

# "REDONA CENTRO - VARIANTE"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via A. Berlese e la via Papa Leone XIII, in variante al P.I.I. REDONA CENTRO 2"



## ARCHITETTURA E URBANISTICA

T+T ARCHITETTI

Arch. Pippo Traversi



via Locatelli, 23 - Bergamo  
tel. 035 222436  
studio@traversietraversi.it

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

STUDIO ARRIGONI

Ing. Davide Arrigoni



via Borgo Palazzo 116/b - 24125 Bergamo  
tel. 035 225519  
davide@studioarrigoni.net

## COMMITTENTE

Vallalta s.r.l.

**VALLALTA S.R.L.**  
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO  
Tel. 035-759111  
C.F.-P.IVA - Reg. Imp. BG n. 02051010169  
Numero REA: BG/259117

Piazza Giacomo Matteotti n.20 - Bergamo

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Legge Regionale 12/2005

## PROPOSTA DEFINITIVA

## PROGETTO URBANISTICO

## SCHEMA DI CONVENZIONE

protocollo

M.15.05

data

04.07.2016

scala

tavola

# F01

### AGGIORNAMENTI

1 INTEGRAZIONE n.1

data

16/09/2016

2 INTEGRAZIONE n.4

22/12/2016

3 INTEGRAZIONE n.5

20/01/2017

4 INTEGRAZIONE n.6

16/05/2017

orientamento

**REDONA**  
SRL

*Marco Breschi*

via Marconi 123/c 24040 Ranica (BG)  
Tel. 035 347060 | Fax 035 4124013  
info@redona.it - redona@legalmail.it

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

**"REDONA CENTRO 2"**

ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, comparto compreso tra  
Via Berlese, Via Papa Leone XIII e Via Galimberti.

Repubblica Italiana

Bergamo, .

Nel mio studio

Con me , Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio  
Notarile di Bergamo, sono presenti i signori:

....., domiciliato per la carica presso la sede municipale,  
dirigente pro tempore del Comune di Bergamo, il quale dichiara di  
intervenire al presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18  
agosto 2000 n° 267, nella sua qualità di rappresentante legale  
del:

**COMUNE DI BERGAMO**, con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n. 3,  
codice fiscale 80034840167, nominato con decreto sindacale in data  
... n. ... e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n.  
... in data .....

- d'ora innanzi "Comune"

- Zambaiti Ferruccio, nato a Leffe il 20 luglio 1946,  
codice fiscale ZMB FRC 46L20 E509G, imprenditore (carta d'identità  
n. AR3459014 rilasciata dal Comune di Bergamo di Leffe (BG) in

data 26 agosto 2009 e valida fino al 25 agosto 2019), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato: **"VALLALTA S.R.L."**, con sede in Bergamo, piazza Giacomo Matteotti n. 20, capitale sociale euro 100.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 02051010169, REA n. BG-259117, munito di tutti gli occorrenti poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della detta società in forza della vigente disciplina sociale, come anche risulta da apposita annotazione presso il competente Registro delle Imprese;

d'ora innanzi "Soggetto attuatore",

- BIROLINI Marco, nato a Bergamo il 12 dicembre 1968, codice fiscale BRL MRC 68T12 A794R, imprenditore (carta d'identità n. AV0484528 rilasciata dal Comune di Bergamo di Torre Boldone (BG) in data 29 aprile 2014 e valida fino al 12 dicembre 2024), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato, **"REDONA S.R.L."**, con sede in Ranica (BG), via Marconi n. 123/C, capitale sociale euro 300.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero di

iscrizione 04104520160, REA n. BG-435618, munito di tutti gli occorrenti poteri in forza del verbale, redatto anche ai sensi dell'art. 2465, comma 2, C.C., dell'assemblea dei soci e del Consiglio di Amministrazione in data 20 GENNAIO 2016, regolarmente agli atti della detta società,

d'ora innanzi "Soggetto attuatore",  
ed entrambi congiuntamente d'ora innanzi "Soggetti attuatori",  
intervenuti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, con quest'atto,

**premessi che:**

**a)** tra la società Vallalta S.r.l. ed il Comune è stata stipulata, in data 20 aprile 2009 con atto rep. n. 134718 del notaio Adriano Sella, la convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento *Redona Centro 2*, redatto in variante all'allora vigente Piano Regolatore Generale ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bergamo n. 50 registro C.C. in data 21 aprile 2008, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 22 in data 28 maggio 2008,, per cui le aree erano classificate come di seguito indicato:

Sistema: Residenza R2

Aree in trasformazione: P.N. n.4 (art. 102 N.T.A.)

Destinazioni d'uso: Residenza - Terziario

Tipo di intervento: Nuova edificazione

Volumetria massima: mc. 42.500 fuori terra

Altezza massima: n.6 piani + attico

Zona Omogenea: tipo "B"

**b)** con deliberazione consiliare n. 86 Reg. Del. del 14 maggio 2010 il Comune ha approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace con la pubblicazione nel BURL n. 29 del 21 luglio 2010, che classifica le aree come di seguito indicato: "IU5 - Piani e programmi in corso", di cui all'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole, che rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dal Programma Integrato di Intervento;

**c)** il sopraindicato intervenuto proprietario dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano, come da atti di provenienza di seguito elencati, per quanto riguarda Vallalta S.r.l.:

\* atto di conferimento di quanto sopra descritto nella società per azioni "ZAMBAITI PARATI S.P.A." (con sede in Albino (BG) e codice fiscale 01780680169), in data 11 giugno 1999 n. 117612 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'1 luglio 1999 ai nn. 26353/19510;

\* atto di scissione in data 14 dicembre 2004 n. 127664 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, registrato a Bergamo il 23 dicembre 2004 al n. 2027 ed ivi trascritto il 4 febbraio 2005 ai

nn. 5661/3785, con successivo atto di rettifica in data 20 aprile 2009 n. 134718/35261 di repertorio a rogito stesso notaio, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'11 maggio 2009 ai nn. 26239/15200, in forza dei quali quanto in oggetto è stato trasferito dalla predetta società "ZAMBAITI PARATI S.P.A." alla società per azioni "VALLALTA S.P.A." (con sede in Bergamo e codice fiscale 02051010169);

\* atto di permuta in data 20 aprile 2009 n. 134716/35259 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'8 maggio 2009 ai nn. 25825/14844 e 25826/14845;

\* verbale di assemblea in data 10 dicembre 2013 n. 315/220 di repertorio a rogito notaio Marco Ruggeri, registrato a Bergamo il 24 dicembre 2013 al n. 14818 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2014 ai nn. 14062/10206, in forza del quale la predetta società "VALLALTA S.P.A." è stata trasformata nell'attuale "VALLALTA S.R.L.",

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 25 (logico e di mappa), mappale 448 di are 35.50, mappale 3425 di are 4.05, mappale 3426 di are 44.25, mappale 3427 di are 26.75, come a seguito di tipo frazionamento del 27 dicembre 2016 n. protocollo 2016/BG0160975;

\* atto di compravendita, operato come società "VALLALTA S.P.A." (con sede in Bergamo e codice fiscale 02051010169), in data 20

aprile 2009 n. 134717/35260 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'8 maggio 2009 ai nn. 25827/14846;

\* verbale di assemblea in data 10 dicembre 2013 n. 315/220 di repertorio a rogito notaio Marco Ruggeri, registrato a Bergamo il 24 dicembre 2013 al n. 14818 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2014 ai nn. 14062/10206, in forza del quale la predetta società "VALLALTA S.P.A." è stata trasformata nell'attuale "VALLALTA S.R.L.",

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 24 (logico e di mappa), mappale 3396, ente urbano, are 3.42, senza redditi e in Comune di BERGAMO, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 736, subalterno 746, via Guido Galimberti s.n., piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 342, senza rendita.

per quanto riguarda Redona S.r.l.:

\* atto di compravendita in data 18 luglio 2016 n. 14072/11282 di repertorio a rogito notaio Marco Tucci, registrato a Bergamo in data 26 luglio 2016 al n. 28649 Serie 1T Bergamo1 e trascritto a Bergamo il 27 luglio 2016 al n. 34460 R.G. e al n. 22698 R.P., per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 25 (logico e di mappa), mappale 3424 di are 34.35, mappale 3428 di are 1.90, mappale 3429 di are 3.62, mappale 3430 di are 18.35, mappale 3431 di are 4.05, come a seguito di tipo frazionamento del 27 dicembre 2016 n. protocollo 2016/BG0160975;

**d)** il P.I.I. propone la ridefinizione di una importante parte del

centro del quartiere di Redona, all'interno di un più generale programma di riqualificazione del quartiere promosso dall'Amministrazione Comunale, e prevede, in linea con i principi dell'allora vigente Documento di Inquadramento, un'organizzazione spaziale tendente a migliorare la qualità urbana e la vivibilità complessiva della città, attraverso la creazione di nuovi spazi urbani di relazione ed un'articolazione dei nuovi interventi residenziali e terziari, anche in termini di qualità architettonica, supportata da una viabilità di collegamento con caratteristiche di basso impatto ambientale e da un sistema di percorsi preminentemente ciclopedonali, utilizzando per la concreta attuazione degli interventi le sinergie tra operatore privato e Amministrazione Comunale;

**e)** in data 04/08/2016 è stata presentata dai Soggetti Attuatori la domanda di variante al P.I.I. con conseguente proposta di modifica della convenzione stipulata il 20 aprile 2009;

**f)** la proposta presentata costituisce variante sostanziale al P.I.I. originario, attraverso: una diversa impostazione planivolumetrica; la riduzione della volumetria edificatoria complessiva (da mc 42.500, corrispondente ad una S.l.p. di mq 14.166,66, ad mc 40.000, corrispondente ad una S.l.p. di mq 13.333,33), con destinazioni d'uso coerenti con le norme del P.I.I. originario; la modifica della tipologia delle attrezzature pubbliche di interesse generale ivi previste, in base alle nuove esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale, consistenti in

particolare nella cessione a titolo gratuito al Comune di un'unità immobiliare da destinare ad attrezzature di quartiere, in luogo della realizzazione della palestra prevista in Via Goisis; la ridefinizione dei lotti funzionali e del relativo cronoprogramma;

**g)** la sottoscrizione della presente convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n.380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione della variante al P.I.I.;

**h)** i Soggetti Attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

**i)** sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.I.I. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

**j)** la presente convenzione modifica e sostituisce integralmente la convenzione del 20 aprile 2009, come da variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del ... n. ... e per tale effetto, le modalità e le condizioni di attuazione del P.I.I., così come tutti gli obblighi e gli oneri a carico dei Soggetti attuatori resteranno regolati soltanto dalla presente convenzione;

**k)** ogni citazione del P.I.I., delle relative tavole progettuali e norme attuative deve intendersi riferita al P.I.I. come modificato

con la variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ...;

#### **VISTI**

- la domanda di variante del P.I.I. con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai Soggetti Attuatori al protocollo comunale in data 04/08/2016 al n. E0254857 P.G.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. ... prot. del ..... in data ... , esecutiva, con la quale è stata adottata la variante sostanziale al P.I.I. e l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito della variante al P.I.I. nelle forme di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. ... Registro C.C. in data ... esecutiva, con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stata definitivamente approvata la variante al P.I.I.;
- la Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.,

tutto ciò premesso,

tra il COMUNE DI BERGAMO e le società VALLALTA S.r.l e REDONA S.r.l., di seguito congiuntamente denominati "Soggetti attuatori",

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

##### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I Soggetti attuatori sono obbligati per loro e per i 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 delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti attuatori con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti ovvero, in caso di vendita parziale, si trasferiranno pro-quota a questi ultimi, in ragione dei metri quadri di superficie lorda di pavimento acquisita, senza distinzione di destinazione d'uso, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

**3.** I Soggetti attuatori 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 dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

**1.** I Soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con

appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

**2.** Il P.I.I., così come variato, dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici che lo costituiscono. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi.

**3.** Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente P.I.I., si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, sono necessari i relativi permessi per costruire o gli alternativi titoli abilitativi.

#### **ART. 3 - BONIFICHE AMBIENTALI**

**1.** I Soggetti attuatori, nel rispetto della Convenzione stipulata in data 20 aprile 2009, si impegnano a completare, a loro cura e spese, gli interventi di bonifica dell'intero complesso immobiliare, nel rispetto della vigente normativa di settore.

#### **ART. 4 - PRESCRIZIONI DEL P.I.I.**

**1.** I Soggetti attuatori, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, potranno realizzare, nel rispetto della presente convenzione, interventi di nuova edificazione privata per una volumetria urbanistica complessiva fuori terra pari a mc 40.000, secondo l'impostazione planivolumetrica riportata nella tavola "C2

- Progetto planivolumetrico" allegata alla variante al P.I.I e con le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di flessibilità dettati dall'"Allegato A2 - Norme Tecniche di Attuazione" della Variante al P.I.I., in coerenza con le previsioni del PII originario:

- a) residenza libera, volume mc 34.500;
- b) residenza convenzionata, volume mc 2.500;
- c) terziario - direzionale - commerciale, S.l.p. mq. 1.000, corrispondenti ad un volume convenzionale di mc 3.000.

In aggiunta alla volumetria/S.l.p. di cui al comma precedente è prevista, a titolo di standard qualitativo, la cessione di una porzione di fabbricato da destinare ad attrezzature comunali per una S.l.p. di mq. 150 circa.

**2.** Le previsioni del P.I.I. devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- Volume/S.l.p. fuori terra, così come definiti al precedente comma 1;
- l'altezza massima degli edifici riportata nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I.;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del P.I.I.;
- le destinazioni d'uso principali nell'ambito dei limiti di flessibilità fissati dall'allegato "A2 Norme Tecniche di Attuazione" della Variante al P.I.I..

## **ART. 5 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, è consentito apportare al P.I.I. in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, le modificazioni planivolumetriche che, fermi restando i parametri essenziali riportati al punto 2 del precedente articolo, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., 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.

2. Tali modifiche sono approvate con le normali procedure di rilascio del permesso di costruire o degli alternativi titoli abilitativi, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.12/2005.

3. Le modifiche anzidette non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 7.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

## **ART. 6 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. E' consentito ai Soggetti attuatori, anche nella fase di esecuzione del P.I.I., senza necessità di preventiva variante e ferma restando la S.l.p. dell'edilizia convenzionata, di modificare la ripartizione delle destinazioni d'uso indicata all'art. 4, comma 1, attraverso le specifiche disposizioni contenute nelle Norme

Tecniche di Attuazione allegate alla Variante al P.I.I.

**2.** Qualora su parte dell'area inclusa nel P.I.I. siano autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine e/o in sede di rilascio del relativo titolo edilizio dovranno essere adeguate, se necessario, le aree a standard urbanistico nella misura dovuta a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto stabilito dal P.I.I.. A tal fine, la verifica del conguaglio dovuto sarà effettuata sulla maggior superficie complessiva eventualmente dovuta, senza riguardo alla diversa tipologia delle aree a standard urbanistico reperite. Tale conguaglio, se dovuto, potrà, a richiesta dei Soggetti attuatori, essere monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4, della L.R. n. 12/2005, in esito a perizia tecnica estimativa da presentarsi a cura dei Soggetti attuatori, oggetto di positiva verifica di conformità e congruità ai criteri e valori determinati con deliberazione consiliare n. 28/5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti. In tal caso, l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire.

**3.** Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione dei commi 1 e 2, risultino aree a standard urbanistici in eccedenza, con conguaglio a favore dei Soggetti attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

## **ART. 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipulazione della presente convenzione.

2. L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti funzionali individuati nell'allegato "E - Lotti funzionali" alla Variante al P.I.I. ed entro i termini temporali stabiliti dal relativo cronoprogramma, secondo quanto specificato nei seguenti commi.

3. I progetti delle opere di urbanizzazione, individuati negli allegati D, e degli standard qualitativi, di cui al successivo art.13, devono essere presentati dai Soggetti attuatori entro il termine di 365 giorni, comunque prima o contestualmente alla presentazione dei progetti degli edifici privati degli interventi A1 - A2 - A3. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi devono essere ultimati prima o contestualmente alla data di fine lavori degli edifici privati degli interventi A1 - A2 - A3.

4. I progetti delle aree da assoggettare all'uso pubblico, costituite dalla piazza Pz2 e dalle aree a verde di uso pubblico V3 - V4, devono essere presentati dai Soggetti attuatori contestualmente ai progetti dei fabbricati privati, quanto alla piazza Pz2, degli interventi A1, A2 e A3, quanto al verde V3, degli interventi B1 e B2 e, quanto al verde V4, degli interventi C1, C2 e C3. Tali opere devono essere ultimate prima o contestualmente alla data di fine lavori dei fabbricati privati degli interventi A1, A2

e A3 per la piazza Pz2, dei fabbricati privati degli interventi B1 e B2 per il verde V3 e dei fabbricati privati degli interventi C1, C2 e C3 per il verde V4.

**5.** La cessione e l'asservimento all'uso pubblico delle aree attrezzature pubbliche previste in convenzione dovrà avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto, in forma gratuita a favore del Comune, entro 60 giorni dalla definitiva approvazione del collaudo delle opere di cui al successivo art. 18, comma 5, della presente convenzione.

**6.** Prima della cessione e dell'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui sopra, i Soggetti attuatori dovranno aver predisposto e fatto approvare, a loro cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate. Gli atti di cessione e di asservimento delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche, così come gli adempimenti inerenti e conseguenti, saranno a totale cura e spese dei Soggetti attuatori, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**7.** Ferma restando l'autonomia dei procedimenti assentivi rispettivamente delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati, il mancato completamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza costituirà difetto e mancanza dei requisiti minimi di tipo igienico - sanitario e di sicurezza necessari all'ottenimento dell'abitabilità - agibilità dei singoli edifici.

**ART. 8 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E STANDARD**

**1.** I Soggetti attuatori, in relazione alle previsioni del P.I.I., si impegnano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistici, per una superficie complessiva di mq. 4.880,56 (quattromilaottocentottanta/56), come indicato nelle tavole "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree private, aree da cedere e aree da asservire all'uso pubblico" allegate alla Variante al P.I.I. e di seguito meglio specificate:

- strade e marciapiedi mq. 1.871,56 (milleottocento settantuno/56), non costituenti standard urbanistico;
- piazza pubblica PZ1 mq. 760,58 (settecentosessanta/58);
- parcheggi pubblici a raso P1, P2, P3 e P4 mq. 1.434,16 (millequattrocentotrentaquattro/16);
- aree a verde pubblico V1, V2 e V5 mq. 204,56 (duecentoquattro/56);
- percorsi pedonali e ciclabili mq 609,70 (seicentonove/70);

Totale aree in cessione mq. 4.880,56 (quattromilaottocento ottanta/56).

**2.** I Soggetti attuatori si obbligano, inoltre, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare al diritto di uso pubblico perpetuo e gratuito le aree destinate a standard urbanistici indicate nelle tavole "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree private, aree da cedere e aree da asservire all'uso pubblico" allegate alla Variante al P.I.I. e di seguito specificate:

- piazza Pz2 mq. 483,19 (quattrocentottantatre/19);
- aree a verde V3 - V4 mq. 4.674,46 (quattromilaseicento settantaquattro/46);

Totale aree da asservire ad uso pubblico mq. 5.157,65 (cinque milacentocinquantesette/65).

**3.** I Soggetti attuatori rimangono liberi di realizzare e mantenere, nel sottosuolo delle aree assoggettate ad uso pubblico, tutte le costruzioni, manufatti e impianti (opere pertinenziali agli edifici privati (autorimesse, cantine, corselli, cavedi, locali tecnici, ecc.) previsti e consentiti dal P.I.I. e/o dalle normative vigenti, nonché tutte quelle che fossero eventualmente consentite da normative future.

**4.** Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree a verde V3 e V4 (accessi, orari di apertura giornaliera, eventuali limitazioni d'uso, custodia, sorveglianza, ecc.) saranno stabilite in separato atto pubblico da concordare e sottoscrivere dalle parti e trascrivere contestualmente all'asservimento all'uso pubblico delle aree medesime dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse, secondo le disposizioni del successivo art. 18 comma 1.

**5.** I Soggetti attuatori dichiarano di essere gli unici ed esclusivi proprietari e di avere la disponibilità delle aree e degli immobili dichiarati in premessa, di cui è previsto il trasferimento in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico a titolo oneroso o gratuito; dichiarano altresì che al momento della cessione in proprietà al Comune e della costituzione

del diritto di uso pubblico, aree e immobili risulteranno liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici. Dichiarano inoltre di avere la disponibilità delle aree di cui agli atti richiamati in premessa, e che pertanto le aree interessate saranno cedute al Comune libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli di ordine urbanistico o derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**1.** Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite direttamente dai Soggetti attuatori, a loro cura e spese, in conformità ad appositi progetti esecutivi che dai Soggetti attuatori, entro i termini di cui al precedente art. 7, saranno presentati al Comune per le prescritte approvazioni.

**2.** Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Soggetto attuatori; esse sono individuate e disciplinate al successivo art.11.

**3.** I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di

urbanizzazione indicate negli elaborati del progetto di variante al P.I.I., assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, la direzione lavori, sicurezza, collaudo e quant'altro estraneo alla presente convenzione.

**4.** Le suddette opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica saranno realizzate direttamente dai Soggetti attuatori nel rispetto dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50 e s.m.i., per cui si applica l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari che saranno indicate dal Comune in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire nel rispetto della presente convenzione, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti dei legge.

**5.** La completa e regolare realizzazione delle opere viene garantita dai Soggetti attuatori e loro aventi causa qualunque sia l'importo definitivo, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore alla consegna dei progetti al Comune e sulla base delle legittime e ragionevoli validazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, anche qualora tale importo fosse superiore a quello

sopra preventivato. I prezzi mancanti e quelli non ritenuti congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e i Soggetti attuatori.

**6.** I Soggetti attuatori si impegnano a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli, da parte dei funzionari del Comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né i Soggetti attuatori, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

#### **ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**1.** I Soggetti attuatori, per loro e gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, funzionali all'intervento in oggetto, con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano/Programma, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice Contratti per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione:

- Sistemazione Via Leone XIII e nuova piazza: € 711.077,69  
(settecentoundicimilasettantasette/69);
- Sistemazione Via Berlese e pista ciclabile: € 424.358,08  
(quattrocentoventiquattromilatrecentocinquantotto/08);
- Nuova strada Via Berlese - Via Galimberti: € 783.585,72

(settecentottantatremilacinquecentottantacinque/72);

- Nuovo parcheggio: € 135.681,89

(centotrentacinquemilaseicentottantuno/89).

Totale importo stimato opere urbanizzazione primaria:

€ 2.054.703,38 (duemilionicinquantaquattromilasettecentotre/38).

Ai fini dell'esecuzione delle suddette opere su aree non in disponibilità dei Soggetti attuatori, il Comune si impegna, entro 60 giorni dalla richiesta dei Soggetti attuatori e comunque entro il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, a mettere a disposizione effettiva le aree di propria proprietà interessate alla opere di urbanizzazione, libere da persone, cose e attività, con particolare riferimento alla tempestiva ricollocazione dell'edicola posta all'inizio di Via Berlese.

2. Considerato che l'importo delle opere da realizzare, stimato in € 2.054.703,38 (duemilionicinquantaquattromilasettecentotre/38), supera quello degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti e secondo i parametri vigenti alla data di approvazione della variante al P.I.I., il Comune riconosce detta realizzazione a totale scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con conseguente acquisizione delle opere medesime al patrimonio comunale, in analogia a quanto già previsto nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto. Tale condizione dovrà

essere riverificata al rilascio dei permessi di costruire a seguito di eventuale incremento degli oneri dovuti e all'esatta quantificazione dei costi delle opere da realizzare.

**3.** In sede di approvazione della variante al P.I.I. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati stimati in un totale di € 1.033.800,00 (unmilionetrentatremilaottocento/00), così determinati:

- totale oneri primari € 327.100,00, di cui:

residenza mc. 37.000 x €/mc. 7,20 = € 266.400,00

terz.-dir.-comm. mq. 1.000 x €/mq. € 60,70 = € 60.700,00

- totale oneri secondari € 706.700,00, di cui:

residenza mc. 37.000 x €/mc. 17,20 = € 636.400,00

terz.-dir.-comm. mq. 1.000 x €/mq. € 70,30 = € 70.300,00

**4.** Ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della legge regionale n.12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione della Variante al P.I.I., a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

**5.** L'esatto e definito importo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà accertato secondo le modalità previste al successivo art. 20. In ogni caso il maggiore costo delle opere rispetto al contributo dovuto ed eventualmente rispetto a quanto preventivato, rimarrà ad esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

## **ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

**1.** Le opere di urbanizzazione primaria, relative alle reti di distribuzione del gas metano e di distribuzione dell'energia elettrica ed alle reti telefonica e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui al precedente art. 9, comma 2, 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 e secondaria.

**3.** Per quanto attiene le opere di cui al precedente comma 1, i Soggetti attuatori provvederanno tempestivamente, e comunque entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione, 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 del P.I.I..

**4.** I Soggetti attuatori provvederanno 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.

**5.** Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendessero necessari, preliminarmente o

contemporaneamente, dei lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico dei 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 Soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

#### **ART. 12 - FABBISOGNO AREE A STANDARD**

1. Le aree a standard che competono al P.I.I. e necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici da cedere e/o asservire gratuitamente all'uso pubblico sono quantificate in mq. 7.536,66, così come determinate nella relazione tecnico-economica allegata alla Variante al P.I.I..

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. e alle esigenze verificate in sede di elaborazione e con l'approvazione della variante al P.I.I., all'interno di quest'ultimo sono reperite tutte le aree a standard da asservire all'uso pubblico e da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del precedente comma 1, per una superficie netta di mq 8.166,65, individuate nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I..

#### **ART. 13 - STANDARD QUALITATIVI**

1. Ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/2005, in aggiunta alla

cessione e all'asservimento ad uso pubblico di aree a standard di cui al precedente articolo 12, i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare, in analogia agli obblighi finanziari previsti nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto, standard qualitativi per un importo pari a € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

**2.** Ai sensi del precedente comma 1, i soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed a cedere a titolo gratuito al Comune una unità immobiliare da destinare ad attrezzature di quartiere, all'interno del fabbricato privato "A1", lato ovest, piano terra, per una superficie lorda di pavimento di circa mq. 150, con accesso autonomo dalla piazza "Pz1", individuata con asterisco e campitura color magenta nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla variante al P.I.I., come da progetto di fattibilità con l'indicazione del tempo massimo di completamento e schema dei relativi contratti di appalto, rispondenti alla realizzazione di opere pubbliche di cui all'Allegato H alla Variante al P.I.I., nell'ambito dell'importo di spesa preventivato in € 250.000,00 (duecentocinquantamila).

**3.** L'atto di cessione dell'unità immobiliare di cui al precedente comma 2, sarà stipulato entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile dell'opera.

**4.** Il progetto dell'unità immobiliare di cui al precedente comma 2 sarà contenuto nel progetto del fabbricato privato "A1". L'entità e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'unità

immobiliare da realizzare, saranno esattamente e definitivamente stabilite di concerto con il Comune, nell'ambito del progetto esecutivo dell'intero fabbricato A1, che i Soggetti attuatori si obbligano a presentare, entro i termini di cui al precedente art.7, comma 2. L'opera sarà realizzata, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, a perfetta regola d'arte e ultimata contestualmente all'edificio di cui è parte. Saranno a carico dei Soggetti attuatori, che dovranno operare di concerto con gli Uffici comunali la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo, nonché l'accatastamento, le denunce degli impianti e gli allacciamenti, esclusa solamente la costituzione dei contratti di fornitura dei servizi a rete. In ogni caso, l'esecuzione ed il collaudo dell'opera sono soggette ai medesimi obblighi previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

**5.** Il Comune prende atto che l'unità immobiliare di cui al precedente comma 2:

- non parteciperà alle spese per i servizi condominiali di pulizia e di illuminazione delle scale, di manutenzione e di gestione dell'impianto ascensore;
- competerà invece una quota derivante dalle tabelle millesimali di proprietà generale delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio di cui fa parte;
- sarà frutto della costruzione, all'interno del più ampio fabbricato, fatta dai Soggetti attuatori a loro totale cura e spese e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, fatto

salvo il rispetto dell'art. 80 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del medesimo D.Lgs.

**6.** In aggiunta alla realizzazione dell'opera di cui al precedente comma 2, i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare opere infrastrutturali aggiuntive consistenti nella formazione di nuova rotatoria su via Corridoni, meglio individuate e descritte nel progetto di fattibilità di cui all'Allegato I alla Variante al P.I.I., nell'ambito dell'importo di spesa preventivato in € 341.600,00 (trecentoquarantunoamila/00).

**7.** Le opere infrastrutturali di cui al precedente comma 6 dovranno essere eseguite secondo le medesime modalità, condizioni, termini e procedure delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 9, 10 e 11.

**8.** In analogia a quanto già previsto nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto, il costo delle opere di cui ai precedenti commi 2 e 6 sarà parzialmente compensato dal contributo sul costo di costruzione degli edifici di cui al successivo art. 14, per la quota parte eccedente la somma complessivamente dovuta a titolo di standard qualitativo di cui al precedente comma 1, pari a € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

#### **ART. 14 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI**

**1.** I Soggetti attuatori, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a corrispondere al Comune il contributo di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato al costo di costruzione

degli edifici, all'atto del ritiro dei permessi di costruire e/o delle denunce di inizio attività relative agli edifici stessi. Detto contributo verrà determinato dai competenti organi comunali sulla base delle disposizioni e dei parametri vigenti alla data del rilascio dei predetti permessi e/o dei titoli abilitativi alternativi e verrà corrisposto secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

**2.** Il costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/2001, per l'unità immobiliare da cedere al Comune destinata ad attrezzature di quartiere e per l'edilizia convenzionata di cui, rispettivamente, agli artt. 13, comma 2, e 15 della presente convenzione.

#### **ART. 15 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

**1.** I Soggetti attuatori, nell'ambito delle quantità edificatorie definite dalla presente convenzione, si impegnano a realizzare una quota di edilizia residenziale, pari a mc 1.660, da assoggettare a prezzo di cessione convenzionato, e una quota, pari a mc 840, da concedere in locazione per un periodo di anni dieci, secondo quanto di seguito disciplinato.

Gli alloggi costruiti, comprensivi delle relative pertinenze, dovranno essere ceduti/locati dai Soggetti attuatori a terzi, aventi i requisiti previsti dal successivo comma 7, oggetto di preventiva verifica da parte del Comune, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruenti edifici, la vendita di

singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune la tabella dei prezzi di cui al successivo comma 2.

**2.** Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze destinati alla cessione, viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente, con riferimento alla data di approvazione della variante al P.I.I., in €/mq 1.890 di superficie commerciale. Ai fini della presente comma, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale, così come di seguito definita:

- la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni e i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi, terrazze e autorimesse e del 25% della superficie della cantina e del corsello coperto (da calcolarsi in proporzione alla superficie di alloggi in edilizia libera e in edilizia convenzionata);
- la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti.

Il prezzo di cessione, oltre al costo delle opere di miglioria consentite e previste in convenzione, non comprende i seguenti oneri:

- spese di accatastamento e frazionamento degli immobili

realizzati, che devono essere opportunamente documentate con relativa fattura;

- I.V.A. e le spese notarili per l'assegnazione/cessione degli immobili e per l'accensione dei mutui, comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento.

Il prezzo effettivo di cessione di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo comma 3, potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12.50%, in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che i Soggetti attuatori riterranno di valutare. I Soggetti attuatori dovranno in proposito predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, delle relative pertinenze ed accessori, nonché delle autorimesse, e trasmetterla al Comune prima della vendita, unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito. E' fatto obbligo di consegnare ai promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

**3.** Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli acquirenti. Eventuali opere da eseguire sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato, allegato "G" alla Variante al P.I.I., saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento

della richiesta, scontati del 10%. I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% sul ricavo massimo complessivo.

4. Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di stipula del presente atto e fino al termine dei lavori, mediante l'applicazione dell'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali con le modalità di seguito indicate, se positivo. Nel caso di applicazione di detti adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore, un accredito calcolato sull'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, a partire dalla data del versamento fino al termine dei lavori. Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori. Il prezzo dovrà essere corrisposto di norma dall'acquirente con le seguenti modalità:

- per il 5% al momento della prenotazione;
- per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
- per il 60% in tre quote uguali a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- per il 10% alla consegna dell'alloggio.

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole degli alloggi.

I Soggetti attuatori si impegnano a rilasciare, ai sensi della legge 20/06/05 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

- da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5 % ogni anno.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà effettuata in base anche allo stato di conservazione dell'edificio.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente, e così di seguito fino a 20 anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle notule di spesa e degli onorari notarili e tenendo conto delle eventuali spese sostenute per opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo l'ultimazione della costruzione, debitamente

documentate. La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente approvata dal Comune.

5. I Soggetti attuatori sono tenuti alla nomina di un direttore dei lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti del medesimo ovvero dell'impresa/società esecutrice affidataria dei lavori, non abbiano rapporti di collaborazione a vario titolo ovvero non rivestano formali cariche all'interno della società/impresa affidataria dei lavori né rapporti di parentela, affinità, coniugio con i titolari/soci/legali rappresentanti della stessa.

Al direttore dei lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;
- scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.

6. Gli alloggi di cui al presente articolo, comprese tutte le opere accessorie, dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dai Soggetti attuatori tra una terna di professionisti proposta dal Comune, aventi i requisiti di legge. I Soggetti attuatori si impegnano, pertanto, ad incaricare il collaudatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico dei medesimi Soggetti attuatori.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabile parziali per lotti funzionali di alloggi, a condizione che il primo collaudo dia atto dell'avvenuto collaudo statico dell'edificio, della certificazione degli impianti, della compiuta realizzazione delle parti comuni dell'edificio, della rispondenza degli alloggi e delle opere compiute al progetto ed al Capitolato e della esattezza dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo finale di vendita degli alloggi, della documentazione tecnico-contabile relativa a tutte le migliorie riguardanti l'intero edificio ed i singoli alloggi oggetto del collaudo parziale. L'ultimo collaudo dovrà prendere atto dei collaudi precedenti e riportare gli esiti finali del procedimento. Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza dei fabbricati al progetto, la rispondenza delle opere compiute al Capitolato, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi comprese le eventuali migliorie. Il collaudatore, in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, deciderà altresì se prescrivere ai Soggetti attuatori gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei verbali di collaudo, anche per lotti funzionali di alloggi, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, unitamente alle copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione degli alloggi.

7. Gli alloggi costruiti, con relativa autorimessa pertinenziale, di cui al presente articolo, dovranno essere ceduti/locati a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità;
- avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo, ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio, impegno da intendersi comunque valevole anche per i primi due requisiti (residenza o attività lavorativa);
- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare, al netto degli oneri deducibili, non superiore all'importo di € 74.000,00, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT, per gli interventi non fruanti di contributi statali o regionali, con deduzione di €. 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di €. 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali vigenti in materia di edilizia agevolata.

**8.** L'individuazione degli alloggi di cui al presente articolo e delle relative autorimesse e pertinenze è rimessa ai Soggetti attuatori che potrà distribuirli, a sua discrezione, in uno o più lotti, in uno o più fabbricati e, all'interno di essi, in uno o più piani. Prima della fine dei lavori degli edifici in progetto dovranno essere identificate le corrispondenti unità immobiliari interessate.

**9.** I contratti di locazione degli alloggi ed il relativo canone saranno stipulati secondo le modalità previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i. ed alle condizioni contrattuali stabilite nel vigente Accordo territoriale, definito in sede locale, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

I soggetti attuatori si obbligano, per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

**10.** I contratti di vendita/locazione degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è

nulla per la parte eccedente.

**ART.16 - VALIDITA' DEL P.I.I.**

**1.** Agli effetti di quanto previsto dall'art. 93, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i., la presente convenzione è da sottoscrivere entro il termine di un anno dalla data di approvazione definitiva della Variante al P.I.I., pena la decadenza della Variante stessa.

**2.** Le parti prendono atto che la durata originaria del P.I.I., stabilita in 10 anni dalla data del 28.5.2008 di pubblicazione nel BURL della delibera di approvazione, è stata prorogata di tre anni ex art. 30, comma 3bis, del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modificazioni con la legge 9 agosto 2013 n. 98.

**3.** Attese le variazioni sostanziali apportate al P.I.I. elencate in premessa, agli effetti di quanto previsto dall'art. 93, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. per l'attuazione del presente P.I.I. sono stabiliti i seguenti termini:

a) entro il termine ultimo di validità del P.I.I., ovvero entro il 28.05.2021 i Soggetti attuatori dovranno adempiere alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 10 ed alla cessione dell'unità immobiliare di cui al precedente articolo 13;

b) entro i termini temporali stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Allegato E alla Variante al P.I.I., i Soggetti attuatori dovranno avere ottenuto i titoli abilitativi edilizi e presentata la comunicazione di inizio dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi relativi ai lotti funzionali ivi previsti.

Scaduto il termine di cui al comma 3 lettera b), per le parti del P.I.I. rimaste inattuato dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo, salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico.

#### **Art.17 - DECADENZA ED INTERVENTI SOSTITUTIVI**

1. I Soggetti attuatori, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin da ora il Comune a sostituirlo, previa messa in mora con un preavviso di almeno 90 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non venissero intraprese o ultimate nei termini prescritti, fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire o con gravi irregolarità e negligenze tali da pregiudicare la condotta dei lavori o la loro ottimale esecuzione. In tal caso i Soggetti attuatori riconoscono al Comune la facoltà di incamerare, anche anticipatamente, le fidejussioni di cui al successivo articolo 21, per l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo. In caso di eccedenza di spesa rispetto all'importo delle fidejussioni la stessa verrà corrisposta al Comune dal Soggetto attuatori entro 60 giorni dalla relativa richiesta con correlata documentazione delle spese sostenute.

#### **ART. 18 - COLLAUDI**

1. Tutte le opere pubbliche, impianti ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzati in attuazione del P.I.I., dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile,

precisando che il collaudo delle aree da asservire all'uso pubblico riguarderà la corrispondenza delle opere realizzate al progetto approvato. Sono a carico dei Soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

**2.** Fatti salvi i riferimenti alla normativa tecnica di settore, il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà verificare ed accertare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e di sue eventuali varianti in corso d'opera, la corrispondenza delle lavorazioni effettuate rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo, le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo ai fini dell'eventuale conguaglio a favore del Comune. In caso di irregolarità o difetti, il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

**3.** Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore sarà incaricato dai Soggetti Attuatori, entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori, previa individuazione di uno tra la terna di professionisti proposta dal Comune, nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; il rapporto per la prestazione professionale del collaudatore sarà regolato e rimarrà a carico degli stessi

Soggetti Attuatori;

- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno 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 o insieme di opere sarà redatto specifico verbale di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 60 giorni dalla data di fine lavori per le opere di cui sopra, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame;
- le attività di collaudo in corso d'opera dovranno essere espletate dando tempestiva comunicazione al Comune delle fasi di collaudo e delle relative visite a cui dovranno essere invitati i funzionari rappresentanti degli uffici competenti del Comune e delle società gestori dei sottoservizi interessate dalle opere di urbanizzazione.

**4.** I Soggetti attuatori, per loro e i propri aventi causa, si impegnano a fornire al collaudatore la documentazione richiesta dallo stesso e quant'altro necessario per l'espletamento dei compiti assegnati, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto

informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, e che costituiranno parte integrante del certificato di collaudo.

5. Il certificato di collaudo provvisorio, che assume in ogni caso carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo, dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla consegna degli elaborati "as built" di cui al comma precedente o, eventualmente, dal ripristino dei difetti costruttivi riscontrati, e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro i successivi 60 giorni.

6. Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano Attuativo, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici medesimi, ovvero alla intervenuta validità del collaudo stesso per decorrenza dei termini ai sensi del precedente comma 5. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.

7. L'approvazione del certificato di collaudo consente la

conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree cedute.

**ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

**1.** La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai Soggetti attuatori fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici/amministrativi. Fino alla data di cessione delle aree al Comune, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei Soggetti attuatori e loro aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

**2.** Dalla data di cessione delle aree al Comune, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere collaudate passeranno a carico del medesimo Comune.

**3.** Le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico restano in carico ai Soggetti attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad eccezione delle spese di consumo e di pulizia della porzione di piazza (PZ2) da asservire ad uso pubblico.

**4.** In ogni caso sino al completo assolvimento degli impegni realizzativi assunti con la presente convenzione i Soggetti

attuatori rimarranno solidali con i futuri acquirenti nei confronti della gestione e manutenzione delle aree assoggettate ad uso pubblico e ciò fino alla costituzione dei condomini con l'approvazione dei relativi regolamenti condominiali.

**5.** Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree asservite all'uso pubblico saranno regolate come stabilito all'art.8 comma 4 della presente convenzione.

#### **ART. 20 - TITOLI EDILIZI**

**1.** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i Soggetti attuatori e/o i loro aventi causa a qualsiasi titolo possono presentare domanda per ottenere i permessi per costruire o presentare i titoli edilizi alternativi per l'edificazione in conformità al P.I.I., che saranno rilasciati subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed al rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito al precedente art. 7.

**2.** Il rilascio dei permessi per costruire e i titoli abilitativi alternativi comportano il pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, da liquidarsi con le modalità e con i criteri stabiliti agli artt. 10 e 14 della presente convenzione.

**3.** Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume e/o alla superficie lorda di pavimento edificabile, i costi delle opere direttamente

realizzate dai Soggetti attuatori e/o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo.

**4.** L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse e di sue eventuali varianti in corso d'opera; 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 Soggetti attuatori.

**5.** Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica contabile in sede di collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, anche a seguito di varianti in corso d'opera, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari quantificati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dalla variante al P.I.I., i Soggetti attuatori si impegnano a corrispondere al Comune la relativa differenza.

#### **ART. 21 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**1.** A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 20 aprile 2009 il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune le seguenti cauzioni mediante polizza fidejussoria:

- € 1.436.694 per opere di urbanizzazione primaria, di cui:

€ 222.703 lotto 4a/4b - nuova strada tra Via Berlese e Via Galimberti;

€ 64.890 lotto 7/b ampliamento e sistemazione Via Goisis;

- € 80.000 per inizio e fine lavori.

**2.** A seguito della presente variante al P.I.I., le parti concordano che i Soggetti attuatori, e/o i loro aventi causa costituiscano, a favore del Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, a fronte della restituzione delle polizze di cui al precedente comma 1, le seguenti nuove polizze fideiussorie assicurative:

- a) fidejussione di € 1.834.011,49, a garanzia della realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 10, ivi compresa la realizzazione ed asservimento delle aree destinate a piazza di uso pubblico (Pz2) di cui al precedente art. 8, comma 2;
- b) fidejussione di € 250.000,00, a garanzia della realizzazione e cessione dello standard qualitativo di cui al precedente art. 13, comma 2;
- c) fidejussione di € 200.000,00, a garanzia della realizzazione ed asservimento delle aree destinate a verde di uso pubblico (V3 e V4) di cui al precedente art. 8, comma 2;
- d) fidejussione di € 341.600,00, a garanzia della realizzazione delle opere infrastrutturali di cui al precedente art. 13, comma 6.

Le fidejussioni dovranno essere emesse da primario istituto

bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. In ogni caso i Soggetto attuatori sono obbligati in solido con i loro garanti.

**3.** L'ammontare delle fideiussioni prestate dovranno essere integrate, se necessario, prima del rilascio dei relativi permessi di costruire, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo approvato.

**4.** Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate, previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti, ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del

collaudo tecnico-amministrativo delle opere pubbliche realizzate. La fidejussione di cui al precedente comma 2, lettera c), potrà essere svicolata in caso di mancata realizzazione degli edifici relativi ai lotti 2 e 3, entro i termini temporali stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Allegato E alla Variante al P.I.I..

5. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei Soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e collaudata.

6. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo complessivo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, ivi compresi gli obblighi di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e asservimento/regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico.

7. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai Soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni di cui al precedente comma 2.

8. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

9. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le

obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento dei Soggetti attuatori riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui al precedente art. 19, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

**10.** All'atto della presa in carico di ogni opera, 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.

**11.** In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private disciplinate da 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 uso pubblico. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle

opere.

**12.** Le polizze fidejussorie depositate dai Soggetti attuatori, che successivamente abbia ad alienare in tutto o in parte il suo bene, verranno restituite allo stesso contestualmente al deposito in Comune delle corrispondenti fidejussioni da parte del subentrante.

**13.** L'utilizzo di detta fideiussione è regolato secondo quanto stabilito nel presente articolo ai commi 2,4,5,7,8,11,12, in quanto applicabili.

## **ART. 22 - ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.I.**

**1.** La variante al P.I.I. denominato REDONA CENTRO 2 è stata redatta in conformità alle norme di legge dall'architetto Pippo Traversi di Bergamo ed è costituita dai seguenti elaborati:

### Allegati A

A1 - Relazione tecnico -economica

A2 - Norme tecniche di attuazione

### Allegati B - Stato di fatto

B1 - Inquadramento territoriale - scala 1:50.000/1:10.000

B2 - Estratto aerofotogrammetrico e PGT - scala 1:1.000

B3 - Documentazione catastale ante demolizione - scala 1:200

B4 - Rilievo post demolizioni - scala 1:500

B5 - Stato di fatto - Planimetria generale - scala 1:1000

B6 - Stato di fatto - Superfici coperte e volumi esistenti - scala 1:500

B7 - Documentazione fotografica

### Allegati C - Progetto urbanistico - architettonico

C1 - Progetto e contesto - scala 1:2.000

C2 - Progetto planivolumetrico - scala 1.500

C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico - scala 1.500

C4 - Planimetria generale coperture - scala 1.500

C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1 - scala 1.500

C6 - Sezioni e prospetti - scala 1.400

C7 - Sezioni e prospetti - scala 1.400

C8 - Viste di studio ingombro volumetrico

C9 - Studio del Traffico

Allegati D - Progetto delle opere di urbanizzazione

D1 - Planimetria Generale - Fognatura - scala 1.500

D2 - Planimetria Generale - Impianti tecnologici - scala 1.500

D3 - Planimetria Generale - Aree a verde e spazi pedonali - scale

varieD4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII - Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200

D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese - Reti tecnologiche e fognatura - scala 1:200/1:50

D6 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada - Fognatura e impianti tecnologici - scala 1:200

D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII - Profili stradali - scala 1:200

D8 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada - Profili stradali longitudinali e trasversali - scala 1:200

D9 - Lotto 1 - Via Berlese e Nuova strada - Profili fognature

acque bianche e nere - scala 1:200

D10 - Particolari costruttivi - scale varie

D11 - Computo metrico-estimativo di massima

D12 - Relazione Tecnica

Allegato E - Lotti funzionali e cronoprogramma

Allegato F - Schema di convenzione

Allegato G - Capitolato edilizia convenzionata

Allegato H - Progetto di fattibilità spazio polivalente per  
attrezzature pubbliche di quartiere

Allegato I - Studio di Fattibilità Rotonda di Via Corridoni

I1 - Relazione e quadro economico

I2 - Elaborato grafico

**2.** Il P.I.I. con la relativa variante costituita dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 23 - SPESE**

**1.** Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle connesse alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, nonché relative ai successivi atti di trasferimento di proprietà e di costituzione del diritto di uso

pubblico in favore del Comune, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione degli impegni previsti dalla presente convenzione, sono a carico dei Soggetti attuatori.

#### **ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

**1.** I Soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

**2.** Le parti autorizzano il signor Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - 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 dalla legge 28 giugno 1943 n. 666, come modificata dalla legge 21 luglio 1962 n. 707 e dalle altre vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti e la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio. Sono inoltre riconosciuti i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

#### **ART. 25 - CONTROVERSIE**

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia - sezione di Brescia.