna dei progetti all'Amministrazione comunale.
6. Qualora l'importo delle opere risultante dai computi metrici dei progetti definitivi fosse invece inferiore all'importo complessivo di € 210.271,64 la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.
7. Il soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.
8. 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, dovranno essere distribuite razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico del soggetto attuatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui al punto 1.C dell'art. 6 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, il soggetto attuatore provvederà 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. Il soggetto attuatore provvede 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 del soggetto attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili

ad inadempimento o negligenza dello stesso soggetto attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

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

Ai sensi dell'art. 28 comma 5 della legge 1150/42, dell'art. 46 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni del vigente P.G.T., le parti si danno atto che gli interventi dedotti nel Piano comportano l'obbligo di reperire la seguente dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da cedere gratuitamente al Comune o da asservire/regolamentare all'uso pubblico:

- a. aree per complessivi mq 7.633 calcolata in riferimento all'art. 8.1 - *Dotazione minima per le trasformazioni urbanistiche* delle Norme del Piano dei servizi (100% di superficie per servizi rispetto alla s.l.p di progetto)
- b. aree per complessivi mq 7.946 calcolata in riferimento alla *Delibera di C.C. n. 115/2017 – Proroga della validità del D.P. e definizione dei criteri per l'esame dei Piani Attuativi negli ambiti di trasformazione* (superficie per servizi \geq 30% della superficie territoriale di progetto)

Il progetto di Piano individua, rispettivamente, le seguenti aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da cedere gratuitamente al Comune o da asservire/regolamentare all'uso pubblico:

- a. aree per complessivi mq 9.749, in riferimento alla dotazione minima di cui al precedente punto a. (vedi *Tav. 20e – Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* allegata al Piano)
- b. aree per complessivi mq 12.749, in riferimento alla dotazione minima di cui al precedente punto b. (vedi *Tav. 20e – Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* allegata al Piano)

ART. 9 – STANDARD DI QUALITA'

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 P.G.T. (Art. 8.2 del Piano dei Servizi) prevede che a carico del Piano sia posta la realizzazione di uno "standard di qualità" del valore 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, che nella fattispecie è pari ad € 999.923,00 come dettagliato all'art. 5 comma 1.
2. Le parti convengono che quale standard qualitativo del presente piano il soggetto attuatore versi al comune di Bergamo la somma di € 999.923,00 come da reversale in datae che viene qui allegata.

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

1. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna a cedere gratuitamente al Comune a sua cura e spese le seguenti aree destinate ad opere di urbanizzazione e servizi per una superficie complessiva pari a mq 8.329:
 - a. area per mq 3.630 individuata con campitura di colore marrone nell'elaborato grafico Tav. 20e – *Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico per la realizzazione del sottopasso ferroviario*
 - b. area per mq 785 individuata con campitura di colore viola nell'elaborato grafico Tav. 20e per la realizzazione del nuovo raccordo tra via M.L. King e la rotonda di via Carducci
 - c. area per mq 914 individuata con campitura di colore verde nell'elaborato grafico Tav. 20e per la realizzazione della pista ciclopedonale e di aree verdi
 - d. area per mq 3.000, esterna all'Ambito di trasformazione (foglio 103 mappale 26), individuata con campitura a tratteggio di colore blu nell'elaborato grafico Tav. 20e

La cessione in proprietà al Comune delle aree di cui al punto a. (destinata al sottopasso ferroviario) e di cui al punto d. (esterna all'Ambito di trasformazione) viene effettuata mediante il presente atto; le altre aree verranno cedute mediante atto pubblico registrato e trascritto da sottoscrivere entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune, nelle medesime modalità in precedenza indicate per le aree, le opere viabilistiche che lo stesso realizzerà sulle aree di proprietà comunale che gli verranno messe a disposizione per la realizzazione ai sensi dell'art. 6.

2. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare su area di sua proprietà e ad asservire ad uso pubblico le seguenti aree destinate a parcheggio, viabilità e aree verdi per una superficie complessiva pari a mq 4.420:
 - a. area per mq 200 individuata con campitura di colore arancio nell'elaborato grafico Tav. 20e
 - b. area per mq 2.533 individuata con campitura di colore rosa nell'elaborato grafico Tav. 20e
 - c. area per mq 1.687 individuata con campitura di colore blu nell'elaborato grafico Tav. 20e

In considerazione del fatto che i parcheggi di uso pubblico previsti dal progetto verranno prevalentemente utilizzati dai frequentatori degli edifici previsti nel Piano e, per ragioni di ordine pubblico, lo stesso verrà gestito e regolamentato dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa secondo modalità che verranno definite con successivo atto; il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si faranno carico della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

La regolamentazione e l'asservimento all'uso pubblico delle suddette aree avverrà in conformità all'*Allegato Hd - Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico* allegato al Piano, che ne

costituisce parte integrante e sostanziale, mediante atto pubblico registrato e trascritto con successivo atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

3. Prima della cessione delle aree, il soggetto attuatore dovrà aver predisposto e fatto approvare, a sua cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

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.

Il soggetto attuatore si riserva comunque il diritto a mantenere gli allacci agli impianti tecnologici dei sottoservizi di rete nel sottosuolo delle aree cedute al Comune.

Le eventuali variazioni dell'*Allegato Hd - Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico* potranno avvenire con successivo separato atto in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente convenzione. Le modifiche all'*Allegato Hd - Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico* non costituiscono variante del Piano.

ART. 11 – COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
2. Fatti salvi i riferimenti alla normativa tecnica di settore, il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà verificare ed accertare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo verificato e validato, la corrispondenza delle lavorazioni effettuate rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo, le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo ai fini dell'eventuale conguaglio a favore del Comune. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
3. 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, sono nominati dal Comune, anche in corso d'opera, fra professionisti abilitati competenti per materia, selezionati secondo un principio di rotazione e nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al Codice Contratti ed atti regolamentari comunali vigenti. Resta a carico del soggetto attuatore l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
 - le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;

- a conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
 - entro 180 (centottanta) giorni dalla data di fine lavori per le opere di cui sopra, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.
4. Il soggetto attuatore, per sé e i propri aventi causa, si impegna a fornire al collaudatore la documentazione richiesta dallo stesso e quant'altro necessario per l'espletamento dei compiti assegnati, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, e che costituiranno parte integrante del certificato di collaudo.
 5. Il certificato di collaudo provvisorio, approvato dal Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua emissione, 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.
 6. Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici medesimi. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.
 7. L'approvazione del certificato di collaudo consente la conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree ed opere cedute in proprietà.

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 al soggetto attuatore, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del certificato di collaudo delle opere ed alla consegna delle opere medesime al Comune. Fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del soggetto attuatore e 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, la gestione, la manutenzione da parte del Comune di Bergamo, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di cessione delle aree al Comune.
3. Per le opere ricadenti su aree regolamentate ad uso pubblico, tutti gli oneri manutentivi, le spese ed ogni responsabilità a qualsivoglia titolo resteranno in capo al soggetto attuatore, suo successore o aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il soggetto attuatore può presentare domanda per ottenere i Permessi di costruire o presentare le S.C.I.A. o equipollenti domande, per l'edificazione in conformità al Piano. I relativi titoli abilitativi/atti abilitativi saranno rilasciati/assentiti subordinatamente alla registrazione e trascrizione della presente Convenzione nonché al rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

ART. 14 - VARIANTI

1. Oltre a quanto previsto 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, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di costruire o titolo equipollente.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano, qualora comportino modifica del 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 attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in

origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di costruire 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. 12/2005 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, 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 del soggetto attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. 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 dal soggetto attuatore 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, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione di cui al precedente art. 5 maggiorato del 20%, con polizza fidejussoria 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, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
2. 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.. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con i loro garanti.

3. 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, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo.
4. 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.
5. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta del soggetto attuatore, 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.
6. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, ivi compresi gli obblighi di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico e di cessione delle aree a titolo di compensazione urbanistica, di cui ai precedenti art. 9 e 10.
7. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni esplicitate al precedente comma 2. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli interessi di mora.
8. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
9. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui al precedente art. 12, 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.

10. All'atto della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve 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.
11. In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private disciplinate da regolamento d'uso pubblico, il soggetto attuatore deve provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di uso pubblico. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle opere.

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

1. Il progetto di Piano Attuativo in variante al P.G.T. denominato At_e17 "Ex segherie Beretta", è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Fabrizio Zambelli iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 638 ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione descrittiva. Modifiche assunte in recepimento di prescrizioni e rilievi espressi nei pareri della Conferenza dei servizi
 - Allegato Ae - Relazione tecnica
 - Allegato Be - Norme tecniche di attuazione
 - Allegato Ce - Relazione economica
 - Allegato E - Attestazione di compatibilità geologica
 - Allegato E1.e - Relazione geologica e geotecnica
 - Allegato F - Atti di proprietà, visure catastali, documenti di identità, dichiarazione non partecipazione sig. Nordera
 - Allegato Fa - Atti di proprietà, visure
 - Allegato Fc - Visure catastali
 - Allegato Ge - Bozza di convenzione urbanistica
 - Allegato Hd - Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico
 - Allegato Ib - Valutazione previsionale di clima acustico
 - Allegato Ie - Integrazione alla Valutazione previsionale di clima acustico
 - Allegato La - Rapporto di compatibilità viabilistica
 - Allegato Md - Rapporto preliminare VAS
 - Allegato Ne - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo
 - Allegato O - Relazione integrativa per parere Commissione Territorio

- Tav. 01c – Inquadramento territoriale
 - Tav. 02c – Inquadramento urbanistico
 - Tav. 03c – Vincoli urbanistici e consumo del suolo
 - Tav. 04c – Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto e individuazione caposaldo altimetrico
 - Tav. 05c – Dimostrazione superficie territoriale di progetto
 - Tav. 06c – Rilievo fotografico
 - Tav. 07c – Rete dei sottoservizi tecnologici esistenti
 - Tav. 08c – Estratti catastali e proprietà
 - Tav. 09e – Planivolumetrico a scala urbana
 - Tav. 10e – Sezioni ambientali, dimostrazione cono visivo, verifica vincolo aeroportuale
 - Tav. 11e – Planivolumetrico
 - Tav. 12e – Planimetria, sezioni e dati di progetto
 - Tav. 13e – Dimostrazione sv, sc
 - Tav. 14e – Dimostrazione slp
 - Tav. 15c – Dimostrazione superfici permeabili esistenti
 - Tav. 16e – Dimostrazione e verifica superfici permeabili di progetto
 - Tav. 17e – Parcheggi pubblici e privati
 - Tav. 18e – Dimostrazione e verifica dotazione parcheggi
 - Tav. 19e – Dotazione di servizi e aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico
 - Tav. 20e – Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico
 - Tav. 21e – Fotoinserimenti
 - Tav. 22e – Viste di progetto
 - Tav. 24c – Rete dei servizi tecnologici
 - Tav. 25e – Opere di urbanizzazione a scomputo
 - Tav. 26e – Distanze dei fabbricati dai confini stradali, ferroviari, di proprietà e distanza tra fabbricati
 - Tav. 27e – Viabilità stradale e mobilità ciclopedonale. Sovrapposizione stato di fatto/progetto
-
- Elab. A01c – Rete acque meteoriche e nere
 - Elab. A02c – Relazione tecnico-idraulica
 - Aspetti paesaggistici 01 – Relazione e disegno del paesaggio. (Relazione, Tav. A01–A09)
 - Aspetti paesaggistici 02 – Concept e progetto del verde. (Tav. B01–D04)
 - Elab. V01e – TRM Engineering Tav. 01-14 Adeguamento innesti di via M.L. King

2. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 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 del soggetto attuatore.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore autorizza 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. 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, li _____

Il soggetto attuatore _____

per il Comune _____

BOZZA