

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

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

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

Prot. n. E0203623PG del 02.08.2021

ALLEGATO Gf:

**BOZZA DI CONVENZIONE
URBANISTICA**

752x08

Convenzione urbanistica

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

Soggetti attuatori:

Loreto Immobiliare S.r.l.

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

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

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

la società **Loreto Immobiliare s.r.l.**, con sede in Bergamo, via Santa Elisabetta n. 8, P.IVA 00657840161, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 00657840161, in persona del legale rappresentante [REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede della società, a questo atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera A;

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

in qualità di proprietari delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano Attuativo in variante al PGT "AT_e17 Ex Segherie Beretta" di seguito semplicemente denominato "Piano", soggetti, nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetto attuatore" 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 C, a quanto infra autorizzato con deliberazione consiliare n. Reg. C.C./ Prop. Del. in data

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

PREMESSO

- che il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano di seguito elencate, come da atti di provenienza:
 - Atto rep. n. 15809 in data 15.12.1960 notaio Giacomo Paganoni
 - Atto rep. n. 54098 in data 06.05.1992 notaio Franco Schiantarelli

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

aventi un'estensione territoriale reale pari a mq 26.487 e superficie catastale di mq. 28.279, catastalmente identificate come segue:

- nel Catasto dei Terreni del Comune di Bergamo, foglio 64 mappali 34, 15618, 17764
 - nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo, foglio 64 mappale 33, mappale 8371 sub. 701 702 703, mappale 8372 sub. 1 2, mappale 17763
- che il suddetto compendio immobiliare in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30.11.2009 (e successiva delibera Consiglio Comunale n. 86 Reg./26 Prop. Del. in data 14.05.2010 per gli ambiti oggetto di ripubblicazione), avente efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21.07.2010, è assoggettato alla seguente disciplina:

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

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

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

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

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

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

SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

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

SP - Studio Paesistico di dettaglio

- STUDIO PAESISTICO: sensibilità paesistica bassa

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

- che all'interno del suddetto compendio immobiliare, insistono diversi edifici industriali da anni dismessi ed in via di degrado, aventi complessivamente superficie coperta pari a circa mq 2.018 ed s.l.p. pari a circa mq 2.206. Il compendio attualmente comporta pericolo per la sicurezza urbana e sociale, nonché degrado urbanistico conclamato;
- che, di conseguenza, con delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 07/08/2020, il Comune di Bergamo ha collocato le aree di cui all'At_e17 "Ex segherie Beretta" tra gli "Ambiti di Rigenerazione Urbana" ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, come modificata dall'art. 3 della L.R. 18/2019, al fine di dare avvio a un'operazione edilizia di vera e propria rigenerazione urbana dell'Ambito, che sarà di fondamentale importanza per tutto il tessuto circostante;
- che conseguentemente, il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano;
- che il Piano Attuativo "AT_e17 Ex Segherie Beretta" 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 e al Piano dei Servizi, 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:

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

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

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

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

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

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

SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

- CLASSIFICAZIONE SISMICA: classe Z4 L2/3 – Aree soggette ad amplificazione litologica in cui è necessario valutare puntualmente, in fase di progetto, il fattore di amplificazione tipico del sito in

esame. Nel caso in cui tale valore fosse superiore ai limiti di soglia propri per il tipo di suolo, si dovrà applicare il 3° livello di approfondimento sismico

- FATTIBILITÀ GEOLOGICA: classe 2a – Area con modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono da accertare le proprietà geomeccaniche ed idrogeologiche del sottosuolo

SP - Studio Paesistico di dettaglio

- STUDIO PAESISTICO: sensibilità paesistica bassa

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

- quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano;
- che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

CONSIDERATO

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

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

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

VISTI

- A. la domanda di approvazione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. relativo all'At_e17, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal soggetto attuatore al protocollo comunale al n. 0203623 in data 02.08.2021 e successive integrazioni:
prof. n. 0339045 in data 11.10.2021
prof. n. 0357407 in data 29.10.2021
prof. n. 0391753 in data 06.12.2021
prof. n. 0027059 in data 28.01.2022
prof. n. 0162484 in data 01.06.2022
prof. n. 0187490 in data 21.06.2022
prof. n. in data
- B. il Decreto di non assoggettabilità alla V.A.S. n. 1013115 in data 03.05.2022 che ha sancito l'esclusione dal procedimento di V.A.S. del Piano;
- C. la deliberazione 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)
- D. esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;
- E. la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ del _____ dell'avviso di approvazione del Piano _____ in variante al PGT e ai sensi dell'art. 9 comma 4 Norme Piano dei Servizi in riferimento all'art. 9 comma 15 L.R. 12/2005
- F. 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 il soggetto attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed il soggetto attuatore, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica "At_ e17 "Ex segherie Beretta", localizzato lungo il margine meridionale della via Carducci ed il margine est di via M.L. King, intervenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____,
3. I 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 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 soggetti attuatori qualora ne ravvisino la necessità si impegnano ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO

1. Il Piano si estende ad un perimetro avente superficie territoriale totale di mq. 26.487 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione terziario-commerciale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 7.633, secondo la distribuzione prevista dal progetto di cui agli elaborati elencati all'art. 19 e così ripartita per destinazione d'uso:
 - n. 1 *media struttura di vendita di primo livello (C2a)*, avente superficie di vendita pari a mq 1.422, oltre a locali tecnici, magazzini e accessori, per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 2.329 (Edificio 01);
 - n. 2 edifici con destinazione *attività del terziario direzionale e high tech (Ta)* per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 4.945 (Edifici 03 04);
 - n. 1 edificio con destinazione *attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8)*, avente una superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 359 (Edificio 02).

2. La realizzazione degli interventi previsti dal Piano potrà avvenire per lotti funzionali, previo rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, il primo dei quali potrà essere la demolizione dei fabbricati e delle strutture esistenti sull'area di intervento.
3. Salvo quanto specificato al successivo art. 16 e salve diverse specificazioni dell'*Allegato Bf - Norme tecniche di attuazione* allegato al Piano, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - la superficie lorda di pavimento pari a mq 7.633
 - le altezze massime dei fronti come definite nella *Tav. 12f – Planimetria, sezioni e dati di progetto* e secondo quanto previsto all'art. 3 comma 2 dell'*Allegato Bf - Norme tecniche di attuazione* del Piano
 - la superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico indicata nella *Tav. 20f – Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico*.
 - Le destinazioni d'uso principali
 - distanze dai confini e dalle strade

mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, quelle richiamate dal successivo Art. 16 (Varianti) della presente Convenzione, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio;

4. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. La presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico;
5. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dall'*Allegato Bf - Norme tecniche di attuazione* e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
6. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche ovvero presentarsi i relativi atti sostitutivi per gli edifici previsti nel Piano.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 9 (nove) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal _____: tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.

2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 30 (trenta) giorni dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.
3. il soggetto attuatore, in via prioritaria e comunque prima di dar luogo a qualsiasi attività edilizia, dovrà dar seguito a tutte le attività di indagine ambientale preliminari, necessarie a verificare l'eventuale presenza di contaminanti nel suolo riconducibili alla pregressa attività svolta in sito (eventuali contaminazioni dovute alla presenza di serbatoi e reti sottoservizi).
4. 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 36 (trentasei) 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.
5. Onde garantire il rispetto del principio di contestualità tra il rilascio dei titoli edilizi e quello delle relative autorizzazioni commerciali, il soggetto attuatore si impegna a presentare le istanze per il rilascio delle autorizzazioni inerenti agli esercizi commerciali e ai pubblici esercizi previsti nel Piano contestualmente alle richieste volte al rilascio del Permesso di costruire, o equipollente titolo abilitativo edilizio, afferente agli interventi edificatori. Il Comune, ferma restando la verifica circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa di settore, si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali e per pubblici esercizi contestualmente al rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi.
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. Tutte le opere di urbanizzazione e quelle relative allo standard di qualità devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
8. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.11 della presente Convenzione.
9. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente alla data di scadenza del termine di validità del Piano.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., di seguito denominato

Nuovo Codice Contratti, che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del Piano., di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 5 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 soggetti attuatori, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica limitatamente alla fase di affidamento dei relativi lavori, 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.

Resta salva, comunque, l'applicazione del Codice Contratti per quanto concerne le fasi di progettazione e collaudo delle opere medesime, nonché l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Anac sui contratti pubblici (SIMOG) ed acquisizione del CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010, e correlati obblighi contributivi e comunicativi verso Anac e l'Osservatorio contratti pubblici, ai sensi delle vigenti disposizioni dell'Autorità Nazionale Anticorruzione

Il CUP è, invece, richiesto a cura del Comune

2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dai soggetti attuatori nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. I soggetti attuatori del Piano comunicano, contestualmente alla presentazione della proposta di Piano Attuativo, il nominativo del Responsabile del Procedimento unico (di seguito denominato RUP) ai sensi dell'art. 31, comma 10, del Codice Contratti e degli artt. 9 e 10 del DPR 207/2010 per le fasi della progettazione, dell'affidamento nei casi di assoggettamento al Codice, e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Il RUP assume il ruolo di Responsabile dei Lavori sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro.
4. Il RUP svolge tutte le funzioni assegnategli dal Codice Contratti e dal relativo Regolamento di attuazione sino al collaudo ed alla consegna delle opere e dei servizi, rapportandosi con i Responsabili del procedimento individuati dall'Amministrazione Comunale.
5. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dai soggetti attuatori contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
6. I 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 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.

7. 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 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.
8. 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.
9. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.
10. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui 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 soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'art. 7 della presente convenzione.
11. I 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 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 soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i soggetti attuatori sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.
12. 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.

13. 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 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 soggetti attuatori tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al successivo Art. 15.
14. Per le opere previste su aree da asservire all'uso pubblico, ad eccezione dei servizi realizzati in strutture private, i 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 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:

A. PISTA CICLOPEDONALE E ADEGUAMENTO ROTONDA DI VIA CARDUCCI

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

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri

B. ALLARGAMENTO MARCIAPIEDE DI VIA M.L. KING

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

- opere edili generali, demolizioni, scavi, reinterri

BONZINA

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere 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 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 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 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. 8 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 5 della legge 1150/42, dell'art. 46 comma 1 e 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 Programma e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq 7.946, 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, 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 12.749 individuate nella Tav. 20f – *Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* allegata al Piano:
 - a. aree per complessivi mq 9.749, in riferimento alla dotazione minima di cui al precedente punto 1 (vedi Tav. 20f – *Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* allegata al Piano)
 - b. aree per complessivi mq 3.000, relativa all'area in loc. Colognola, foglio 103 mappale 2511 quale "prestazione pubblica attesa";

ART. 9 – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVI

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

BONZINA

2. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dai soggetti attuatori alla Tesoreria del Comune come da reversale n. _____ pagata in data _____ all'atto della stipula della presente convenzione.

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

1. Le aree individuate nella *Tav. 20f - Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* del Piano sono cedute in forma gratuita al Comune con le modalità definite dal presente articolo; la superficie di tali aree ammonta a mq 8.112:
- a. area per mq 3.630 individuata con campitura di colore marrone nell'elaborato grafico *Tav. 20f - Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* per la realizzazione del sottopasso ferroviario
 - b. area per mq 1.482 individuata con campitura di colore viola nell'elaborato grafico *Tav. 20f* per la realizzazione del nuovo raccordo tra via M.L. King e la rotonda di via Carducci, per la realizzazione della pista ciclopedonale e di aree verdi
 - c. area per mq 3.000, esterna all'Ambito di trasformazione (foglio 103 mappale 2511), individuata con campitura a tratteggio di colore blu nell'elaborato grafico *Tav. 20f*

La cessione in proprietà al Comune dell'area di cui al punto c. (esterna all'Ambito di trasformazione) viene effettuata mediante il presente atto.

Ai soli fini fiscali si precisa che il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in

5. I 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
6. Le aree individuate con colore “arancio”, “rosa”, “blu” e “verde” nella Tav. 20f – *Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico* allegata al Piano la cui superficie ammonta a mq 4.637:
 - a. area per mq 200 individuata con campitura di colore arancio nell'elaborato grafico Tav. 20f
 - b. area per mq 2.533 individuata con campitura di colore rosa nell'elaborato grafico Tav. 20f
 - c. area per mq 1.687 individuata con campitura di colore blu nell'elaborato grafico Tav. 20f
 - d. area per mq 217 individuata con campitura di colore verde nell'elaborato grafico Tav. 20f

saranno asservite all'uso pubblico perpetuo e gratuito a favore del Comune mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro 90 (novanta) giorni 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 soggetti attuatori.

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

7. La regolamentazione e l'asservimento all'uso pubblico delle suddette aree avverrà in conformità all'*Allegato Hd - Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico* allegato al Piano, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, mediante atto pubblico registrato e trascritto con successivo atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.
8. Le eventuali variazioni dell'*Allegato Hd – Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico* potranno avvenire con successivo separato atto in accordo tra le parti senza specifica modifica della presente convenzione. Le modifiche all'*Allegato Hd – Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico* non costituiscono variante del Piano.

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

1. Le parti danno atto che, visti i contenuti della Deliberazione G.C. n.115/2017, e preso atto che la slp prevista dal Piano Attuativo prevede una riduzione del 40% della slp prevista dall'*Allegato2 - Schede di progetto del vigente PGT*, la proposta di Piano Attuativo non è tenuta al reperimento di aree a titolo di perequazione urbanistica;
2. In relazione alle funzioni insediate inoltre, non è dovuto il reperimento di quota di Residenza Sociale a carico del Piano Attuativo.

ART. 13 – COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dei soggetti attuatori. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi 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.
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 soggetti attuatori con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi 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 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 soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.
- 3 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio (e parziale per stralci funzionali), e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua

emissione. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

- 4 Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici medesimi. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.
- 5 L'approvazione del certificato di collaudo consente la conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree ed opere cedute in proprietà.

ART. 14 - 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, 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 soggetti attuatori e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle menzionate opere del Piano, qualora le relative aree siano già state cedute al Comune. In caso contrario la presa in carico e la gestione da parte del Comune delle opere realizzate avverrà dopo la stipula dell'atto di acquisizione delle aree stesse, previa approvazione del collaudo.
3. Qualora se ne ravvisi la necessità, è consentita la consegna anticipata secondo le disposizioni vigenti, ferma restando la responsabilità in capo ai soggetti attuatori per eventuali difetti di costruzione e inosservanza delle prescrizioni impartite in sede di visita di collaudo, demandando le verifiche necessarie al collaudo finale.
4. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune, eccetto che per le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le spese restano in carico ai 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. 15 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i soggetti attuatori possono presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare gli atti sostitutivi per gli interventi edilizi in conformità al Piano, 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, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, i costi delle (corrispondenti) opere direttamente realizzate dai soggetti attuatori di cui all'art. 5 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.
4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello determinato in fase di progettazione - sia in fase di approvazione del piano Attuativo che in fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione - in relazione alla base d'asta, comprensiva di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento il prezziario regionale vigente al momento della presentazione dei progetti, ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, riferita al progetto assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei soggetti attuatori.
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 13 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.

6. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti agli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione di cui all'art. 3, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

ART. 16 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano 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, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le varianti di iniziativa privata al Piano, qualora comportino modifica al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la ridefinizione dello standard di qualità dovuto al Comune ai sensi dell'art. 9 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. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., purché l'importo unitario non sia inferiore all'eventuale monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.

3. Nel caso che la nuova destinazione d'uso comporti un maggiore contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 rispetto alla destinazione d'uso originaria, tale da superare complessivamente il valore delle opere approvate a titolo di standard di qualità di cui all'art. 9, dovrà essere versato al Comune il corrispondente maggior importo ad integrazione dello standard di qualità già previsto.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza o siano state approvate opere a titolo di standard di qualità di valore superiore al contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con conguaglio a favore 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. 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. 18 - 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 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 385.810,56 (euro trecentottantacinquemilaottocentodieci/56) pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" dell'intervento (pari a Euro 321.508,80 – vedi *Allegato Qf – Quadro economico opere a scomputo*), 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.

E' fatta salva la possibilità di sostituzione della garanzia già prestata dal soggetto attuatore con altra garanzia parimenti idonea quanto a condizioni di assicurazione e soggetto garante, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

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 suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

2. Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ. 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 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.
3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.
4. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile, attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione e standard qualitativo afferenti l'intervento.
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, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

6. 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.
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 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.
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. 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.
10. 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 20% del valore dell'opera realizzata 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 occorranò consensi o autorizzazioni di qualunque specie.
11. 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. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO/PROGRAMMA

1. Il progetto di Piano Attuativo in variante al P.G.T. denominato At_e17 “Ex segherie Beretta”, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall’Arch. Fabrizio Zambelli iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 638 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva. Modifiche assunte in recepimento di prescrizioni e rilievi espressi nei pareri della Conferenza dei servizi
- Allegato Af - Relazione tecnica
- Allegato Bf - Norme tecniche di attuazione
- Allegato Cf - Relazione economica
- Allegato E - Attestazione di compatibilità geologica
- Allegato E1.e - Relazione geologica e geotecnica
- Allegato F - Atti di proprietà, visure catastali, documenti di identità, dichiarazione non partecipazione sig. Nordera
- Allegato Fa - Atti di proprietà, visure
- Allegato Fc - Visure catastali
- Allegato Gf - Bozza di convenzione urbanistica
- Allegato Hd - Bozza regolamento parcheggi assoggettati uso pubblico
- Allegato Ib - Valutazione previsionale di clima acustico
- Allegato Ie - Integrazione alla Valutazione previsionale di clima acustico
- Allegato La - Rapporto di compatibilità viabilistica
- Allegato Md - Rapporto preliminare VAS
- Allegato Ne - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo
- Allegato O - Relazione integrativa per parere Commissione Territorio
- Allegato Pf – Perizia stima terreno da cedere
- Allegato Qf – Quadro economico opere a scomputo
- Tav. 01c – Inquadramento territoriale
- Tav. 02c – Inquadramento urbanistico
- Tav. 03c – Vincoli urbanistici e consumo del suolo
- Tav. 04c – Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto e individuazione caposaldo altimetrico
- Tav. 05c – Dimostrazione superficie territoriale di progetto
- Tav. 06c – Rilievo fotografico
- Tav. 07c – Rete dei sottoservizi tecnologici esistenti
- Tav. 08c – Estratti catastali e proprietà
- Tav. 09e – Planivolumetrico a scala urbana
- Tav. 10e – Sezioni ambientali, dimostrazione cono visivo, verifica vincolo aeroportuale

- Tav. 11e – Planivolumetrico
 - Tav. 12f – Planimetria, sezioni e dati di progetto
 - Tav. 13e – Dimostrazione sv, sc
 - Tav. 14e – Dimostrazione slp
 - Tav. 15c – Dimostrazione superfici permeabili esistenti
 - Tav. 16e – Dimostrazione e verifica superfici permeabili di progetto
 - Tav. 17e – Parcheggi pubblici e privati
 - Tav. 18e – Dimostrazione e verifica dotazione parcheggi
 - Tav. 19f – Dotazione di servizi e aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico
 - Tav. 20f – Dimostrazione aree da cedere/assoggettare ad uso pubblico
 - Tav. 21e – Fotoinserimenti
 - Tav. 22e – Viste di progetto
 - Tav. 24c – Rete dei servizi tecnologici
 - Tav. 25e – Opere di urbanizzazione a scomputo
 - Tav. 26e – Distanze dei fabbricati dai confini stradali, ferroviari, di proprietà e distanza tra fabbricati
 - Tav. 27e – Viabilità stradale e mobilità ciclopedonale. Sovrapposizione stato di fatto/progetto
 - Elab. A01c – Rete acque meteoriche e nere
 - Elab. A02c – Relazione tecnico-idraulica
 - Aspetti paesaggistici 01 – Relazione e disegno del paesaggio. (Relazione, Tav. A01–A09)
 - Aspetti paesaggistici 02 – Concept e progetto del verde. (Tav. B01–D04)
 - Elab. V01e – TRM Engineering Tav. 01-14 Adeguamento innesti di via M.L. King
2. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i 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. 20 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e/o in asservimento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

2. Il soggetto attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 22 - CONTROVERSIE

4. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.
5. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 23 - NORMA TRANSITORIA

La presente convenzione, mentre fin da ora è impegnativa e vincolante per il soggetto attuatore ed aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Bergamo solo dopo che saranno intervenute le approvazioni degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il soggetto attuatore _____

per il Comune _____