

Convenzione urbanistica
per il **PIANO ATTUATIVO**
“At_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”
Via Briantea
SOGGETTO ATTUATORE LIFE SOURCE S.R.L.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

“At_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”

L'anno duemila (...), addì (...) del mese di (...), avanti al sottoscritto (...), notaio in Bergamo, con studio in Via (...), si sono costituiti:

la Società Life Source S.r.l. con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 20, C.F. 03678420161, capitale sociale di euro 10.000, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 03678420161, in persona dell'Amministratore Unico legale rappresentante pro tempore (...) e domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri conferitogli dal vigente statuto sociale, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera (...), in qualità di proprietaria di tutte aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” nel seguito del presente atto denominata semplicemente «Proprietario Soggetto Attuatore», da una parte;

il Comune di Bergamo con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 27, C.F.

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

PREMESSO CHE

1. Il Proprietario Soggetto Attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” di seguito elencate: Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo catastalmente identificati con i mappali del foglio n. 63 N.C.T.R.:

34 di are 20.56;

35 di are 12.12;

36 di are 21.10;

37 di ha 1.70.67;

provenienza: atto n. 54793 di rep. notaio Alfredo Coppola Bottazzi del 15 ottobre 2010, registrato a Bergamo il 28.12.2010, al n. 4532 trascritto il 4/11/2010;

2. 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, sono soggette alla seguente disciplina:

DOCUMENTO DI PIANO:

- il Documento di Piano vigente, nell'elaborato denominato "DP6 – Gli ambiti di trasformazione del PGT" inserisce l'ambito oggetto del presente Piano Attuativo nell'Ambito Strategico "AS5 – Asse lineare di via Carducci" e precisamente nell'ambito di Trasformazione "Ate_14 _ Polo ricettivo nuovo ospedale", rimandando alla specifica scheda tecnica, allegata alla presente convenzione, riportata nella sezione dell'elaborato denominato "Allegato 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE" per la definizione dei parametri urbanistici, le funzioni ammesse, prescrizioni, modalità attuative, nonché le specifiche prescrizioni normative;

PIANO DELLE REGOLE:

- PR5a - PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO (D. Lgs. 285/92 s.m.i.): l'area ricade all'interno del centro abitato;
- PR5b - PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO (ex. L.865/71): l'area ricade all'esterno del centro edificato;
- "PR7.25 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE" classifica l'ambito inserendolo nel SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' IN TRASFORMAZIONE – "AT" Ambiti Di Trasformazione, l'area è interessata, dal Sistema Infrastrutturale – Rete del Trasporto Pubblico su Ferro – "TP2" – Rete Tramviaria di Previsione, nonché dalla fascia di

rispetto delle rete ferroviaria.

- PR8 – Vincoli e Tutele: ambito soggetto alle limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea), derivanti dal vincolo aeroportuale (artt. 61.1.1 dell’elaborato PR0b - Norme); L’area è parzialmente interessata dal vincolo di rispetto ferroviario ex D.P.R. 753/1980 e Ferro-Tramviario per la tramvia della Valle Brembana.(P.T.C.P. NdA art. 81 comma 2b) nonché da vincolo relativo alla presenza di elettrodotto interrato ai sensi del D.P.R. 1062/7928 e del D.P.C.M. del 8/07/2003

- PR9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: l’area ricade nella zona omogenea di tipo C (ex. D.M. 1444/68);

PIANO DEI SERVIZI:

- il Piano dei Servizi, nell’elaborato denominato “PS0b Apparato normativo” prevede per l’ambito in esame i seguenti servizi

V2 Giardino urbano ad uso pubblico di relazione con la nuova stazione intermodale

V6a Parco lineare della Cintura Verde all'interno del perimetro dell’At_e14

P4 Connessione ciclopedonale in direzione nord -sud verso Loreto e il Nuovo Ospedale –

P3a Nuova fermata del servizio tramviario metropolitano con integrate funzioni di tipo ricettivo-commerciale (da definire in sede di pianificazione attuativa).

Il Piano Attuativo “At_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. (...) del (...) in variante agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in particolare al ed al Piano dei Servizi , divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. (...) in data (...), che in si allega al presente atto sotto la lettera (...), per cui attualmente le aree sono classificate come di seguito indicato:

DOCUMENTO DI PIANO:

- il Documento di Piano vigente, nell’elaborato denominato “DP6 – Gli ambiti di trasformazione del PGT” inserisce l’ambito oggetto del presente Piano Attuativo nell’Ambito Strategico “AS5 – Asse lineare di via Carducci” e precisamente nell’ambito di Trasformazione “Ate_14 _ Polo ricettivo nuovo ospedale”, rimandando alla specifica relativa scheda tecnica così come modificata a seguito della variante, riportata nella sezione dell’elaborato denominato “Allegato 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE” per la definizione dei parametri urbanistici, le funzioni ammesse, prescrizioni, modalità attuative, nonché le specifiche prescrizioni normative definite all’art. 13 del Titolo I capo B dell’elaborato DP0b.

PIANO DELLE REGOLE:

- PR5a - PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO (D. Lgs. 285/92 s.m.i.): l’area ricade all’interno del centro abitato;

- PR5b - PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO (ex. L.865/71): l’area ricade all’esterno del centro edificato;

- “PR7.25 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE” classifica l’ambito inserendolo nel SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA’ IN TRASFORMAZIONE – “AT” Ambiti Di Trasformazione, l’area è interessata, dal Sistema Infrastrutturale – Rete del Trasporto Pubblico su Ferro – “TP2” – Rete Tramviaria di Previsione, nonché dalla fascia di rispetto delle rete ferroviaria.

- PR8 – Vincoli e Tutele: ambito soggetto alle limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea), derivanti dal vincolo aeroportuale (artt. 61.1.1 dell’elaborato PR0b - Norme); L’area è parzialmente interessata dal vincolo di rispetto ferroviario ex D.P.R. 753/1980 e Ferro-Tramviario per la tramvia della Valle Brembana.(P.T.C.P. NdA art. art. 81 comma 2b) nonché da vincolo relativo alla presenza di elettrodotto interrato ai sensi del D.P.R. 1062/7928 e del D.P.C.M. del 8/07/2003

- PR9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: l’area ricade nella zona omogenea di tipo C (ex. D.M. 1444/68).

PIANO DEI SERVIZI:

- il Piano dei Servizi, nell’elaborato denominato “PS0b Apparato normativo” prevede per l’ambito in esame i seguenti servizi:

b) V6a Parco lineare della Cintura Verde all'interno del perimetro dell’At_e14;

c) P4 Connessione ciclopedonale in direzione nord -sud verso Loreto e il Nuovo Ospedale;

d) P3a Nuova fermata del servizio tramviario metropolitano con integrate funzioni di tipo ricettivo-commerciale (da definire in sede di pianificazione attuativa)

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.

3. Sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano se non quelli sopra riportati

4. Il Proprietario Soggetto Attuatore dichiara altresì di avere acquistato per atto n. 58835 a rogito del notaio Alfredo Coppola Bottazzi del 21.6.2012, registrato a Bergamo il ... e trascritto il ... con il n. ..., la proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 3.000,00 individuate dallo strumento urbanistico tra le così dette aree di decollo all'interno del Parco della Trucca ai fini della perequazione con un indice di compensazione urbanistica assegnato di 0,15mq/mq (Cfr. tavola PS5 del Piano dei servizi), catastalmente individuata con il mappale n. 16402 del foglio 76 del locale catasto terreni, così come meglio individuate nella planimetria che si allega alla presente Convenzione con la lettera "A", e ha inoltre dichiarato di essere disposto a cedere le medesime aree a titolo gratuito al Comune di Bergamo a titolo di perequazione

urbanistica ai sensi dell'art. 11 del Titolo II degli "indirizzi e Criteri" del Documento di Piano, in modo tale da assolvere la quota di perequazione del 10% dell'edificabilità complessiva (di mq 7.200,00 di SLP) attribuita al Piano Attuativo At_e14 al netto dei coefficienti di ponderazione assegnati alle diverse destinazioni d'uso previste in progetto, per una SLP in decollo pari a 376,33.

5. Conseguentemente, il Proprietario Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione garantendo inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli e oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale";

VISTI

A) La domanda di autorizzazione del Piano Attuativo "At_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale", con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal Proprietario Soggetto Attuatore 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_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale" e la deliberazione del Consiglio Comunale n. (...) in data (...), esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano in oggetto in variante al PGT, 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 in variante al PGT;

D) la deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 28/5/2013 di determinazione dei parametri di calcolo del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che prevede la riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione al verificarsi di talune ipotesi, da valutare sul merito del progetto edilizio;

VISTI

- 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. 28, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 163/2006;
- l'art. 45 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modifiche con L. 22/12/2011 n. 214;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e il Proprietario 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 Proprietario Soggetto

Attuatore a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo "At_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale" localizzato in Via Briantea, in variante agli atti del PGT, con deliberazione del Consiglio Comunale n. (...) del (...), divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. (...) in data (...)

3. Il Proprietario Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proprietario Soggetto Attuatore 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. Il Proprietario 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 le garanzie già prestate dal Proprietario Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena

acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

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

1. Il Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” si estende in un perimetro che come da rilievo prodotto dal lottizzante ha una superficie territoriale di mq 22.411,00 e prevede la realizzazione di un edificio ricettivo – polifunzionale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 7.190,55 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 18 e così ripartita per destinazioni funzionali:

- Terziario Ricettivo Alberghiero	mq	6.271,55
- Esercizi di Vicinato	mq	583,00
- Pubblici Esercizi	mq	336,00
- Totale SLP Edificio	mq	7'190,55

2. Salvo quanto specificato all'art. 16 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la superficie lorda di pavimento massima realizzabile pari a 7.200 mq;
- la superficie coperta pari al 30% della superficie territoriale;

- il limite massimo delle superfici edificabili (linee massimo inviluppo dell'edificazione) e limite di edificabilità in sottosuolo così come individuate nella tavola 6;

- l'altezza massima degli edifici pari a mt 20 (venti), riferita alla quota di progetto pari a mt. 231,20 s.l.m.

- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;

- le destinazioni d'uso e le relative quantità previste dalla scheda dell'ambito di trasformazione;

mentre devono intendersi indicazioni modificabili in sede di attuazione:

- la forma esatta degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo, e nel rispetto del Codice Civile.

- i rapporti percentuali tra le destinazioni d'uso rispettando i massimi e minimi previsti dalla scheda dell'ambito di trasformazione in oggetto, con la condizione di rideterminare e reperire gli standard relativi alle trasformazioni urbanistiche, lo standard di qualità e la perequazione dovuta.

3. Il Proprietario Soggetto Attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione per atto pubblico 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.

4. 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.

5. 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 titoli abilitativi edilizi

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano Attuativo "At_e14 Polo Ricettivo Nuovo Ospedale" ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo, comportante variante urbanistica agli atti del PGT, e cioè dal (...): tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione

2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 180 giorni dalla data di cui al comma 1, pena la decadenza del Piano in oggetto, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. I progetti delle opere di urbanizzazione e quelli relativi allo standard di qualità di cui all'art. 9 dovranno essere presentati entro 6 mesi dalla data di cui al comma 1

4. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo e ultimate entro il termine massimo di 42 mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziali e finali prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo. Nessun titolo abilitativo edilizio può essere rilasciato per gli edifici privati se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

5. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 9 devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi.

6. 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; 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 sempre nel rispetto del termine prescritto nei

relativi titoli abilitativi edilizi.

7. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.11 della presente Convenzione

8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale", e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1. La presente Convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il Proprietario 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 e fermo restando quanto previsto all'art. 14, ed all'art. 17, comma 1, della presente convenzione.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del DPR n. 380/2001, aggiunto dall'art. 45 del d.l. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modificazioni con legge 22/12/2011 n. 214, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. C) del d.lgs. 12/4/2006 n. 163 e s.m.i., di seguito denominato Codice dei Contratti,

funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui ai piani attuativi, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.

2. Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, meglio individuate all'art. 5 della presente Convenzione e di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c) , sono eseguite direttamente dal Proprietario Soggetto Attuatore a sua cura e spese, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo, oneri per la sicurezza e quant'altro necessario all'esecuzione delle opere e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

3. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Proprietario Soggetto Attuatore senza ricorso alle procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

4. Il Proprietario Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, così come evidenziate negli

elaborati progettuali del presente Piano Attuativo, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento al Comune nei termini e con le modalità di cui alla presente Convenzione.

5. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione 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. Il Comune potrà prescrivere specifiche tecniche sul dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali e le modalità esecutive, nel rispetto degli standard prestazionali delle opere pubbliche.

6. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, il Proprietario Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo, fatte salve le verifiche in esito al—collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime. Rimarranno, invece, a carico del Proprietario Soggetto Attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche dovuti a varianti in corso d'opera autorizzate dal Comune, nonché gli eventuali maggiori importi dovuti ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 133 del Codice Contratti, o per errori ed omissioni nella progettazione.

7. Il Proprietario Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità diretta e indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Proprietario Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere.

8. Il Comune è comunque 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 al Proprietario Soggetto Attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi e 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 Proprietario Soggetto Attuatore.

9. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria, per le quali resta salvo l'assoggettamento alla disciplina prevista dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., per quanto attiene alle procedure di affidamento delle opere medesime, da realizzarsi a scomputo totale o parziale dei relativi oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi contemplati nel Piano Attuativo.

10. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 207 del D. Lgs. 163/2006 e s. m. i., 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 del Proprietario Soggetto Attuatore: esse sono individuate e disciplinate all'art. 7 della presente convenzione.

11. Il Proprietario Soggetto Attuatore, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine sopra stabilito. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, il Proprietario Soggetto Attuatore s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, il Proprietario Soggetto Attuatore autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, il Proprietario Soggetto Attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. Le opere di urbanizzazione a carico del Proprietario Soggetto Attuatore sono di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano Attuativo At_e14 "Polo

Ricettivo Nuovo Ospedale”, come da computo metrico a firma del geom. Carlo Angiolini allegato alla presente Convenzione:

1) parcheggio e svincolo di accesso:	€	651.605,40
2) fognatura	€	185.973,00
3) pubblica illuminazione:	€	80.190,14
4) allacciamenti pubblici servizi	€	194.922,80
5) aree a verde (aiuole)	€	4'809,22
6) fascia boschiva	€	80.922,03
TOTALE	€	1'198.422,59

Ai sensi dell’art. 15 comma 3 le opere di cui sopra sono integralmente ammesse a scomputo dei oneri di urbanizzazione dovuti, che ammontano al complessivo importo di € 1.287.496,47 (fatte salve le eventuali riduzioni previste dalla deliberazione del consiglio comunale n. 60/2013),

2. Il Proprietario Soggetto Attuatore assume a proprio carico tutti gli ulteriori oneri per l’esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

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, 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 Proprietario Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria, le opere di cui al comma precedente sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € 1.287.496,47 e saranno acquisite al patrimonio comunale

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti 2), 3), 4), dell'art. 5 comma 1 e le opere di cui all'art. 5 comma 2, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 10, 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 Proprietario Soggetto Attuatore provvede 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 l'attrezzamento dell'intero comparto. Il Proprietario Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e 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, dei lavori murari, 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 Proprietario 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 Proprietario 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

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 11.205,00 , da cedere e/o da asservire gratuitamente all'uso pubblico al Comune.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, all'interno di quest'ultimo sono

reperate aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq 8.983,00, individuate nella Tavola n. 6 allegata al Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, con retinatura di colore blu.

ART. 9 – STANDARD DI QUALITA’ AGGIUNTIVI

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all’articolo precedente, l’attuazione delle previsioni del PGT prevede che a carico del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” sia posta la realizzazione di uno standard di qualità del valore minimo equipollente all’importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all’intervento edilizio con riferimento ai parametri vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, e determinato in € 1.287.496,47.

2. Il Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, individua tale standard di qualità nella realizzazione di un tratto di pista ciclopeditone che sarà realizzato in coerenza con le richieste degli uffici tecnici comunali con sottopasso della Briantea e sottopasso della linea ferroviaria Bergamo/Lecco, secondo il progetto preliminare approvato con il Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, per un importo stimato pari ad € 1.980.017,65, come da computo a firma del geom. Carlo Angiolini allegato alla presente Convenzione,.

3. L’Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere la proposta del Proprietario Soggetto Attuatore relativa alla variante al

progetto complessivo del Piano Attuativo, la quale a fronte della previsione di un giardino ad uso pubblico V2 della superficie di mq. 7.300 e di un tratto di cintura verde V6a della estensione di mq. 2.700, per un totale di mq.10.000, prevede la realizzazione di un parco privato (V5) della superficie di mq. 5.650, oltre ad un tratto di cintura verde della superficie di mq. 4.050, per un totale di superficie a verde pari a mq. 9.700.

4. Il progetto approvato con il Piano Attuativo prevede l'assolvimento delle seguenti prestazioni pubbliche:

- a. V6a Parco lineare della Cintura Verde all'interno del perimetro dell'At_e14
- b. P4 Connessione ciclopedonale in direzione nord -sud verso Loreto e il Nuovo Ospedale
- c. Cessione area (e relativa sistemazione) nuova fermata del servizio tramviario metropolitano

5. Il Proprietario Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune di Bergamo le opere complete, collaudate e funzionanti in ogni loro aspetto, assumendone a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori costi; le parti concordano che restano a carico del proprietario Soggetto Attuatore anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti delle nuove opere

6. Le opere realizzate a titolo di standard di qualità sono riconducibili a opere di urbanizzazione primaria, pertanto dovranno essere eseguite secondo tutte le medesime modalità, condizioni termini e

procedure delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e 4.

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. 8 della presente convenzione, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano in oggetto, ma che non vengono reperite, assommano a mq 2.222,50.

2. Con l'approvazione del Piano l'Amministrazione Comunale ha accolto la monetizzazione di tali aree non reperite al prezzo unitario di Euro 164,77 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta pari a Euro **366.201,32**, come da perizia tecnica estimativa redatta dall'Arch. Leonardo Togni , valore che è stato oggetto di verifica di congruità da parte del competente Pianificazione Progettazione ai sensi delle vigenti determinazioni comunali in materia, in atti, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità economica conseguita dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12 e s.m.i.

3. Con l'approvazione del Piano l'Amministrazione ha ritenuto di accogliere la proposta di realizzazione e cessione da parte del Proprietario Soggetto Attuatore, con l'importo derivante dalla predetta monetizzazione, delle opere di collegamento del sottopasso ferroviario

con il percorso ciclopedonale interno al Nuovo Ospedale, per un importo complessivo previsto pari a € 410.152,95, quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili ai sensi del Documento di Piano.

Ai fini della valorizzazione delle opere si applicherà il disposto di cui all'art. 13 comma 1 della convenzione.

4. Sarà onere del Comune, ancorché con spese a carico del Proprietario Soggetto Attuatore ma con impegno di spesa non superiore alle indennità di espropriazione, acquisire la disponibilità delle aree necessarie al prolungamento della pista ciclopedonale oltre la linea ferroviaria, anche attraverso apposita convenzione tra il Comune di Bergamo e RFI S.p.a. da stipulare prima del rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione delle opere pubbliche

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 blu nella Tavola n. 6 del Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale", la cui superficie ammonta a mq 8.983,00, oltre a mq. 234 per il tratto di ciclopista in diritto di superficie nel sottosuolo dell'area di proprietà del soggetto attuatore, saranno cedute in forma gratuita a favore del Comune mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro 60 giorni dalla fine dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, atto che dovrà

determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento; in tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti. Tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti saranno a carico del Proprietario Soggetto Attuatore.

2. 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, fatta eccezione per il tratto fognario di collegamento alla fognatura comunale individuato sulla tavola 00_IM00.00.01.

3. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proprietario Soggetto Attuatore sulle aree oggetto di separato atto di cessione nei termini di cui al comma 1 del presente articolo, saranno attribuite automaticamente in forma gratuita al Comune dalla data di stipula dell'atto medesimo. Si precisa che il tratto di collegamento della pista ciclopeditonale che sarà realizzato nel sottosuolo dell'area di proprietà del Proprietario Soggetto Attuatore, pari a mq. 234, sarà attribuito al Comune di Bergamo in diritto di superficie a tempo indeterminato nel sottosuolo ex art. 955 c.c.

4. Nella considerazione dei problemi di ordine pubblico che altrimenti insorgerebbero all'interno di un'area periferica di difficile sorveglianza, il Comune s'impegna a non destinare l'area di parcheggio pubblico alla libera sosta e a definire idonee modalità di gestione e

regolamentazione delle aree relative al parcheggio pubblico mediante successivo separato provvedimento.

5. Sempre nella considerazione dei sopra menzionati problemi di ordine pubblico, il Comune di Bergamo consente al Proprietario Soggetto Attuatore di installare (a sue esclusive spese) un impianto di videosorveglianza sulle aree che saranno cedute al Comune in adempimento della Convenzione. Per parte sua, il Proprietario Soggetto Attuatore si impegna a tal fine a rispettare tutte le prescrizioni di cui al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 1712680 del 8/4/2010.

ART. 12 – CESSIONE DI AREE A TITOLO DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il Proprietario Soggetto Attuatore cede al Comune di Bergamo la piena proprietà dell'appezzamento di terreno esteso circa mq. 3.000,00, e riportato nel catasto terreni al foglio 76, mappale n. 16402, che lo strumento urbanistico vigente individua tra le così dette aree di decollo ai fini delle perequazione.

2. Le aree sopra individuate, localizzate nell'area di decollo vincolata per servizi pubblici dal PGT vigente, sono, perciò, cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora a titolo di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 del Titolo II degli "Indirizzi e Criteri" del Documento di Piano costitutivo il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Bergamo. Riconoscendo che ad esse spetta un diritto edificatorio pari a mq. 376.31 generato da una superficie di mq.

2.508,85 da realizzare nell'ambito del Piano Attuativo approvato e oggetto della presente Convenzione.

Le suddette aree sono pervenute nella disponibilità del Proprietario Soggetto Attuatore mediante atto n. 58835 Rep. Notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi del 21/06/2012, registrato a Bergamo il 12.07.2012 al n. 8992 ed ivi trascritto il (...)_con il n. (,,).

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

ART. 13 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature e impianti, realizzati in attuazione del Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico del Proprietario Soggetto Attuatore. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, e la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi sulla base del bollettino opere edili edito dalla locale CCIAA, approvati con il rilascio dei permessi di costruire. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il temine per porvi rimedio.

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, saranno nominati dal Comune di Bergamo previa individuazione da parte del Proprietario Soggetto Attuatore di uno tra la terna di professionisti proposta e/o indicata dal Comune nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ed incaricati dal Proprietario Soggetto Attuatore con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico dello stesso Proprietario Soggetto Attuatore;
- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;
- a conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

3. Il Proprietario Soggetto Attuatore, per sé e i suoi aventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutti i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere

realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico del Proprietario Soggetto Attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

4. Il Comune si impegna ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo tecnico, amministrativo e contabile emesso dal collaudatore.

5. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle menzionate opere del Piano/Programma.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è in capo al Proprietario Soggetto Attuatore fino al separato atto pubblico di cessione delle aree medesime a favore del Comune, da stipularsi nei termini di cui al precedente articolo 11 della presente Convenzione, mentre la consegna delle opere al Comune e conseguente presa in carico delle medesime interverrà a tutti gli effetti con l'approvazione dei collaudi tecnico amministrativi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Proprietario Soggetto Attuatore e suoi 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. Le aree di proprietà comunale interessate dalla realizzanda pista ciclo-pedonale saranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 9, fino alla consegna delle opere al Comune; fino ad allora varranno le medesime condizioni indicate al comma precedente.

3. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune. A seguito dell'approvazione da parte del Comune del collaudo del sottopasso ferroviario, le spese relative ai canoni concessori da corrispondere a RFI spa saranno a carico del Comune.

ART. 15 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il Proprietario Soggetto Attuatore può presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività, per l'edificazione in conformità al Piano, che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o delle Dichiarazioni di

Inizio Attività è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori di cui all'art. 5, mentre il contributo sul costo di costruzione sarà dovuto per intero.

4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.

5. Per i Permessi di Costruire rilasciati dopo il termine di validità del Piano indicato all'art. 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per i singoli Permessi di Costruire con deliberazione comunale sono dovuti per intero.

ART. 16 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” di cui all’art. 2, comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell’art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, 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 At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Le varianti di iniziativa privata al Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale”, 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 degli standard e dello

standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 5-9 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. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale" siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente e nel rispetto del Codice Civile, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale" e delle relative aree per attrezzature pubbliche.

2. E' 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 standard di qualità di cui all'art.5-9 , dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità e degli oneri di urbanizzazione già previsti.

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 Proprietario 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.

5. Gli importi dei conguagli delle monetizzazioni per aree per servizi ed attrezzature e per il maggior valore dello standard di qualità dovuto sono versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio.

ART. 18 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli

obblighi assunti con la Convenzione, il Proprietario Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro 1.198.422,59, pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione, con polizza fideiussoria n. (...) in data (...) emessa da (...), per pari importo, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

2. In aggiunta alla garanzia di cui al comma precedente, il Proprietario Soggetto Attuatore presenta ulteriore garanzia finanziaria dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione dello standard di qualità aggiuntivo di cui all'art.9, pari all'importo delle opere previste quantificate in Euro 1.980.017,65 con polizza fideiussoria di uguale importo n. ... in data ... emessa da ... con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione ed estinguibile con le medesime modalità della garanzia prestata per le opere di urbanizzazione.

3. Il Proprietario Soggetto Attuatore presenta ulteriore polizza finanziaria a garanzia degli impegni economici riferiti all'acquisizione delle aree di sedime della ciclopista nonché alla realizzazione delle opere fino alla concorrenza di Euro 366.201,32 di cui all'art. 10 per l'importo di Euroavente n. ... in data ... emessa da ... con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione ed estinguibile con le medesime modalità della garanzia prestata per le opere di urbanizzazione.

4. Con il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, rilasciato sulla scorta del progetto esecutivo delle stesse, 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 facente parte del Piano Attuativo, salvo eventuale integrazione risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo e comunque da effettuarsi prima del rilascio del permesso di costruire.

5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proprietario Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre 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.

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1-2-3, esse sono prestate 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 Proprietario Soggetto Attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 14, 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.

8. Le garanzie riguardanti il rispetto di termini non possono essere estinte se non previo favorevole accertamento di regolarità di ogni adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune.

9. Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Proprietario Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune.

10. Le garanzie oggetto del presente articolo sono costituite da polizze bancarie o assicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto assicurativo o bancario

ART. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO/PROGRAMMA

1. Il progetto di Piano Attuativo At_e14 "Polo Ricettivo Nuovo Ospedale è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch.

Leonardo Togni iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Bergamo al n. 1252 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 – Estratti mappa
- Tav. 02 – Inquadramento territoriale
- Tav. 03 – Planimetria Contesto
- Tav. 04 – Planimetria Generale
- Tav. 05 – Planimetria Parcheggio
- Tav. 06 – Verifiche Urbanistiche
- Tav. 07 – Profili Ambientali
- Tav. 08 – Connessioni Ciclopedonali
- Tav. 09 – Perequazione
- Tav.10 – Servizi del Sottosuolo
- Tav.11 – Verifica Superficie Drenante
- Tav.12 – Rilievo Altimetrico
- Tav.13 – Caposaldo Altimetrico
- Tav.14 – Piante
- Tav.15 – Pianta Interrato
- Tav. 16 – Prospetti
- Tav. 17 – Sezioni
- Tav. 18 – Sezioni Trasversali Parcheggio
- Tav. 19 – Dettagli Costruttivi Parcheggio
- Computo metrico estimativo oneri di urbanizzazione/standard di qualità e pista ciclo pedonale in uscita dal sottopasso della ferrovia - Geom. Carlo Angiolini
- Relazione Illustrativa
- Relazione fattibilità economica
- Norme tecniche di Attuazione Polo Ricettivo
- Relazione Geologica – Dott. Geol. Alessandro Ratazzi

- Relazione sul Traffico – Dott. Ing Francesco Rosa
- Atto di cessione aree a titolo di perequazione urbanistica
- Perizia tecnico estimativa per monetizzazione aree non reperite

2. Il progetto di Piano Attuativo At_e14 “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale” costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Proprietario 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. 20 - SPESE

1. 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 Proprietario Soggetto Attuatore.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proprietario Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

2. Il Proprietario 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. 22 - 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. 23 - 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 Proprietario Soggetto Attuatore _____

per il Comune _____