

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Ambito EGTs – via Lochis BERGAMO

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto _____, Notaio in Bergamo, con studio in via _____ si sono costituiti:

i Signori:

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

Le Società:

- **Cooperativa Edilizia Il Giglio Società Cooperativa** con sede in Bergamo, via Leopardi, 4a, P.IVA 01476500168, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ al n. _____, in persona del legale rappresentante VOLPI MATTEO nato a _____ e domiciliato per la carica presso VIA G. LEOPARDI 4A Bergamo, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;
- **Il Portale s.p.a.** con sede in Bergamo, via Leopardi, 4a, P.IVA 02682140161, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ al n. _____, in persona del legale rappresentante ALBRICCI GIANLUCA nato a _____ e domiciliato per la carica presso VIA G. LEOPARDI 4A Bergamo, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;

in qualità di proprietari di tutte le aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano "Via Lochis – ex PDZ 20 – nuovo ambito EGTs" di seguito semplicemente denominato «Piano », tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proprietari» / «lottizzanti» / «soggetti attuatori », da una parte;

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

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

PREMESSO

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

Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificata/e con i mappali:

- a) n. 23 del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 2094,
- b) n. 24, del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 1267,
- c) n. 25, del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 156,
- d) n. 16207 del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 156,

provenienza:

Atto n. repertorio 152782/65122 Notaio GIOVANNI VACIRCA del 29/12/2016, registrato a BERGAMO, il 17/01/2017, al n. 1682/1T trascritto il 17/01/2017 ai nn.2011/1333;

Atto n. repertorio 162032 notaio GIOVANNI VACIRCA del 18/12/2019, registrato a BERGAMO, il 31/12/2019, al n. 30724/1T trascritto il 31/12/2019 ai nn.67212/44155;

Atto n. repertorio 163025 notaio GIOVANNI VACIRCA del 08/06/2020, registrato a BERGAMO, il 09/06/2020, al n. 16918/1T trascritto il 10/06/2020 ai nn.20769/13228;

2. che i proprietari hanno presentato una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole, riferito agli immobili sopraindicati, unitamente alla Bozza dell'Atto di Convenzione contenente le precisazioni stabilite dall'art. 28 comma 5 della Legge n.1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
3. conseguentemente, i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano;
4. che il Piano Attuativo in variante al Piano _____ è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in variante agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in particolare al Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. in data, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera _____,

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

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

Ambito: *EGTs Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità – EGTs (art.60 NTA Piano Delle Regole)*

Componente (tipologie di tessuti o di sistemi verdi): _____

(tipologia normata dall'art.);

_____;

_____;

_____;

quanto sopra, con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano/Programma;

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

VISTI

- a) La domanda di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dalla proprietà al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni;
- b) La Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____ con la quale veniva adottato il Permesso di Costruire Convenzionato _____ e la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato Permesso di Costruire Convenzionato;
- c) La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ del _____ dell'avviso di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato;
- d) L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- e) Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- f) Il Decreto Legislativo 36/2023 e successive modifiche e integrazioni;
- g) 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 i Soggetti Attuatori a seguito dell'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, localizzato in via Lochis, civico snc 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 dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore 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 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq ____ e prevede la realizzazione di n. 2 edifici a destinazione residenziale elevato a n. 03 piani fuori terra e n. 01 piano interrato per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq _____ secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17;
2. Salvo diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - La superficie lorda - SL - realizzabile;
 - l'altezza massima degli edifici;
 - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
 - le destinazioni d'uso principali;
 - *altro* (i perimetri di massimo inviluppo, distanze.....)

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

3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé stesso vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o

certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.

4. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che la presente Convenzione avrà durata **di anni 20 (venti)**, la quale dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla sua data di approvazione definitiva da parte dell'organo comunale competente;
2. La costruzione dell'edificio, realizzato in virtù di Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà avvenire entro il **termine di anni 3 (tre)** dalla data di comunicazione di inizio lavori, la quale dovrà avvenire entro 12 mesi dalla data di formale stipula della presente Convenzione urbanistica.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, **come di seguito elencate**, autorizzate dal Permesso di Costruire Convenzionato, dovranno essere iniziate ed ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di formale stipula della presente Convenzione urbanistica e comunque, entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti nel Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Permessi di Costruire Convenzionato, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i. .
5. Tutte le opere di urbanizzazione devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. I termini e le modalità per la cessione delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art.10 della presente Convenzione.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 d.lgs. n. 36/2023, le opere di urbanizzazione del Permesso di Costruire Convenzionato, di importo inferiore alla soglia di rilevanza, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate dal successivo art. 5 della presente Convenzione, sono eseguite a scomputo totale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto definitivo che è parte integrante del Permesso di Costruire Convenzionato, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella convenzione.
2. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti soggetto attuatore, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. La sussistenza dei requisiti e capacità tecniche e qualificazioni in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal Soggetto Attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
4. Il Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Soggetto Attuatore

attuatori per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del Committente, ai sensi del citato decreto, sarà assunto da persona fisica facente capo al Soggetto Attuatore.

5. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il Soggetto Attuatore si riconosce quali committente delle opere di urbanizzazione.

6. Il Comune di Bergamo resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

7. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, corredati dagli elaborati previsti dalla normativa vigente, saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore previste dall'art. 44 comma 3 L.R. 12/05 s.m.i. sono di seguito descritte con i costi desunti dal progetto definitivo allegato al Permesso di Costruire Convenzionato:

a)	€
b)	€
c)	€

2. Le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree cedute con la sottoscrizione della presente Convenzione al Comune, sono libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica e sono ammesse a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'importo di €
3. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi;
4. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per la rete telefonica e per la rete idrica, rete dati e rete teleriscaldamento da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere distribuita razionalmente in relazione alle esigenze di consumo.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il progetto contenuto nel Permesso di Costruire Convenzionato correlato alla presente Convenzione, non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria: si conviene che il valore delle opere di urbanizzazione secondaria siano compensate dal valore delle opere di urbanizzazione primaria e pertanto queste ultime sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

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

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

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Permesso di Costruire Convenzionato e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato, sono quantificate in mq _____, da cedere gratuitamente all'uso pubblico al Comune;
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq _____, individuate nella Tavola n° _____ allegata al Piano.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Visto l'art. 8 della presente Convenzione, le aree per servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano vengono parzialmente reperite all'interno del comparto e pertanto sono necessarie le monetizzazioni mancanti:

_____ mq da reperire
_____ mq reperiti
_____ mq da monetizzare

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

1. Le aree individuate con colore _____ nella Tavola n° _____ del Piano sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora, con la firma della presente Convenzione urbanistica; la superficie di tali aree ammonta a mq _____, e corrisponde ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° ____ del _____);

2. Il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in €.....
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sulle aree cedute è pertanto attribuita in forma gratuita al Comune sin d'ora, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 11 – COLLAUDI OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione della presente Convenzione dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico del Soggetto Attuatore. Il collaudo tecnico, amministrativo e contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni contenute nella presente Convenzione e negli elaborati del Permesso di Costruire Convenzionato, 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 sarà indicato dal Comune di Bergamo nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e sarà incaricato dal Soggetto Attuatore con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico degli stessi Soggetto Attuatore. 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 30 giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal Direttore dei lavori, sarà redatto collaudo finale. Il Soggetto Attuatore, per sé e i loro aventi causa, si impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia delle diverse pratiche edilizie autorizzative, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico del Soggetto Attuatore 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 dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro 60 giorni da sua emissione.

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

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto Attuatore fino alla consegna delle opere eseguite 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 del Soggetto Attuatore 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.
3. Qualora se ne ravvisi la necessità, è consentita la consegna anticipata secondo le disposizioni vigenti, ferma restando la responsabilità in capo al Soggetto Attuatore 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.

ART. 13 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Permesso di Costruire Convenzionato presentato dal Soggetto Attuatore troverà efficacia e pertanto potrà essere rilasciato e potrà essere comunicato l'inizio dei lavori.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura 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 verranno scomputati indistintamente, in maniera corrispondente e proporzionale alla Superficie Lorda edificabile sul lotto, i costi delle opere direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore di cui ai precedenti artt. 5 e 6.
3. Il contributo sul costo di costruzione non sarà dovuto, per il quale valgono le normative e deliberazioni vigenti in materia relative all'edilizia convenzionata.
L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo è quello determinato nei precedenti art. 5 e 6, comprensivo di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti, ritenuto congruo dai competenti Uffici comunali, riferito al progetto assistito da relativa validazione, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato. Ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarrà a completo ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

ART. 14 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi della seguente Convenzione di cui all'art. 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano/Programma, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo o limitate traslazioni o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante alla Convenzione ed al Permesso di Costruire Convenzionato, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nella presente Convenzione.

ART. 15 - RESIDENZA SOCIALE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPEGNI

Il Soggetto Attuatore e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a:

a) realizzare edifici di tipo economico e popolare con alloggi di varie dimensioni e tipologia differenziata, aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalle leggi in materia di edilizia agevolata, con possibilità di deroga alla dimensione della superficie utile degli alloggi e tenuto conto che, di norma, la superficie di ciascuna autorimessa o posto auto non dovrà essere inferiore alle dimensioni minime stabilite dal Regolamento Edilizio vigente, salvo ed impregiudicato il divieto di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica.

Gli alloggi dovranno essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformità alle Norme di Attuazione del P.G.T., al Regolamento Edilizio ed, in particolare, alla disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e clima -alteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali che descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto allegato alla documentazione del Permesso di Costruire Convenzionato.

b) rispettare e seguire tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e tipologico che verranno impartite dal Comune di Bergamo;

c) provvedere all'allacciamento della nuova costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali acqua, teleriscaldamento, energia elettrica, telefono, fognature, rete

connessione dati con ogni onere e spesa a suo totale ed esclusivo carico, ad esclusione delle anticipazioni per l'attivazione dei contratti per le singole utenze, che saranno a carico dei futuri acquirenti degli alloggi;

d) depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità ovvero presentare dichiarazione del Direttore Lavori o di professionista abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle condizioni e con le modalità espressamente previste dalla normativa vigente, ovvero produrre auto-dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie per gli edifici realizzati, completo della necessaria documentazione prescritta dalla normativa vigente, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura degli alloggi. Resta salva la possibilità di depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche per singole porzioni della costruzione, ovvero per singole unità immobiliari, alle condizioni tassativamente previste dalla vigente normativa in materia;

e) rilasciare, ai sensi del D.Lgs 20 giugno 2005 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del futuro promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse;

f) trasmettere al Comune di Bergamo, ad ultimazione dei lavori, copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione;

g) effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria delle aree pubbliche fino al collaudo favorevole definitivo, tenendo il COMUNE DI BERGAMO completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere diretta o indiretta delle opere ed attrezzature realizzate.

Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli artt. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche ed integrazioni (c.d. recupero a fini abitativi dei sottotetti), e ciò sino alla scadenza della presente convenzione.

ART. 16 - RESIDENZA SOCIALE - PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi costruiti, comprensivi delle relative pertinenze, potranno essere ceduti a terzi dal Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. Resta peraltro consentita, nell'ambito dei *costruendi* edifici, la vendita di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune di Bergamo la tabella dei prezzi di cui al successivo comma c). Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra il Comune di Bergamo ed il Soggetto Attuatore con riferimento alla data di sottoscrizione del presente atto in Euro (Euro/00) al metro quadrato di superficie commerciale dell'alloggio, così come di seguito definita:

- a. superficie intera dell'alloggio, compresi i muri divisorii interni e i muri perimetrali, questi calcolati al 50% (cinquanta per cento) se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni, e al 100% (cento per cento) in ogni altro caso;

- b. superficie di balconi, terrazze ed autorimesse calcolati al 50% (cinquanta per cento);
- c. superficie dei locali cantina e del corsello coperto delle autorimesse calcolati al 25% (venticinque per cento);
- d. superficie dei giardini annessi agli appartamenti al piano terra calcolati al 10% (dieci per cento);

La comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4% (quattro per cento).

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 assegnazione/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;
- l'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 ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per miglorie di cui al successivo articolo "Migliorie e varianti", potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12,5% (dodici virgola cinque per cento), in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che la società proponente riterrà di valutare.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio potrà variare in più o in meno, per una ulteriore quota massima pari al 10% (dieci per cento), tra gli alloggi destinati alla vendita/assegnazione e quelli destinati alla locazione.

Il Soggetto Attuatore dovrà 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 futuri promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

ART. 17 - RESIDENZA SOCIALE - MIGLIORIE E VARIANTI

Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi.

Sono altresì consentite miglorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli acquirenti.

Le prestazioni obbligatorie richieste (limitatamente alla incidenza dei maggiori costi dell'impianto di riscaldamento a pavimento rispetto all'impianto tradizionale e alla introduzione di due termostati

ambiente), art. e art. del capitolato speciale d'appalto, sono riconosciute quali opere di **miglioria**.

Non è da considerarsi miglioria la realizzazione obbligatoria del secondo bagno per alloggi composti da quattro o più vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni).

Eventuali opere da eseguire, sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili del Registro delle Imprese della Provincia di Bergamo, vigente al momento della richiesta, scontati del 10% (dieci per cento).

I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% (venti per cento) del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% (quindici per cento) sul ricavo massimo complessivo.

L'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di applicare maggiorazioni, che non potranno comunque superare il 5% (cinque per cento) del prezzo base iniziale, per particolari condizioni costruttive e qualora sia comprovata l'effettiva necessità.

In tali casi il Direttore dei lavori dovrà produrre dichiarazione sostitutiva di certificazione secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 445/2000, corredata da relazione tecnica illustrativa e relativo computo metrico estimativo analitico delle opere da eseguire.

ART. 18 - RESIDENZA SOCIALE - AGGIORNAMENTO PREZZI

Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti articoli, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20% (venti per cento), potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e per solo 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori, mediante l'applicazione dell'incremento mensile forfettario dello 0,2% (zero virgola due per cento), con le modalità di seguito indicate.

Nel caso di applicazione di detti adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore e limitatamente all'80% (ottanta per cento) del relativo ammontare, un accredito dello 0,3% (zero virgola tre per cento) mensile a partire dalla data del versamento fino a 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio dei lavori.

Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori.

La quota di versamento, che dovrà essere corrisposta di norma dall'acquirente, non dovrà superare:

- il 5% (cinque per cento) al momento della prenotazione;
- il 25% (venticinque per cento) entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
- il 20% (venti per cento) a 1/4 (un quarto) del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;

- il 20% (venti per cento) a 2/4 (due quarti) del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- il 20% (venti per cento) a 3/4 (tre quarti) del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- il 10% (dieci per cento) 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 dell'opera. Eventuali opere da eseguire, sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili del Registro delle Imprese della Provincia di Bergamo, vigente al momento della richiesta, scontati del 10% (dieci per cento) e pagate al 50% alla loro conferma d'ordine e al 50% all'avvenuta esecuzione.

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 dei costi di costruzione, e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

- da 0 (zero) a 10 (dieci) anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 (undici) anni e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) 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, 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 Soggetto Attuatore dopo l'ultimazione della costruzione, debitamente documentate.

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

ART. 19 - RESIDENZA SOCIALE - COLLAUDO EDIFICI

I fabbricati e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile, prima della consegna agli Acquirenti da parte di un Collaudatore scelto dal Soggetto Attuatore tra una terna di professionisti abilitati proposta dal Comune di Bergamo.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabili parziali per lotti funzionali di alloggi (non inferiori a dieci unità abitative), a condizione che il primo collaudo parziale 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 speciale d'appalto 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 sarà, pertanto, incaricato dal Soggetto Attuatore, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico della società proponente medesima. 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 al Soggetto Attuatore gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale.

Il Collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei Verbali di collaudo, anche parziali per lotti funzionali di alloggi, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

ART. 20 - RESIDENZA SOCIALE - IMPEGNO ALLA LOCAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a destinare direttamente, od a far destinare ai propri acquirenti e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in locazione per un periodo minimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, una quota di alloggi non inferiore al 40% (quaranta per cento) della SL – Superficie Lorda, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al successivo art- 17, i quali dovranno essere verificati dal Comune.

Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (es: autorimessa, cantina, ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore ai canoni convenzionati e previsti dagli ACCORDI TERRITORIALI PER IL COMUNE DI BERGAMO (in attuazione della legge 431/1998 e sue modifiche e integrazioni e del D.M. 16/01/2017 del Ministero della Infrastrutture e dei Trasporti) vigenti al momento della stipula degli atti.

Il Soggetto Attuatore, per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a trasmettere al COMUNE DI BERGAMO, entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

In caso di locazione, per tutti gli alloggi realizzati si dovrà applicare quanto disposto nel presente articolo, relativamente alle modalità di determinazione del canone e di stipula del contratto, nonché al possesso dei requisiti soggettivi del conduttore.

ART. 21 - RESIDENZA SOCIALE - REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi costruiti, con relativa autorimessa pertinenziale, dovranno essere ceduti a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 Euro,00 (.....mila), con aggiornamento annuale ai fini ISTAT costo vita da, per gli interventi non fruanti di contributi statali o regionali, con deduzione dal reddito di Euro 5.000,00 (cinquemila) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila) 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.

Non è richiesto il possesso dei sopra citati requisiti qualora i promissari acquirenti si obbligano a locare gli alloggi per un periodo minimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione. Solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, corredati da idonea documentazione probatoria, riconosciuti tali dalla normativa regionale vigente in materia, potrà essere consentita nei primi 5 (cinque) anni l'alienazione o la locazione a soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente articolo.

ART. 22 - RESIDENZA SOCIALE - NULLITA' DEGLI ATTI E ARBITRATO

I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati.

I contratti di vendita e di locazione stipulati dal Soggetto Attuatore e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, sono considerati nulli qualora:

- a) vengano stipulati atti di vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed il Soggetto Attuatore secondo le prescrizioni di cui al presente atto;

b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati di cui all'art. 3 della presente Convenzione;

c) non vengano rispettati, anche in parte, gli impegni assunti con il presente atto.

Il Comune si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il puntuale rispetto di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Il Soggetto Attuatore, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, è obbligata ad inserire nei singoli atti di vendita apposita clausola che impegni i futuri acquirenti a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto.

In caso di mancato accordo circa l'interpretazione ed esecuzione dei criteri stessi, le parti interessate, a proprie cure e spese e con esonero del Comune da ogni onere relativo, faranno ricorso al giudizio di un collegio arbitrale formato da tre periti, di cui due nominati dalle parti ed il terzo dal Comune di Bergamo

ART. 23 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria mediante polizza fideiussoria n. _____ del _____, con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione, emessa da primario istituto bancario/ impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di Euro _____, pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" dell'intervento, maggiorato del 20% (venti per cento) anche a copertura dell'IVA, delle spese tecniche per la progettazione di tutti i livelli, degli oneri relativi alla direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo e relativa IVA, degli oneri per la sicurezza, del 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. Resta salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dall'Amministrazione.

Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del Permesso di Costruire Convenzionato.

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. Le garanzie devono essere corredate dalla documentazione necessaria che ne attesti la veridicità ed attendibilità ai fini della formale accettazione.

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 afferenti l'intervento.

Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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.

In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni esplicitate al 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.

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

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 il soggetto attuatore deve 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. 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 il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in misura pari a.....(non inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40%)

nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura delle opere. Tale polizza, emessa dai soggetti abilitati al rilascio garanzie come previsto al comma 1, deve essere conforme agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze. La polizza deve contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranzo consensi o autorizzazioni di qualunque specie.

ART. 24 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI

1. Il progetto relativo al Permesso di Costruire Convenzionato, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch./Ing. _____ iscritto all'Ordine degli _____ della Prov. di _____ al n. _____ ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000);
 - b) Individuazione delle caratteristiche urbanistiche desunte dagli elaborati del PGT, PUM e PTCP vigenti nonché eventuali estratti di Piani Attuativi;
 - c) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - d) Documentazione fotografica;
 - e) Rilievo dello stato di fatto degli ambiti di intervento (scala 1:500);
 - f) Studio di fattibilità ambientale (in alternativa, se prevista: eventuale documentazione di VIA/VAS)
 - g) Progetto planivolumetrico, (scala 1:500);
 - h) PROGETTO PER L'INVARIANZA IDRAULICA
 - h) Individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;
 - i) Rappresentazione catastale/planimetrica delle aree da cedere e da asservire;
 - j) Sezioni, rendering, fotomontaggi;
 - k) Relazione tecnica;
 - l) Norme Tecniche d'Attuazione;
 - m) Schema di convenzione;
 - n) Progetto preliminare-definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - relazione tecnico-illustrativa;
 - studio di prefattibilità ambientale;
 - indagini e relazioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche, idrauliche, sismiche, archeologiche ed eventuali altre specialistiche;
 - rilievi planoaltimetrici;
 - planimetria generale, sezioni e schemi grafici;
 - calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
 - prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
 - computo metrico estimativo, con riferimenti alle tavole grafiche;
 - disciplinare descrittivo/capitolato speciale prestazionale degli elementi tecnici;
 - (eventuale) perizia tecnica estimativa per monetizzazione aree a standard non reperite
 - o) (eventuale) Piano particellare di esproprio;
 - p) schema contratto d'appalto

ART. 25 - 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, 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. 26 - 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 del Comune di Bergamo.

ART. 27 - CONTROVERSIE

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

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Soggetti Attuatori _____

_____ *per il Comune* _____