



**Convenzione urbanistica
per il PIANO ATTUATIVO denominato**

“.....”

in via / località

soggetto attuatore.....

(Revisione dicembre 2017 – ultimo aggiornamento ottobre 2018)

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

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

i Signori:

- _____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____, resident_ in _____ (____), via _____, _____,
- _____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____, resident_ in _____ (____), via _____, _____;

La Società:

_____ con sede in _____, via _____, P.IVA _____, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ al n. _____, in persona del legale rappresentante _____ nat_ a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso _____, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;

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

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

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

PREMESSO

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

(ovvero in alternativa)

e/o di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano/Programma di seguito elencate, come dai seguenti titoli:

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

a) n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____, provenienza:

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

b) n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____, provenienza:

.....

meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____;

(nel caso di compresenza di aree comunali)

mentre le restanti particelle:

- c) n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____,
- d) n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____,

.....

sono di proprietà del Comune di Bergamo, che partecipa all'intervento urbanistico per la propria quota di _____ millesimi;

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

DOCUMENTO DI PIANO:

PIANO DELLE REGOLE:

PIANO DEI SERVIZI:

ZONA OMOGENEA: zona omogenea di tipo (ex. D.M. 1444/68)

CENTRO EDIFICATO: l'area è interna/esterna al perimetro del centro edificato (ex. L.865/71)

- 3 conseguentemente, i sopraindicati intervenuti proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano/Programma
4. che il Piano Attuativo/Programma _____ è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

(ovvero in alternativa)

che il Piano Attuativo/Programma _____ 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 Documento di Piano / Piano dei Servizi / Piano delle Regole, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera _____,

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

Piano delle Regole:

Sistema: _____ (disciplinato dagli artt. delle Norme);

Ambito: _____ (disciplinato dagli artt. delle Norme);

Componente (tipologie di tessuti o di sistemi verdi): _____ (tipologia normata dall'art.);

_____;

_____;

_____;

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/Programma;

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

ovvero in alternativa

che sull'area gravano vincoli di natura _____ per il quale è/sono stata/e ottenuta/e l'Autorizzazione/Nulla Osta n. ____ del _____);

VISTI

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

(in caso di Piano Attuativo conforme alle previsioni degli atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, L.R. 12/2005 così come modificato dall'art. 14 della L.R. 4/2012)

B) La deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, con la quale veniva adottato il Piano/Programma _____ e la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano/Programma

(in presenza di osservazioni)

esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

(ovvero in alternativa in caso di variante al P.G.T.)

(e per necessità di delibera consiliare motivata - rif. art. 9 comma 4 Norme Piano dei Servizi/ e art. 9 comma 15 L.R. 12/2005)

C) La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ con la quale veniva adottato il Piano/Programma _____ e la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano/Programma

(in presenza di osservazioni)

esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

(in caso di variante al PGT)

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

E) - L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- l'art. 20 e 36 del Decreto Legislativo 50/ del 2016 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni

TUTTO CIO' PREMESSO

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del Piano/Programma _____ con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, localizzato in _____, (se conforme agli atti del PGT)

(ovvero in caso di variante al PGT)

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

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

4. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica

e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Fatte salve le previsioni di cui sopra, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori qualora ne ravvisino la necessità si impegnano ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.

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

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO/PROGRAMMA

1. Il Piano/Programma si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq ____ e prevede la realizzazione di _____ per una volumetria/superficie lorda di pavimento complessiva di mc/mq _____ secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso / per lotto funzionale:

- _____
- _____
- _____

Eventuale in caso di attuazione per lotti funzionali ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La realizzazione dell'intervento.....è prevista in n.....stralci funzionali, come individuati ed autorizzati con deliberazione del Consiglio Comunale n.....del.....di approvazione del Piano/programma, da attuarsi entro il termine di validità della presente convenzione, come segue:

Lotto funzionale 1:.....

Lotto funzionale 2:.....

Lotto funzionale 3:.....

2. Salvo quanto specificato all'art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano/Programma, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 1. la volumetria/superficie lorda di pavimento massima realizzabile;
 2. l'altezza massima degli edifici;
 3. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
 4. le destinazioni d'uso principali;
 5. *altro* (i perimetri di massimo inviluppo, distanze.....)

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

3. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.
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/Programma, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche ovvero presentarsi i relativi atti sostitutivi per gli edifici previsti nel Piano.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano/Programma ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ovvero dal _____: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.

(ovvero in caso di variante al PGT)

dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal _____: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.

2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 180 (centottanta) giorni *(ovvero diverso termine in relazione a specifiche esigenze condivise)* dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano/Programma, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

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

3. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro mesi dalla data di cui al comma 1

(ovvero in alternativa)

entro giorni dalla conclusione delle operazioni di bonifica opportunamente certificata/collaudata.

(Ovvero in caso di stralci funzionali)

I progetti delle opere di urbanizzazione, in relazione ai rispettivi stralci funzionali di attuazione dell'intervento come previsto all'art. 2, dovranno essere presentati, in coerenza con gli elaborati delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo approvato, come segue:

- per il lotto funzionale n. 1: entro.....mesi dalla data di cui al comma 1;

- per il lotto funzionale n. 2, entro.....mesi dalla data di cui al comma 1/ ovvero entro il termine di validità del Piano/Programma

- per il lotto funzionale 3, entromesi dalla data di cui al comma 1/ovvero entro il termine di validità del Piano/Programma

4. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere iniziate

Ovvero

il rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire

prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo ovvero della presentazione degli atti sostitutivi per gli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo, ed ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e comunque, entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo.

(Ovvero in caso di lotti funzionali)

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, avverrà per stralci funzionali come previsti all'art. 2. Le relative opere devono essere iniziate prima (*ovvero* il rilascio delle stesse deve avvenire prima) del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo ovvero della presentazione degli atti sostitutivi per gli interventi edilizi privati previsti nel rispettivo stralcio funzionale ed ultimate rispettivamente:

- per il lotto funzionale n. 1: entro il termine massimo di ____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici.
 - per i lotti funzionali n. 2, 3 e 4: entro il termine di validità del Piano/programma, e, comunque, nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e sempre entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici.
6. 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. .
 7. (*eventuale in caso di previsione opere di urbanizzazione secondaria*) Tutte le opere di urbanizzazione secondaria, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1, e comunque entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi.
 8. Le opere relative allo standard di qualità di cui all'art. 8-bis, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi dalla data di cui al comma 1 e, comunque, entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo e sempre nel rispetto del termine prescritto con i relativi titoli abilitativi edilizi-
 9. 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.
 10. 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.10 della presente Convenzione.
 11. 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/Programma, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente alla data di scadenza del termine di validità del Piano/Programma.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. (*in caso di opere urbanizzazione primaria sotto soglia funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica*)
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/Programma....., 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. 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 dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così' come rappresentate negli elaborati del

relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e quant'altro non previsto nella convenzione.

2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
4. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori assumono ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al soggetto attuatore.
5. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, in solido tra loro si riconoscono quali committenti delle opere di urbanizzazione primaria.
6. Il Comune di Bergamo resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
7. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, corredati dagli elaborati previsti dalla normativa vigente, saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.
8. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano. Rimarranno, invece, a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al successivo Art. 13.
9. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

Ovvero

*(in caso di previsione **opere di urbanizzazione primaria sotto soglia non funzionali** all'intervento di trasformazione urbanistica / ovvero **opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia**)*

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., di seguito denominato Nuovo Codice Contratti, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica/ ovvero opere di urbanizzazione secondaria a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/200, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, meglio individuate all'art. della presente convenzione, si applicano le procedure di cui al comma 2 dell'art. 36, fatta salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie di gara.

2. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, in solido tra loro si riconoscono quali Committenti delle opere di urbanizzazione primaria non funzionali all'intervento/ secondaria così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendo in via esclusiva e diretta le funzioni di stazione appaltante, come previsto dall'art. 1, comma 2 lett. e) del D. Lgs. 50/2016, nel rispetto delle disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti, con gli obblighi e le funzioni ivi previsti.
3. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori/consorzio si obbligano a comunicare al Comune, almeno dieci giorni prima della comunicazione di inizio lavori, i nominativi del Responsabile Unico del Procedimento, del Responsabile dei Lavori e dei Coordinatori per la Sicurezza, l'avvenuta indizione della procedura di affidamento dei lavori e l'avvenuta aggiudicazione e a consegnare al Comune il rapporto conclusivo dell'attività di verifica/validazione del progetto esecutivo, nonché copia del contratto di appalto di tipo privatistico ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile.
4. Tutte le attività riguardanti le opere di urbanizzazione ed i relativi atti, compresi i contratti per lavori e servizi, saranno svolte non in contrasto alla presente convenzione. Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutte le attività della stazione appaltante, e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere gli atti ed i provvedimenti assunti dal soggetto attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza; in particolare il Comune ha il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
10. Le Parti danno atto che gli eventuali risparmi di spesa derivanti dall'aggiudicazione dei lavori in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita, salvi e impregiudicati i relativi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso di gara, saranno corrisposti al Comune fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione tabellari afferenti l'intervento.
11. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al Nuovo Codice Contratti., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'art. 7 della presente convenzione.
12. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione anche su aree dei proprietari non ancora cedute al Comune, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine sopra stabilito. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori s'impegnano a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.
13. (eventuale) Per le opere previste su aree da asservire all'uso pubblico, ad eccezione dei servizi realizzati in strutture private, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori ed eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo autorizzano sin d'ora la sostituzione del Comune nella realizzazione delle opere su aree di proprietà privata, che potrà rivalersi mediante escussione delle fidejussioni prestate a garanzia di tutti gli obblighi convenzionali.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori previste dall'art. 44 comma 3 L.R. 12/05 s.m.i. sono di seguito descritte con i costi desunti dal progetto di fattibilità/definitivo allegato al Piano/Programma:

- a): € _____
- b).....: € _____
- c).....: € _____

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree già di proprietà comunale/ (ovvero) cedute con la sottoscrizione della presente convenzione/ (ovvero) da cedere al Comune con separato atto/ libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'importo di € _____,

ovvero

in caso di realizzazione opere primaria d'importo maggiore rispetto a quanto dovuto in base a parametri tabellari (vedi parere Corte Conti Lombardia 154/2018)

sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € _____

e saranno acquisite al patrimonio comunale.

ovvero in caso di lotti funzionali

stralcio funzionale 1

- a): € _____
- b): € _____
- c): € _____

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree già di proprietà comunale (ovvero) cedute con la sottoscrizione della presente convenzione (ovvero) da cedere al Comune con separato atto libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rispettivo stralcio funzionale per l'importo di € _____, e saranno acquisite al patrimonio comunale.

ovvero

in caso di realizzazione opere primaria d'importo maggiore rispetto a quanto dovuto in base a parametri tabellari (vedi parere Corte Conti Lombardia 154/2018)

sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti per il rispettivo lotto funzionale, pari a € _____

Stralcio funzionale 2

- a): € _____
- b): € _____
- c): € _____

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree già di proprietà comunale (ovvero) cedute con la sottoscrizione della presente convenzione (ovvero) da cedere al Comune con separato atto, libere da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rispettivo stralcio funzionale per l'importo di € _____, e saranno acquisite al patrimonio comunale.

ovvero

in caso di realizzazione opere primaria d'importo maggiore rispetto a quanto dovuto in base a parametri tabellari (vedi parere Corte Conti Lombardia 154/2018)

sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti per il rispettivo lotto funzionale, pari a € _____

2. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori assumono a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo, per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico
3. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere distribuita razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori previste dall'art. 44 comma 4 L.R. 12/05 s.m.i. sono di seguito descritte con i costi desunti dal progetto di fattibilità/definitivo allegato al Piano/Programma:

- | | |
|----------|---------|
| a) | € _____ |
| b)..... | € _____ |
| c) | € _____ |

2. Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree già di proprietà comunale/ (ovvero) cedute con la sottoscrizione della presente convenzione/ (ovvero) da cedere al Comune con separato atto, libere da persone e cose e da oneri e vincoli, nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'importo di € _____, e saranno acquisite al patrimonio comunale.

ovvero

in caso di ambito di intervento già urbanizzato con realizzazione opere di urbanizzazione secondaria d'importo maggiore rispetto a quanto dovuto in base a parametri tabellari (vedi parere Corte Conti Lombardia 154/2018)

sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € _____

ovvero (in caso di mancata previsione opere di urbanizzazione secondaria)

1. Il piano attuativo non prevede esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Per quanto attiene lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore provvederà alla corresponsione dell'importo di €.....

Ovvero (in caso di scomputo indistinto)

Per quanto attiene lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria si rimanda al precedente articolo in tema di ammissione allo scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti dell'art. 5 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 9, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori provvedono tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per attrezzare l'intero comparto. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto secondo le modalità ed i tempi fissati dai soggetti esecutori e, comunque, in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente, opere edili, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

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

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano/Programma e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq _____, 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/Programma, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq _____, individuate nella Tavola n° _____ allegata al Piano/Programma.

ART. 8 bis – STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVI

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione delle previsioni del PGT prevede che, a carico del Piano/Programma, sia posta la realizzazione di uno standard di qualità del valore minimo equipollente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento edilizio con riferimento ai parametri vigenti alla data di approvazione del Piano/Programma e determinato in € _____.
2. Il Piano/Programma individua tale standard di qualità nella realizzazione di _____ secondo il progetto preliminare/definitivo approvato con il Piano/Programma per un importo stimato pari ad € _____, fermo restando che i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si impegnano a consegnare al Comune di Bergamo le opere complete, realizzate a regola d'arte, collaudate e funzionanti in ogni loro aspetto, assumendone a proprio esclusivo carico gli eventuali maggiori costi di realizzazione; le parti concordano che restano a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori anche il frazionamento/l'accatastamento e gli allacciamenti ai servizi delle nuove opere/servizi/fabbricati/unità immobiliari.
3. Qualora l'importo complessivo delle opere realizzate a titolo di standard qualitativo, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore al valore minimo di cui al precedente comma 1, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza.

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

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE E/O DI STANDARD DI QUALITÀ' (eventuale)

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/Programma, ma che non vengono reperite, assommano a mq (_____ - _____) = mq _____.
2. Con l'approvazione del Piano/Programma, l'Amministrazione Comunale ha accolto la monetizzazione di tali aree non reperite al prezzo unitario di Euro _____ al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta pari a Euro _____, come da perizia tecnica estimativa redatta dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, in atti, oggetto di positiva verifica di conformità e congruità ai criteri e valori determinati con deliberazione consiliare n. 28 Reg. C.C./5 Prop. Del. del 18/03/2012, e successivi aggiornamenti, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità economica conseguita dai proprietari/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. Visto l'art. 8 bis della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano/Programma, ha accolto la monetizzazione dello standard di qualità non realizzato per il valore di Euro _____.
4. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori alla Tesoreria del Comune come da reversale n° _____ pagata in data _____.

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

1. Le aree individuate con colore _____ nella Tavola n° _____ del Piano/Programma sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la superficie di tali aree ammonta a mq _____, e corrisponde ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____);
2. Il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in €.....

3. Le aree 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.
4. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sulle aree cedute è pertanto attribuita in forma gratuita al Comune sin d'ora, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Ovvero in alternativa

(solo per comprovate esigenze che non consentono la cessione delle aree a destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche prima della realizzazione degli edifici e/o delle opere)

- Le aree individuate con colore _____ nella Tavola n° _____ del Piano/Programma saranno cedute in forma gratuita al Comune con separato atto entro 90 (novanta) giorni dal rilascio di tutti i relativi Permessi di Costruire degli edifici e/o delle opere / ovvero dall'approvazione del collaudo, atto che dovrà determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento. Tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti saranno a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
 - 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 precedente comma, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
 - 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.
5. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori si riservano comunque il diritto a realizzare e mantenere gli allacci agli impianti tecnologici di rete nel sottosuolo delle aree cedute al Comune

ovvero

Nel sottosuolo delle aree cedute al Comune destinate a _____ non sono consentiti interventi e/o allacci agli impianti tecnologici di rete a cura dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, al fine di non interferire con la prevista realizzazione di _____

6. Le aree individuate con colore _____ nella Tavola n° _____ allegata al Piano/Programma la cui superficie ammonta a mq _____, sono asservite all'uso pubblico perpetuo in forma gratuita a favore del Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione e corrispondono ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____);

(ovvero in alternativa)

saranno asservite all'uso pubblico perpetuo e gratuito a favore del Comune mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro 90 (novanta) giorni dal rilascio di tutti i relativi Permessi di Costruire ovvero dall'approvazione del collaudo, atto che dovrà determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento; tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti saranno a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.

7. Eventuali specifiche modalità di gestione e regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico saranno definite con il competente ufficio del Comune mediante successivo separato provvedimento.

(ovvero in alternativa)

sono definite dall'allegato Regolamento, le cui eventuali variazioni potranno avvenire con successivo separato provvedimento del competente ufficio Comunale in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente Convenzione.

(Cessione e/o asservimento aree dopo le operazioni di bonifica).

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

1. Le aree individuate con colore _____ nella Tavola n° _____ del Piano/Programma sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione a titolo di compensazione urbanistica in conformità agli "Indirizzi e Criteri" del Documento di Piano costitutivo il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Bergamo, cui compete un'edificabilità pari a _____; la superficie di tali aree ammonta a mq _____, e corrisponde ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____);
2. Il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in €.....

(ovvero in alternativa)

saranno cedute in forma gratuita a favore del Comune mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro _____, atto che dovrà determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento predisposto e fatto approvare a cura e spese dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.

Ovvero in alternativa (perequazione)

1. Le aree individuate con colore _____ nella Tavola n° _____, localizzate nell' "area di decollo" _____ vincolata per servizi pubblici dal PGT vigente, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora a titolo di perequazione urbanistica in conformità agli "Indirizzi e Criteri" del Documento di Piano costitutivo il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Bergamo, riconoscendo che ad esse spetta un diritto edificatorio pari a _____, da realizzare nell'ambito del Piano/Programma approvato e oggetto della presente Convenzione; la superficie di tali aree ammonta a mq _____, e corrisponde ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° __ del _____); la specifica destinazione urbanistica di dette aree secondo il PGT vigente è la seguente:

Le suddette aree sono pervenute nella disponibilità dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori mediante atto _____;
2. Le aree di cui sopra sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
3. Il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in €.....

(eventuale) in caso di quota Residenza Sociale prevista a carico di At

RESIDENZA SOCIALE (Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato/ Edilizia residenziale temporanea) - VINCOLO ALLA LOCAZIONE

1. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a concedere in locazione a canone calmierato (Rs2 – *indicare specifica tipologia, ovvero: Rs2a a canone sociale; Rs2b a canone moderato; Rs2c a canone concordato; Rs2d a canone convenzionato*) per un periodo di Anni (14 anni per canone sociale; 20 anni per canone moderato e convenzionato; 25 anni per canone concordato), a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione di ogni singola unità immobiliare, una quota di superficie lorda di pavimento dell'intervento edilizio pari a mq.....

4. *Ovvero*

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a concedere in locazione transitoria (Rs3 – *indicare specifica tipologia, ovvero: Rs3a studentati/convitti/ostelli; Rs3b contratti di locazione a natura transitoria; Rs3c strutture ricettive di servizio*) per un periodo di 20 anni a decorrere dalla data di....., una quota di superficie lorda di pavimento dell'intervento edilizio pari a mq.....

2. L'individuazione degli alloggi assoggettati all'obbligo di locazione con relative autorimesse e pertinenze è prevista al piano.....costruendi edifici collocati nell'ambito di intervento. Il progetto edilizio dovrà prevedere tagli e tipologie di alloggi diversificati, la cui superficie utile non potrà comunque essere superiore a mq con prevalenza della tipologia". Si rimanda alla fase attuativa dell'intervento la definizione puntuale delle superfici e delle tipologie degli alloggi che andrà condotta perseguendo un principio di flessibilità distributiva degli spazi interni, così come la concezione del nuovo edificio sarà informata ai più recenti criteri in tema di risparmio energetico ed economicità di manutenzione.

3. La regolamentazione per la gestione degli alloggi sarà disciplinata da apposito successivo atto redatto di concerto con gli uffici preposti individuati dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere stipulato in forma pubblica entro 90 gg. dalla comunicazione di fine lavori. Tale atto individuerà il soggetto gestore, la tempistica di stipula dei contratti ed il loro deposito, i requisiti dei destinatari degli alloggi, gli obblighi e garanzie del soggetto gestore e i criteri di gestione degli alloggi in conformità al progetto gestionale in allegato al presente Piano (Allegato.....), che riporta i contenuti minimi di gestione approvati con la delibera consiliare vigente in materia.

4. Per quanto riguarda il canone di locazione..... (*indicare definizione ed ammontare in base alle diverse tipologie*)

5. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, all'atto della presentazione della fine lavori, a consegnare al Comune di Bergamo le planimetrie con l'esatta indicazione degli alloggi da locare con le relative pertinenze.

6. Il soggetto attuatore inoltre si obbliga, per sé e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasmettere al Comune di Bergamo entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione degli alloggi di cui sopra.

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

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

REQUISITI ACCESSO AGLI ALLOGGI

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

(eventuale) Per la concessione degli alloggi in locazione a canone sociale, la proprietà dovrà attingere all'apposita graduatoria formata dagli uffici comunali competenti, ai fini dell'individuazione dei soggetti locatari.

VALIDITA' DEGLI ATTI DI LOCAZIONE

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

ART. 11 – COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano/Programma dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano/Programma, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi con le modalità previste al successivo comma 2, oltre che le verifiche di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 8 della presente convenzione.

Ovvero in caso di stralci funzionali

Tutte le opere, attrezzature ed impianti relativi ai rispettivi stralci funzionali a cui essi fanno riferimento dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano/Programma la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi, previsti dai computi metrici estimativi approvati con il rilascio dei Permessi di costruire con le modalità previste al successivo comma 2.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:
 - il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, sarà/saranno indicati e/o nominati dal Comune di Bergamo nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e sarà/saranno incaricati dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori. Il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e le tempistiche della prestazione professionale secondo quanto previsto dalla presente Convenzione;
 - le visite e le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate con la cadenza che si riterrà adeguata per un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori in relazione a quanto verificato, saranno suddivise secondo l'organizzazione di cantiere e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi. Ai fini delle verifiche tecnico-amministrative-contabili il collaudatore potrà richiedere tutta la documentazione tecnico-contabile necessaria all'espletamento del suo incarico;

- in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
 - entro 180 giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, ovvero entro un anno nei casi di particolare complessità, sarà redatto collaudo finale. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, per sé e i loro aventi causa, si impegnano a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
- 3 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio (e parziale per stralci funzionali), e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorso due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

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

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

ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori possono presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire/ presentare gli atti sostitutivi per gli interventi edilizi in conformità al Piano/Programma, il cui rilascio/efficacia è subordinato/a alla registrazione e trascrizione della convenzione ed all'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il rilascio dei Permessi per Costruire/l'efficacia degli atti sostitutivi è subordinato/a al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura previsti dalle determinazioni del Comune in materia e secondo quanto disposto dall'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, ovvero, decorso il termine di cui al citato

articolo, nella misura in vigore al momento del rilascio ovvero efficacia degli stessi, in conformità alla normativa vigente. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in relazione ai singoli stralci funzionali) verranno scomputati distintamente/indistintamente, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle (corrispondenti) opere direttamente realizzate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori di cui agli artt. 5 e 6 (*eventuale se sussistono opere urbanizzazione secondaria*), ad eccezione delle opere/reti da realizzare su aree private ancorché asservite all'uso pubblico (Es: rete di pubblica illuminazione ecc...).

3. Il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero, ad eccezione di quello relativo agli edifici/alloggi destinati all'edilizia convenzionata/temporanea, per il quale valgono le normative e deliberazioni vigenti in materia.
L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello determinato in fase di progettazione - sia in fase di approvazione del piano Attuativo che in fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione - in relazione alla base d'asta, comprensiva di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi, 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, ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, riferita al progetto assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 11 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti agli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione di cui all'art. 3, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.
- 6.

ART. 14 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piani/Programma 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/Programma, 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/Programma attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano/Programma, qualora comportino modifica al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 8 bis per le parti modificate in base agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione della variante.
4. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

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

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

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, ivi comprese le opere realizzate su aree asservite, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori in solido tra loro prestano adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione/polizza fideiussoria n. _____ del _____, con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione, emessa da primario istituto bancario/ impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di Euro _____, pari al 100% (cento per cento) dell'importo "*lordo*" dell'intervento, maggiorato del 20% (venti per cento) anche a copertura di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. Resta salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dall'Amministrazione.
Nell'importo "*lordo*" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche per la progettazione di tutti i livelli, gli oneri relativi alla direzione lavori, coordinamento per la sicurezza,

collaudo e relativa IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo fino alla consegna delle opere, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Piano/Programma.

2. In aggiunta alla garanzia di cui al comma precedente, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori presentano ulteriore garanzia finanziaria dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione dello standard di qualità aggiuntivo di cui all'art. 8 bis, con massimale pari all'importo "lordo" dell'opera come sopra definito, 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.

Ovvero in caso di lotti funzionali:

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori in solido tra loro si impegnano a prestare adeguata garanzia per ciascuno degli stralci funzionali, pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" delle corrispondenti opere, maggiorato del 20% (venti per cento) anche a copertura di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive come segue:

€.....

€.....

€.....

2. Con la firma della presente convenzione il soggetto attuatore presta le seguenti garanzie:
 - fideiussione/ polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da primario istituto bancario/ ovvero da impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, pari a Euroa garanzia dell'esatto e completo adempimento delle opere di urbanizzazione relative al Lotto funzionale n. 1, con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione;
 - fideiussione/ polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da primario istituto bancario/ ovvero da impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, pari a Euro a garanzia dell'esatto e completo adempimento delle opere relative allo standard di qualità aggiuntivo di cui all'art. 8 bis, con massimale pari all'importo "lordo" dell'opera come sopra definito, 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.

- polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ pari a....., nella misura non inferiore al 25% e fino al 50% dell'importo preventivato relativo alle opere di urbanizzazione di competenza dei restanti lotti funzionali, a titolo di garanzia dell'attuazione degli impegni assunti con la presente convenzione nel termine di validità di cui all'art. 3 della presente convenzione, e, comunque, con scadenza incondizionata sino alla completa attuazione degli adempimenti prescritti dal Piano medesimo.

3. Con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione relativo ai singoli stralci funzionali, rilasciato sulla scorta del progetto definitivo-esecutivo delle stesse per ciascun lotto, potrà essere richiesta una garanzia aggiuntiva o ridotta quella già prestata, in relazione all'importo meglio definito delle opere di urbanizzazione rispetto a quello preventivato dal progetto preliminare o definitivo facente parte del Piano Attuativo.

4. Le singole garanzie afferenti ai singoli lotti funzionali non potranno essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione riferite a ciascun lotto funzionale di riferimento e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune. La garanzia relativa all'attuazione degli impegni assunti con la presente convenzione, pari a , sarà trattenuta fino a completa attuazione degli adempimenti prescritti dal Piano medesimo, e potrà essere estinta con relativo nulla osta del Comune. Per i successivi stralci funzionali le relative polizze fideiussorie, pari al costo effettivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione, dovranno essere prestate, quale condizione essenziale, prima del rilascio del permesso di costruire delle relative opere.
3. *(eventuale)* In aggiunta alla garanzia di cui ai commi precedenti, i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori presentano le seguenti garanzie per il rispetto dei termini, ovvero per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti, ed in particolare:
- _____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 4 (presentazione progetti opere di urbanizzazione);
 - _____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 commi 5 e 6 (ultimazione opere di urbanizzazione);
 - _____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 7 (ultimazione standard di qualità);
 - _____ per gli adempimenti di cui all'art. 10 (cessione/asservimento aree);
 - (_____ per gli adempimenti di cui all'art. 3 comma 3 (presentazione progetti demolizione, caratterizzazione e bonifica);
 - (_____ per altro _____);
 - *(eventuale per quanto attiene i servizi previsti in strutture edilizie private e da asservire e/o regolamentare all'uso pubblico)* . i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori costituiscono specifica garanzia dell'effettiva realizzazione ed asservimento o regolamentazione d'uso degli stessi, mediante fideiussione/polizza fideiussoria n_____ del_____ pari a €_____, commisurata all'abbattimento del contributo di costruzione riconosciuto ai sensi dei vigenti atti deliberativi del Comune, nonché al costo medio del reperimento alternativo di servizi analoghi, per la durata dell'asservimento o regolamentazione d'uso prevista dalla convenzione.
4. Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune. Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il contraente non pagasse il premio nelle annualità successive alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità ai fini della formale accettazione.
5. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.
6. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile, attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione e standard qualitativo afferenti l'intervento.
7. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche

- parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
8. È fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso, che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
 9. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni esplicitate al comma 3. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli eventuali interessi legali.
 10. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
 11. A garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, prima dell'inizio dei lavori i soggetti attuatori devono prestare adeguata garanzia fideiussoria, in caso di esecuzione diretta delle opere ed attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione, e trasmetterne copia al Comune.
 12. Nel caso di edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata e che possono rovinare in tutto o in parte per vizio del suolo o per difetto della costruzione, all'atto della relativa presa in carico i soggetti attuatori devono presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in misura pari a....(*non inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40%*) nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura delle opere. Tale polizza, emessa dai soggetti abilitati al rilascio garanzie come previsto al comma 1, deve essere conforme agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze. La polizza deve contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranza consensi o autorizzazioni di qualunque specie.
 13. (*eventuale*) In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private asservite all'uso pubblico ovvero disciplinate da convenzione o regolamento d'uso pubblico, i soggetti attuatori devono 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 asservimento. 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/PROGRAMMA

1. Il progetto di Piano/Programma denominato _____, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch./Ing. _____ iscritto all'Ordine degli _____ della Prov. di _____ al n. _____ ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000);
 - b) Individuazione delle caratteristiche urbanistiche desunte dagli elaborati del PGT, PUM e PTCP vigenti nonché eventuali estratti di Piani Attuativi;
 - c) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - d) Documentazione fotografica;
 - e) Rilievo dello stato di fatto degli ambiti di intervento (scala 1:500);
 - f) Studio di fattibilità ambientale (in alternativa, se prevista: eventuale documentazione di VIA/VAS)
 - g) Progetto planivolumetrico, (scala 1:500);
 - h) PROGETTO PER L'INVARIANZA IDRAULICA
 - i) Individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;
 - j) Rappresentazione catastale/planimetrica delle aree da cedere e da asservire;
 - k) Sezioni, rendering, fotomontaggi;
 - l) Relazione tecnica:

- m) Norme Tecniche d'Attuazione;
 - n) Schema di convenzione;
 - o) Progetto preliminare-definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - relazione tecnico-illustrativa;
 - studio di prefattibilità ambientale;
 - indagini e relazioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche, idrauliche, sismiche, archeologiche ed eventuali altre specialistiche;
 - rilievi planoaltimetrici;
 - planimetria generale, sezioni e schemi grafici;
 - calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
 - prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
 - computo metrico estimativo, con riferimenti alle tavole grafiche;
 - disciplinare descrittivo/capitolato speciale prestazionale degli elementi tecnici;
 - (eventuale) perizia tecnica estimativa per monetizzazione aree a standard non reperite
 - p) (eventuale) Piano particellare di esproprio;
 - q) schema contratto d'appalto d'opera a titolo di standard qualitativo
- DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER PIANI DI RECUPERO**
- r) Indagine storico, architettonica ed ambientale mediante apposita schedatura;
 - s) Documentazione fotografica a colori a stampa ed in formato digitale, relativa a ciascun prospetto degli edifici oggetto d'intervento, a ciascun particolare costruttivo o decorativo ed a ciascun ambito o locale interno.
 - t) Rilievo di ogni piano e delle sezioni significative dei fabbricati oggetto di P.R.(1:100 o 1:50) integralmente quotati;
 - u) Progetto di ogni piano e delle sezioni significative dei fabbricati oggetto di P.R.(1:100 o 1:50), integralmente quotati, con indicazione della superficie, della destinazione d'uso dei vari locali ed i relativi rapporti aerante ed illuminante;
 - v) Rilievo di tutte le facciate con indicazione dei materiali di finitura (1:100 o 1:50);
 - w) Progetto di tutte le facciate con indicazione dei materiali di finitura e dei colori (1:100 o 1:50);
 - x) Elaborati comparativi di ogni piano, prospetto e sezione significativa (1:100 o 1:50) con evidenziate le opere da realizzare in colore rosso e le demolizioni in giallo.
2. Il progetto di Piano/Programma costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, 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 dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano 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 _____

I Proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori _____

per il Comune _____