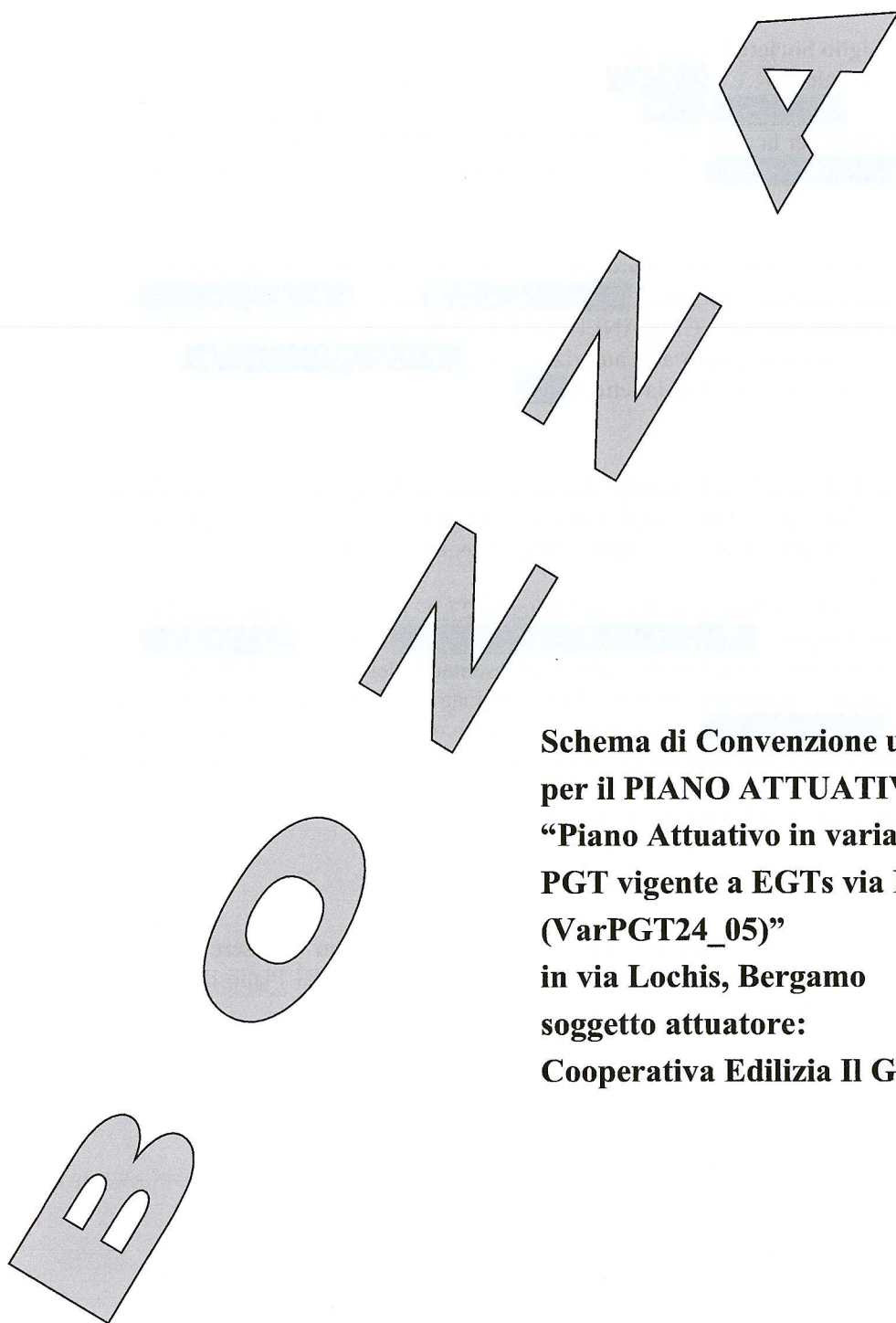




**Schema di Convenzione urbanistica  
per il PIANO ATTUATIVO denominato  
“Piano Attuativo in variante alle previsioni di  
PGT vigente a EGTs via Lochis - ex PDZ20  
(VarPGT24\_05)”  
in via Lochis, Bergamo  
soggetto attuatore:  
Cooperativa Edilizia Il Giglio Società cooperativa**

## 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:

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

in qualità di proprietari di tutte le aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano "Ambito EGTs - Ex PdZ20 Via Lochis" di seguito semplicemente denominato «Piano », tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente « «soggetti attuatori », da una parte;

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

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

### PREMESSO

1. Che i sopraindicati intervenuti proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano 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 le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11/04/2024 in data 11/04/2024, con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 45 Serie Inserzioni e Concorsi del 06/11/2024, e successive varianti.
3. Conseguentemente, i sopraindicati intervenuti soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano.
4. Che il Piano Attuativo [REDACTED] è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED] in variante agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in particolare al Piano delle Regole, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. [REDACTED] in data [REDACTED], che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "F",

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

- PIANO DELLE REGOLE: il lotto di intervento del Piano attuativo ricade degli Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa – EGTs  
(art. 60 delle NTA Piano delle Regole);
- VINCOLO AEROPORTUALE: Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti"). Il lotto di intervento del Piano attuativo ricade degli è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 320 mt. e 340 mt. s.l.m.  
(art. 36 NTA Piano delle Regole);
- CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: il lotto di intervento del Piano attuativo ricade degli ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.
  - Porzioni del lotto di intervento sono classificate come sottoclasse 3sg+dt+rsp\*+bsf;
  - Porzioni del lotto di intervento sono classificate come sottoclasse 3sg+rsp\*+bsf;(art. 1.2 del SG0 - B - Norme geologiche di Piano)
- STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE:
  - Porzione del lotto di intervento ricadono nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre;

- Porzione del lotto di intervento ricadono nello Scenario di cedimento o liquefazione: Z2a - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.);
- CARTA PAI E PGRA: il lotto di intervento ricade nelle aree P.G.R.A. - Corsi d'acqua del Reticolo Secondario di Pianura - Aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili, con significativi valori di velocità e/o altezze d'acqua o con consistenti fenomeni di trasporto solido - Reticolo Consortile (P3/H).

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;

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 che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

#### VISTI

- A) La domanda di approvazione del Piano Attuativo/Programma, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai soggetti attuatori al protocollo comunale al n. 0064460 del 20/02/2026 e successive modifiche e integrazioni;
- B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. [ ] in data [ ] con la quale veniva adottato il Piano [ ] e la deliberazione del Consiglio Comunale n. [ ] in data [ ], esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano

*(in presenza di osservazioni)*

esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

- C) La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. [ ] del [ ] dell'avviso di approvazione del Piano/Programma [ ] in variante al PGT;
- D) - 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;  
 - il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;  
 - la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e i soggetti attuatori

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed i soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del "Piano Attuativo in variante alle

previsioni di PGT vigente a EGTs via Lochis - ex PDZ20 (VarPGT24\_05" con Deliberazione del Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED], localizzato in Via Lochis snc, quartiere Longuelo, Bergamo (BG),

divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. [REDACTED] in data [REDACTED].

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 degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o successivi 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. 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.
5. 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.

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

1. Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq **3.548,67** come riportate nella Tavola n. 1 "Rilievo dello stato di fatto e sezioni urbane (scala 1:200)" allegata al Piano e prevede la realizzazione di **n. 2 edifici residenziali** per superficie lorda massima complessiva di mq **2.500,00** secondo la distribuzione prevista dal progetto su **3 piani**, di cui agli elaborati elencati all'art. **17** e così ripartita per destinazione d'uso:
  - 40% edilizia residenziale in locazione convenzionata
  - 60% edilizia residenziale in vendita convenzionataLa definizione delle caratteristiche costruttive, dei prezzi di cessione degli alloggi, delle miglorie, dei collaudi degli edifici e di ogni altro aspetto relativo all'edilizia sociale è rimandata a specifica e separata convenzione allega al presente atto sotto la lettera "**p**".
2. Salvo quanto specificato all'art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
  1. la superficie lorda massima realizzabile (SL);
  2. l'altezza massima del fronte (D.U. 27);
  3. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
  4. le destinazioni d'uso;
  5. le distanze dai fabbricati e dai confini;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 Attuativo e nel rispetto del Codice Civile.
3. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi

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

4. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
5. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, 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 o idonei titoli abilitativi 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 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo comportante variante urbanistica agli atti del PGT e cioè dal [REDACTED]: 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 120 (centoventi) 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. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, 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. 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..
6. Tutte le opere di urbanizzazione devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
7. I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art. 10 della presente Convenzione.
8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, 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. 13 comma 7 ed Allegato I.12 "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione" del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) con efficacia dal 1/07/2023, le opere di urbanizzazione primaria del Piano di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 9, del Codice medesimo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'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 e/o proprietari lottizzanti, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di fattibilità tecnico-economica che è parte integrante del Piano, 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. 36/2023 e quant'altro non previsto nella convenzione.  
Resta salva, comunque, l'applicazione del Codice Contratti per quanto concerne le fasi di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere medesime, nonché l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Anac sui contratti pubblici (Piattaforma Contratti Pubblici - PCP) ed acquisizione del CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010 e s.m.i., e correlati obblighi contributivi e comunicativi verso Anac e l'Osservatorio contratti pubblici, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia. 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 dal 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. 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. 15, del Codice Contratti 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.  
Il RUP svolge tutte le funzioni assegnategli dal Codice Contratti sino al collaudo ed alla consegna delle opere e dei servizi, rapportandosi con i Responsabili del procedimento individuati dall'Amministrazione Comunale.
4. 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.
5. 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.
6. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i soggetti attuatori, in solido tra loro si riconoscono quali committenti delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.
7. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

8. Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutte le attività della stazione appaltante, e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere gli atti ed i provvedimenti assunti dal soggetto attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza; in particolare il Comune ha il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei soggetti attuatori.
9. 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.
10. 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 e, 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.
11. I progetti esecutivi 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 indicati nei relativi titoli abilitativi.
12. 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. 13.
13. Per le opere previste su aree previste in 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 tecnico economica allegato al Piano:

- a) Parcheggio pubblico;
- b) Percorso pedonale tra via Lochis e via Merula, relative dotazioni a verde e strade
- c) Vasca volano a servizio del parcheggio pubblico

Costo complessivo delle opere di cui sopra desunto da Computo Metrico Estimativo allegato al Piano pari a € 210.000,00

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi e da cedere, direttamente sin d'ora con la firma della convenzione, libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti ed afferenti all'intervento, pari a € , e saranno acquisite al patrimonio comunale.

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

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

## **ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di cui al comma 1 punti a) b) e c) dell'art. 5, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 6, 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 della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in mq **900,00**, 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 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 **755,20**, individuate nella Tavola n° **2** allegata al Piano.
3. La quota di aree per servizi e attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico o generale, non reperite e individuate all'art. 9 della presente convenzione sono monetizzabili ai sensi dall'art. 18 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.

#### **ART. 9 – MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Visto l'art. 8 della presente convenzione, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano, ma che non vengono reperite, assommano a mq **144,80** (**900,00 - 755,20 = 144,80**), individuate nella Tavola n° **2** "Planivolumetrico di progetto (scala 1:200)" allegata al Piano.
2. Con l'approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale ha accolto la monetizzazione di tali aree non reperite al prezzo unitario di € **175,00** al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta pari a € **25.340,00**, come da perizia tecnica estimativa redatta dai soggetti attuatori, in atti, oggetto di positiva verifica di conformità e congruità ai criteri e valori determinati con deliberazione consiliare **n. 28 Reg. C.C./5 Prop. Del. del 18/03/2012**, e successivi aggiornamenti, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità economica conseguita dai soggetti attuatori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12 e s.m.i..
3. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dai soggetti attuatori alla Tesoreria del Comune come da reversale n° [redacted] pagata in data [redacted].

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

1. Le aree individuate con colore arancione, rosa e viola nella Tavola n° **2** "Planivolumetrico di progetto (scala 1:200)" allegata al Piano dalla superficie pari a mq **1164,50**, così ripartite:
  - a. 346,50 mq percorso pedonale e aree a verde annesse;
  - b. 309,40 mq strada e marciapiede via Lochis;
  - c. 99,90 mq strada via Merula;
  - d. 408,70 mq parcheggio e aree a verde annesse.

2. sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la superficie di tali aree corrisponde ai mappali \_\_\_\_\_, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali \_\_\_\_\_ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° \_\_ del \_\_\_\_\_);
3. Il valore delle aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, è quantificato in € \_\_\_\_\_.
4. 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.
5. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori sulle aree cedute è pertanto attribuita in forma gratuita al Comune sin d'ora, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
6. 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.

#### **ART. 11 – COLLAUDI / CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE**

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile ovvero, ove consentito dalla legge, a Certificato di Regolare Esecuzione (CRE), a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del D.lgs. 36/2023. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile o il CRE dovrà verificare ed accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni, secondo il progetto approvato con i rispettivi permessi di costruire ed autorizzazioni/nulla osta e le relative prescrizioni tecniche, nonché le eventuali perizie di variante, in conformità del contratto e degli eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi debitamente approvati. Il collaudo o il CRE ha altresì lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità finale e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste, e che le procedure espropriative poste a carico dell'esecutore siano state espletate tempestivamente e diligentemente, oltre che le verifiche di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 8 della presente convenzione.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile o le procedure per il rilascio del CRE 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 scelto/i dal Soggetto Attuatore da una terna di professionisti abilitati proposta 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. Nel caso in cui si proceda mediante CRE, le relative funzioni e accertamenti saranno svolti dal Direttore dei Lavori. 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 (o di verifica per il CRE) 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 (o il Direttore dei Lavori in caso di CRE) 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 e non oltre **180 giorni**, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto il certificato di collaudo finale ai sensi dell'art 116 del D.Lgs. 36/2023, ovvero il Certificato di Regolare Esecuzione a cura del Direttore dei Lavori nei limiti e ai sensi dell'art. 116, comma 6, del medesimo decreto. I soggetti attuatori, per sé e i loro aventi

causa, si impegnano a consegnare al collaudatore (o al Direttore dei Lavori), 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 o di emissione del CRE.

3. Il certificato di collaudo e/o il Certificato di Regolare Esecuzione ha carattere provvisorio; e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il certificato di collaudo provvisorio o il CRE provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo o il CRE si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.
4. L'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) relativa agli edifici privati è subordinata alla preventiva approvazione, da parte del Comune, del certificato di collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione destinate alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico.

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

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai 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 e/o al Certificato di Regolare Esecuzione 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 indicate all'art 5 comma 1 lettera c) vasca volano a servizio del parcheggio pubblico, per le quali tutte le spese restano in carico ai soggetti attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 13 - 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/ 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 o l'efficacia degli atti sostitutivi è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 e 17 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 al volume/alla superficie lorda edificabile sul lotto, i costi delle (corrispondenti) opere direttamente realizzate dai soggetti attuatori di cui agli artt. 5 e 6, ad eccezione delle opere/reti da realizzare su aree private ancorché asservite all'uso pubblico.
3. Ai sensi dell'art. 42 comma 1 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 il contributo sul costo di costruzione non è dovuto in quanto il Piano prevede la realizzazione di alloggi classificati come Sa2 Servizi Abitativi ordinari destinati alla locazione convenzionata e alloggi destinati all'edilizia convenzionata in vendita, per il quale valgono le normative e deliberazioni vigenti in materia.
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 prezzario 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. 42 comma 4 D.Lgs. 36/2023 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 11 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
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, se dovuti, saranno da corrispondere per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

#### **ART. 14 – 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 modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né

tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

#### **ART. 15 - 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. [REDACTED] del [REDACTED], 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 € [REDACTED], pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" dell'intervento, maggiorato del 30% (trenta 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 dai soggetti attuatori 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. In aggiunta alle garanzie previste nei commi precedenti, il successivo art. 16 definisce ulteriori tutele finanziarie e le specifiche modalità operative relative all'obbligo di attecchimento del verde, in conformità a quanto prescritto dall'art. 92 del Regolamento Edilizio approvato con Del. C.C. n. 31 del 12/06/2025.
3. 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.
4. 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, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.

5. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti e, 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.
6. 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.
7. È fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso della garanzia di cui al comma 1, che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
8. 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.
9. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
10. 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.
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. 16 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI DI ATTECCIMENTO DEL VERDE**

1. Ai sensi dell'art. 92 del Regolamento Edilizio approvato con Del. C.C. n. 31 del 12/06/2025, il soggetto attuatore assume l'obbligo di effettuare la manutenzione del verde, con garanzia totale di attecchimento dell'impianto di vegetazione realizzato, per un periodo di 24 mesi decorrente dalla data di approvazione del collaudo o dalla data di emissione del Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori.
2. A garanzia dell'esatto e completo adempimento dell'obbligo assunto al comma 1, i soggetti attuatori in solido tra loro prestano al Servizio Verde del Comune 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 € [ ], pari al 100% (cento per cento) dell'importo "lordo" dell'intervento, maggiorato del 30% (trenta per cento)
3. Il Servizio Verde manterrà l'obbligo di vigilanza sullo stato vegetativo delle opere a verde; decorsi i 24 mesi, lo stesso provvederà ad accertare l'avvenuto adempimento e in caso di esito positivo procederà allo svincolo della polizza fideiussoria con conseguente presa in carico dell'attività manutentiva da

parte del Comune.

## **ART. 17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO/PROGRAMMA**

1. Il progetto di Piano denominato “Piano Attuativo in variante alle previsioni di PGT vigente a EGTs via Lochis - ex PDZ20 (VarPGT24\_05)”, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Elena Volpi iscritto all'Ordine degli ARCHITETTI PPC della Prov. di Bergamo al n. \_\_\_\_\_ ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Elaborati grafici di progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e del progetto di residenziale:
    - Tav. 0 Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale;
    - Tav. 1 Rilievo dello stato di fatto e sezioni urbane (scala 1:200);
    - Tav. 2 Planivolumetrico di progetto (scala 1:200), individuazione aree standard reperite e aree in cessione gratuita, verifica superficie permeabile;
    - Tav. 3 Sezioni di progetto;
    - Tav. 4 Schema della rete dei sottoservizi;
    - Tav. 5 Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione;
    - Tav. 6 Progetto del verde;
    - Tav. 7 Verifica accessibilità aree pubbliche;
    - Tav. 8a Verifica S.L. di progetto;
    - Tav. 8b Verifica S.L. in locazione convenzionata;
    - Tav. 8c Calcolo S.L. e S.A. ai fini del calcolo oneri di urbanizzazione;
    - Tav. 9 Verifica Parcheggi pertinenziali;
  - b) Relazione tecnica illustrativa delle opere;
  - c) Documentazione fotografica stato di fatto;
  - d) Norme Tecniche d'Attuazione;
  - e) Relazione in materia di superamento delle barriere architettoniche;
  - f) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e quadro tecnico economico;
  - g) Esame di impatto paesistico;
  - h) Relazione paesistica;
  - i) Allegato A: Stralcio PGT vigente e proposta di variante;
  - j) Allegato B: Individuazione servizi di quartiere;
  - k) Allegato C: Foto inserimenti di progetto;
  - l) Allegati D: Atto notarile con servitù sull'area identificata al fg. 62 mapp.16207;
  - m) Rapporto preliminare per la verifica assoggettabilità V.A.S.;
  - n) Relazione geologica e geotecnica;
  - o) Relazione di invarianza idraulica relativa alle opere di urbanizzazione;
  - p) Schema di Convenzione edilizia residenziale convenzionata - Ambito EGTs;
  - q) Schema di Convenzione urbanistica - Ambito EGTs;
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. 18 – SPESE**

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

#### **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

#### **ART. 20 - CONTROVERSIE**

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

#### **ART. 21 - NORMA TRANSITORIA**

1. 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, lì \_\_\_\_\_

I soggetti attuatori \_\_\_\_\_

per il Comune \_\_\_\_\_

