

N.                      Repertorio                      N.                      Raccolta

ATTO DI INTENTI E CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL

PIANO DI RECUPERO ATR-3 EX SCUOLE MEDIE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... duemila.....,

.././..

In ....., nel mio studio in via ..... n° .....

con me, avv. ...., notaio in ....., nel cui Collegio Notarile sono iscritto,

sono presenti

- ....., nato a ..... (....) il giorno ....., che interviene nel presente atto in qualità di responsabile del settore tecnico ed in rappresentanza del "COMUNE DI CHIUDUNO", con sede in Chiuduno (BG), via Largo Europa n°3, ove per la carica domicilia, codice fiscale e partita IVA: ....., in forza dell'articolo 107 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, delle deliberazioni del Consiglio Comunale n° ..... in data ....., n° ....., il tutto esecutivo ai sensi di legge;

- Il Sig. ...., nato a ..... il giorno ....., che interviene al presente atto in qualità di ..... della società ....., con sede in ....., via ..... n. ...., ove per la carica domicilia, ..... e numero di iscrizione: ....., in forza di delibera di Consiglio in data .....

I predetti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

**1** – che il comune di Chiuduno nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) variante n°01 - Documento di Piano 2° fascicolo – obiettivi strategici di sviluppo del PGT all’art.1.5.1.7 ha individuato “nuove aree di trasformazione ATR” nello specifico “ATR-3 area ex scuole medie”, ambito di proprietà comunale ---

**2** – che la trasformazione urbanistica “ATR-3” prevede la demolizione degli edifici esistenti ormai dismessi, la realizzazione di standard pubblici con collegamento pedonale su Largo delle Fontane e parco di via Rili, la realizzazione di nuove costruzioni residenziali/commerciali, il tutto da attuarsi a mezzo di Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge n°457/1978 e s.m.i.---

**3** – che il comune di Chiuduno ha immesso sul mercato l’ambito ATR-3 al fine di individuare il Soggetto Attuatore del Piano di recupero e di acquisire risorse per l’esecuzione di Opere di interesse generale per la comunità, assimilabili ad opere di urbanizzazione, che riguardano nello specifico la realizzazione della nuova sede municipale, la riqualificazione di Piazza Roma e delle ex scuole elementari con relativa progettazione definitiva ed esecutiva delle medesime opere in conformità agli obiettivi della pianificazione comunale vigente (Documento di Piano 2° fascicolo – obiettivi strategici di sviluppo del PGT - art.1.5.1.7).

**4** – che la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di interesse generale per la comunità sopra esposte sarà affidata al Soggetto Attuatore;

**5** – che il progetto preliminare delle Opere di interesse generale per la comunità è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 151, del 28.11.2014, e con successiva Delibera di Giunta Comunale n, 27 del 22 febbraio 2016 in funzione di quanto previsto dal PGT vigente, Documento di Piano e Piano dei Servizi, approvato con delibera di Consiglio n. 43 del 16.10.2012. Tale progetto preliminare, come meglio riportato negli appositi elaborati progettuali allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale ancorché non materialmente uniti, prevede la ristrutturazione della ex scuola materna e la sistemazione dell'area esterna alla stessa, la ristrutturazione della ex scuola elementare previa demolizione di porzione di fabbricato non vincolato, la sistemazione esterna della stessa Piazza Roma e della viabilità connessa e la realizzazione di porticato di collegamento al municipio il tutto per un importo complessivo stimato in € **5.468.500,00 (cinquemilioni quattrocentosessantottomilacinquecento/00 comprensivi di IVA** a norma di legge, spese tecniche correlate, allacciamenti ed imprevisti, con possibilità di procedere alla sua realizzazione anche per singoli lotti funzionali.

**6** – che la realizzazione delle Opere di Interesse Generale consta di n 6 stralci funzionali come meglio indicati nella tavola progettuale TAV. 13 – Planimetria generale area di intervento ed è comunque previsto che la stessa possa compiersi anche per singoli lotti funzionali.

**7** – che l'amministrazione Comunale intende dar corso alla realizzazione delle Opere di interesse generale relative ai lotti funzionali di seguito evidenziati:

**Lotto 1:** Ristrutturazione ex scuola materna, da adibire a nuova sede municipi-

pale;

**Lotto 2:** Sistemazioni esterne ex Scuola Materna;

**Lotto 4b:** Demolizione completa corpo di fabbrica non vincolato;

**Lotto 4c:** Costruzione porticato di collegamento al municipio;

il tutto in attuazione delle previsioni progettuali individuate nel progetto preliminare approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 151, del 28.11.2014 ed aggiornato con successiva Delibera di Giunta Comunale n, 27 del 22 febbraio 2016 per un importo complessivo di € 2.521.000,00 (duemilionicinquecentoventunomila/00) comprensivo di spese tecniche ed iva come da quadro economico allegato.

8– che il Comune di Chiuduno con determina n°84 del 09 ottobre 2013 ha affidato la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del Piano di Recupero ATR-3 e delle relative Opere di Urbanizzazione all'Arch. Arianna Ceccardi iscritta all'Ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n°2704, pattuendo con il tecnico un importo forfettario di € 19.500,00 scontati oltre iva e contributo di cassa, pari al rimborso spese sostenuto dal medesimo tecnico;

9 – che in data 04 dicembre 2013 protocollo n° 8920 è stata depositata la prima bozza progettuale del Piano di Recupero ATR-3 esaminata in sede di Giunta Comunale nella seduta del 05 dicembre 2013 e successivamente in sede di Commissione Urbanistica il 21 dicembre 2013 verbale n°3/2013 e il 28 dicembre 2013 verbale n°4/2013, accolta favorevolmente con prescrizioni---

10 – che in data 10 settembre 2014 protocollo n°6149 sono state presentate successive integrazioni ed in pari data è stata convocata conferenza dei servizi per l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie all'approvazione del Piano

di Recupero ATR-3 alla quale hanno partecipato le società gestrici dei sottoservizi e nello specifico: Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bergamo, 2i Rete gas, Uniacque S.p.A., Telecom Italia S.p.a.---

11– che in seguito all’ottenimento dei pareri favorevoli dei suddetti enti gestori ed al recepimento delle prescrizioni impartite dalla Commissione Urbanistica-in data ..... protocollo n°......è stato depositato il progetto preliminare definitivo ed esecutivo del Piano di Recupero ATR-3 ed il progetto preliminare, definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

Piano di Recupero ATR-3

Tav.01 Estratti – Inquadramento urbanistico.

Tav.02 Rilievo plano-altimetrico

Tav.03 Fattibilità urbanistica

Tav.04 Standard e dati di Piano

Tav.05 Individuazione aree drenanti

Tav.06 Verifica accessibilità – Legge 13/89

Tav.07 Plani -volumetrico

Tav.08 Individuazione aree da cedere – aree da asservire ad uso pubblico

Tav.09 Profili e viste tridimensionali

DOC. A Relazione tecnico descrittiva.

DOC. B Relazione illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione.

DOC. C Computo metrico estimativo

DOC. D Convenzione – Bozza.

DOC. E Quadro economico.

Opere di Urbanizzazione

Tav.01 Estratti – Inquadramento urbanistico

Tav.02 Strade e parcheggi - verifica accessibilità Legge 13/89

Tav.03a Rete fognaria e rete idrica – planimetria dello stato di fatto –

Tav.03b Rete fognaria – planimetria di progetto –

Tav.03c Rete idrica – planimetria di progetto –

Tav.04a Rete distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni

Tav.04b Rete illuminazione pubblica

Tav.05a Rete distribuzione gas-metano

Tav.06 Sistema del verde e arredo urbano

12 - che in data ..... in sede di Consiglio Comunale si è adottato il Piano di Recupero ATR-3;

13 – che in data ..... in sede di Consiglio Comunale si è approvato in via definitiva il progetto del Piano di Recupero ATR-3;

14– che a seguito di detta approvazione in data .....si è dato corso alla pubblicazione su quotidiano e su Albo comunale, dell' avviso di bando pubblico per “Riqualifica dell’area delle ex scuole medie mediante realizzazione di edifici a carattere residenziale e commerciale con acquisizione dell’area stessa a fronte dell’impegno a realizzare opere di interesse generale per la comunità riguardanti la realizzazione della nuova sede municipale, la riqualificazione di Piazza Roma e delle ex scuole elementari” ---

15 – che per l’individuazione del Soggetto Attuatore, in data \*\*\* è stato pubblicato apposito bando di gara;

16 - che la procedura ad evidenza pubblica di cui sopra si è conclusa con l'aggiudicazione definitiva a favore \*\*\* giusta determinazione n. \*\*\*\*\* del \*\*\*

17- che il Soggetto Attuatore si è impegnato con il Comune di Chiuduno alla stipula del presente atto di convenzione.

Tutto ciò premesso, le parti

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse, unitamente alle delibere, ai provvedimenti ed agli allegati ivi citati, ancorché non materialmente allegati al presente atto, ne fanno parte integrante e sostanziale e costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del presente accordo l'istanza e il progetto del Piano di Recupero e delle Opere di urbanizzazione costituiti dagli elaborati elencati al punto 11 delle premesse ed allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n°.... del giorno ..... di adozione e alla deliberazione di Consiglio Comunale n°..... del giorno ..... di approvazione del Piano di Recupero ATR-3.

Il Comune di Chiuduno ed il Soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati progettuali tutti del Piano di Recupero e delle Opere di Urbanizzazione, unitamente agli elaborati progettuali tutti del progetto preliminare delle opere di interesse generale per la comunità, depositati in originale agli atti del Comune di Chiuduno, quali documenti acclusi alla deliberazione di adozione/approvazione, non vengono materialmente allegati alla presente convenzione.

### **Art. 2 – Oggetto**

Il corrente atto ha per oggetto la realizzazione del Piano di recupero ATR3 in conformità ai suoi allegati progettuali, tutti approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°..... del .....,

### **Art. 3–Impegni del Comune**

a)\_Il Comune di Chiuduno, come sopra rappresentato, si impegna a trasferire al Soggetto Attuatore la proprietà dell'area definita ATR-3 – ex scuole medie, censita catastalmente al foglio n°11 particelle n°2976 in parte - n°2970, il cui valore è stimato in € 2.520.000,00 euro (duemilionicinquecentoventimila/00), come da perizia allegata al presente atto.

Il trasferimento costituisce l'unico corrispettivo a favore del Soggetto Attuatore per la progettazione e realizzazione delle Opere di interesse generale di cui al successivo articolo 5.

Il trasferimento della proprietà dell'area comunale sarà perfezionato soltanto in esito alla emissione del certificato di positivo collaudo anche parziale delle Opere di interesse generale.

La cessione avviene fuori campo IVA e tutti gli oneri fiscali connessi, presupposti e conseguenti al trasferimento del bene restano in carico esclusivamente al Soggetto Attuatore.

b)\_ Il Comune di Chiuduno si impegna a fornire i progetti preliminari delle Opere di interesse generale con relativi elaborati grafici tutti quanti approvati con delibera n. 151 del 28.11.2014 ed aggiornati con successiva Delibera di Giunta n.27 del 22/02/2016---

c)\_ Il Comune di Chiuduno si impegna inoltre a fornire al Soggetto Attuatore i progetti preliminari definitivi ed esecutivi delle Opere di Urbanizzazione con relativi elaborati grafici del Piano di Recupero approvati in via definitiva in data .....

d) il Comune di Chiuduno nomina il responsabile del procedimento (RUP), il



Direttore lavori, il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione ed individua il Responsabile dei lavori, il soggetto Certificatore Energetico ed il collaudatore in corso d'opera e finale per le Opere di urbanizzazione e per le Opere di interesse generale, i cui oneri e competenze sono tutti a carico del Soggetto Attuatore per un importo pari ad € 314.733,97 (trecentoquattordicimilasettecentotrentatre/97) oltre IVA e contributo di cassa---

#### **Art. 4 – Impegni del Soggetto Attuatore**

a) Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a sua integrale cura e spese il Piano di recupero ATR3 in conformità a tutti i suoi elaborati progettuali, nessuno escluso, che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare in ogni loro parte, tutti quanti come approvati Delibera di Consiglio comunale N°.... del..... ..

La realizzazione del Piano di recupero, delle Opere di interesse generale di cui al successivo articolo 5 e delle Opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile e inscindibile delle norme di legge, delle condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti dal presente atto e suoi allegati progettuali ancorché non materialmente allegati.

b) Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a sua integrale cure e spese ed entro i termini previsti dall'apposito cronoprogramma, tutte le Opere di interesse generale di cui al successivo articolo 5, per le quali sin da ora accetta quale unico corrispettivo la proprietà dell'area definita ATR-3 – ex scuole medie, censita catastalmente al foglio 11 particelle n°2976 in parte - n°2970.

A questo fine il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere integralmente e di accettare senza riserva alcuna, anche futura, la relativa perizia di stima \*\*\*,

giudicando la cessione complessivamente remunerativa quale integrale e definitivo corrispettivo delle Opere di interesse generale e fin da ora rinunciando a rivendicare in futuro, a qualsiasi titolo, eventuali ulteriori corrispettivi, indennizzi, rimborsi e/o risarcimenti, nessuno escluso, in conseguenza della realizzazione.

c) Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere tutti gli oneri, nessuno escluso, derivanti dalla realizzazione del Piano di Recupero, delle opere di urbanizzazione e delle Opere di interesse generale, ivi compresi a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo \*\*\*\* le relative spese tecniche, il tutto come meglio di seguito specificato:

\_Opere di interesse generale:

Importo delle opere relativo all'esecuzione dei Lotti 1 – 2 – 4B -4C

.....€ 2.280.582,57 compresa iva 10%

\_Spese tecniche relative alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di interesse generale di cui al precedente punto comprensive di direzione lavori, misura e contabilità, oneri per la sicurezza, relazioni specialistiche, spese catastali e pratiche antincendio, collaudi e certificazioni energetiche, etc, il tutto come da quadro economico allegato alla delibera di giunta comunale n. 27 del 22 febbraio 2016 per complessivi

.....€ 240.417,04 (compreso iva 22% e contributo di cassa 4% )

\_Opere di urbanizzazione:

Importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione:

.....€ 1.780.002,49 compresa iva 10%

\_Spese tecniche relative alla realizzazione delle OO.UU comprendenti la direzione lavori, misura e contabilità, oneri per la sicurezza, relazioni speciali-

stiche, spese catastali, collaudi, etc, e comprensive delle spese tecniche relative alla progettazione definitiva ed esecutiva di parcheggio interrato P4, comprensivo di calcolo e progettazione delle strutture in cemento armato, dei collaudi statici ed amministrativi e delle relative spese catastali, il tutto come da quadro economico Doc. D per complessivi

.....€ 349.356,60 (compreso iva 22% e contributo di cassa 4% )

d) Il Soggetto Attuatore accetta di rimborsare al Comune di Chiuduno gli oneri e le spese tecniche complessivamente sostenute per la sottoscrizione del presente atto e quantificate in € \*\*\*\*\*.

e) Il Soggetto Attuatore accetta di rimborsare al Comune di Chiuduno gli oneri e le spese tecniche complessivamente sostenute per la realizzazione della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del Piano di recupero e delle Opere di Urbanizzazione per complessivi € 19.500,00 oltre IVA e contributo di cassa;

f) Il Soggetto Attuatore si impegna a prestare le garanzie di cui ai successivi articoli 6 e 14 entro le scadenze e con le modalità ivi previste.

g) Il Soggetto Attuatore rinuncia a qualsiasi eccezione contraria alle previsioni e a contenuti del presente atto.

h) Il Soggetto Attuatore, si impegna a realizzare in proprio e a ultimare entro i tempi previsti nell'apposito cronoprogramma tutte le opere di urbanizzazione, gli standard urbanistici e la dotazione di servizi a rete relative all'ambito ATR-3, come successivamente descritte all'articolo 8 ovvero ad affidarle a soggetti terzi nel rispetto di quanto previsto dal d.lgs. 163/2006 perché siano realizzate e ultimate entro gli stessi termini e con le stesse modalità.

L'importo delle opere di urbanizzazione eseguite, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 8, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni eventualmente già autorizzate o comunque assentite.

#### **Art. 5 – Opere di interesse generale per la comunità**

a)\_ In conformità a quanto prescritto al Documento di Piano 2° fascicolo – obiettivi strategici di sviluppo del PGT all'art.1.5.1.7, il Soggetto Attuatore si assume l'obbligo di progettare, realizzare e rendere agibili, previo collaudo in corso d'opera e finale, le opere di interesse generale per la comunità (aggiuntive rispetto all'obbligatoria realizzazione delle opere di urbanizzazione) per un controvalore totale € 2.520.999,61 (duemilioni cinquecentoventimilanovecentonovantanove/61), comprensivo IVA di legge, contributo di cassa, spese tecniche, allacciamenti, imprevisti ed arrotondamenti -

b)\_ tali opere sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in quanto in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.

Il Soggetto Attuatore si impegna al rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. 207/2010 e dal D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. e all'incondizionato adeguamento a tutte le indicazioni e prescrizioni che saranno fornite dal Comune e dagli Enti esterni l'Amministrazione Comunale, o altri soggetti coinvolti nel procedimento amministrativo, sin da ora rinunciando a qualunque pretesa o eccezione. ---

c) Il Comune ritiene prioritaria la realizzazione di un primo lotto funzionale del progetto complessivo delle opere di interesse generale per la comunità, riguardante la ristrutturazione della ex scuola materna da adibire a nuova sede municipale (Lotto 1), le sistemazioni esterne della ex scuola Materna (Lotto 2), la demolizione completa del corpo di fabbrica non vincolato (Lotto 4b), la costruzione del nuovo porticato di collegamento al municipio (Lotto 4c).

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di far eseguire al Soggetto Attuatore altre opere d'interesse generale, fermo restando l'importo massimo di € 2.520.999,61 (duemilionicinquecentoventimilanovecentonovantanove/61) comprensivo IVA di legge, contributo di cassa, spese tecniche, allacciamenti, imprevisti ed arrotondamenti.

Nel caso in cui il valore delle opere realizzate risultasse per qualsiasi ragione inferiore all'importo indicato alla precedente lettera a), il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere il pagamento a saldo mediante bonifico bancario, da effettuarsi entro e non oltre 15 giorni lavorativi dal rilascio del positivo collaudo definitivo delle Opere, decorsi i quali il Comune potrà procedere alla

escussione della garanzia di cui al successivo articolo 6 senza alcun preavviso o diffida.

d)\_Il progetto definitivo/esecutivo, costituito dagli elaborati previsti dal D.Lgs. 163/2006 e dal relativo regolamento di attuazione, deve essere presentato 120 centoventi giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, corredato di tutti gli elaborati previsti dal d.P.R. n. 207/2010 per tali tipologie di progetti, in specie da un cronoprogramma che indichi il termine di realizzazione dei lavori che in ogni caso non potrà essere superiore a 36 (trentasei) mesi (**termine essenziale**) dalla consegna del cantiere. E' a carico del Soggetto Attuatore l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati. Il Comune di Chiuduno, dietro richiesta dell'assuntore dell'area, potrà espletare il procedimento di conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri degli Enti interessati al procedimento, l'approvazione del progetto da parte del Comune è subordinata alla verifica ed alla validazione del medesimo ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. Il soggetto incaricato della validazione verrà individuato dal Comune con spese a carico del soggetto attuatore. ---

### **Art. 6 – Garanzie per trasferimento area ambito ATR-3**

#### **ed attuazione delle Opere di interesse generale**

1\_ A fronte del futuro trasferimento dell'area definita ATR-3 ex scuole medie e della possibilità edificatoria definita a mezzo di Piano di Recupero per la realizzazione di 15.000,00 mc a destinazione residenziale / commerciale, il Soggetto Attuatore deposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n°..... con la società .....pari al valore delle opere di interesse generale per la comunità come indicato all'art.5 e delle rela-

tive spese tecniche allacciamenti, imprevisti ed arrotondamenti e quindi per un controvalore totale complessivo di € 2.520.999,61 (duemilionicinquecentoventimilanovecentonovantanove/61) comprensivo di IVA di legge, contributo di cassa, spese tecniche, allacciamenti, imprevisti ed arrotondamenti.

2 - La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. In nessun caso l'eventuale mancato pagamento del premio da parte dell'assuntore dell'area potrà essere opposto al Comune che resta sempre e comunque garantito.

3\_ Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'assuntore dell'area o dall'Istituto fidejussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento.

4\_ Qualora i costi desumibili dai progetti esecutivi relativi alle opere di cui ai precedenti articoli del presente atto risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati alle opere di interesse generale, l'assuntore dell'area si impegna a presentare al Comune, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta, polizza fideiussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria.

5\_ La garanzia prestata potrà essere estinta solo tramite liberatoria rilasciata dal Comune e previo collaudo tecnico favorevole delle opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Resta inteso che la garanzia può essere ri-

dotta in corso d'opera, su richiesta dell'assuntore dell'area, quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, con cui il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Successivamente o contestualmente alla stipulazione della presente convenzione si procederà alla stipula di apposito contratto preliminare di compravendita degli immobili, previa costituzione da parte del promissario acquirente di una garanzia fidejussoria di importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a titolo di caparra confirmatoria. La stipulazione del contratto definitivo di compravendita potrà invece avvenire, in conformità all'art. 2 del presente atto, mediante atto pubblico da stipularsi entro e non oltre 15 giorni naturali (termine essenziale) dalla data di approvazione del certificato di collaudo dell'opera pubblica da approvarsi a cura del Comune, entro 60 giorni dalla fine lavori.

La proroga del termine essenziale di cui sopra potrà essere disposta soltanto per atto scritto e con indicazione di un nuovo termine essenziale.

Nel caso la società assuntrice dell'area chieda di entrare nella piena proprietà degli immobili anticipatamente, potrà essere autorizzata previa emissione del certificato di collaudo parziale di singoli lotti funzionali con presentazione di una garanzia fideiussoria conforme a quanto previsto al precedente comma 2, per un importo pari al valore dell'immobile offerto, detratte le somme dei soli lavori realizzati correttamente e collaudati, comprensivi di spese tecniche inerenti i soli lotti funzionali eseguiti.

La consegna anticipata delle aree con conseguente immissione in possesso a favore della società assuntrice dell'area avverrà all'atto della stipula del con-



tratto preliminare di compravendita di cui sopra.

In ogni caso è fatto divieto al Soggetto Attuatore di costituire ipoteca sull'area pubblica finché la proprietà della stessa non sia stata definitivamente trasferita al Soggetto Attuatore.

Le spese tutte relative alla stipulazione di contratti preliminari e definitivi di cui ai precedenti punti, oneri fiscali e frazionamenti catastali inclusi, sono a carico del Soggetto Attuatore.

### **Art. 7 – Piano di Recupero – ATR-3:**

#### **Opere di Urbanizzazione e standards edilizi.**

Il Soggetto Attuatore, ai fini dell'attuazione del Piano di Recupero ATR-3, dovrà realizzare opere di urbanizzazione e standard urbanistici come meglio specificato nei successivi articoli.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il Soggetto Attuatore potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero.

L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

- a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 8 lettera c), gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione 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---

### **Art. 8 – Opere di urbanizzazione**

a)\_ Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della presente convenzione

b)\_ Tutte le opere di urbanizzazione, gli standard urbanistici e la dotazione di servizi a rete dovranno essere realizzate secondo i termini perentori di seguito indicati:

- Presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività Edilizia per l'approvazione del progetto esecutivo en-

tro 90 (novanta) giorni dalla data della stipula della presente convenzione e in ogni caso prima del progetto per la realizzazione dei fabbricati;

- Inizio dei lavori entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo e in ogni caso prima o contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione del primo fabbricato;

- Completamento di tutte le opere entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori e in ogni caso prima del rilascio del primo certificato di agibilità ovvero della presentazione della prima dichiarazione di agibilità ---

c)\_ In ogni caso, fermo restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine la società assuntrice dell'area deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i Permessi di costruire e/o denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero ---

d)\_I progetti esecutivi dovranno rispettare le caratteristiche qualitative e quantitative dei materiali e delle finiture, nonché le modalità costruttive dei progetti allegati al Piano di Recupero ATR-3, unitamente a quant'altro necessario e richiesto dalla normativa in materia, per realizzare le opere a perfetta regola d'arte.

e)\_Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione completa e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione, così come e-

videnziate e descritte sugli elaborati del progetto delle medesime, di seguito descritte:

1) viabilità evidenziata con colorazione arancione di accesso al complesso di nuova edificazione ed imbocco alle autorimesse private poste in lato ovest (tav.4) interessante un'area di mq 86,80 (S1) comprensiva di corsie di marcia, marciapiedi, segnaletica, illuminazione pubblica e sottoservizi, per un importo preventivato di 20.710,20 (Euro ventimilasettecentodieci/20); viabilità di penetrazione al nuovo comparto edificatorio comprensivo di accesso alla via Cesare Battisti della superficie di mq 355,70 (S2) comprensiva di corsie di marcia, segnaletica, illuminazione pubblica e sottoservizi per un importo preventivato di € 127.617,27 (Euro centoventisettemilaseicentodiciassette/27). ---

2) parcheggi pubblici a raso evidenziati con colorazione azzurra nella tav. 4:  
- P1 da realizzarsi in fregio alla via su via Cesare Battisti comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, il tutto per una superficie di mq 323.20 per un importo preventivato di € 59.232,61 (Euro cinquantanovemiladuecentotrentadue/61) ---

- P2 da realizzarsi in fregio alla viabilità di penetrazione del nuovo comparto edificatorio all'altezza imbocco via dei Rili comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, il tutto per una superficie di mq 310,60 per un importo preventivato di € 48.706,89 (Euro quarantottomilasettecentosei/89). ---

- P3 da realizzarsi in fregio alla via XX Settembre comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, il tutto per una superficie di mq 63,70 per un importo preventivato di € 27.314,22 (Euro ventisettemilatrecentoquattordici/22) ---

3) parcheggio ad uso pubblico perpetuo evidenziato con colorazione azzurra nella tav. 4

- P4 da realizzarsi al piano interrato in corrispondenza della piazzetta V2 interna agli edifici di nuova edificazione comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, per una superficie di mq 1.163,80 per un importo preventivato di € 640.090,00 (Euro seicentoquarantamilanovanta/00) ---

4) aree a verde pubblico evidenziate con colorazione verde nella tav. 4

- V1 da realizzarsi in fianco al collegamento pedonale M1, per una superficie di mq 163,00 per un importo preventivato di € 32.496,44 (Euro trendaduemilaquattrocentonovantasei/44) ---

- V3 – V4 – V5 – V6 aiuole verdi piantumate da realizzarsi come da indicazioni progettuali tav.06 delle opere di urbanizzazione, comprensive di illuminazione pubblica e sottoservizi e arredo urbano, per una superficie di mq 359,00 (151,35+22,00+127,10+58,55) per un importo preventivato di € 71.398,94 (Euro Settantunomilatrecentonovantotto/94) ---

5) aree a verde ad uso pubblico perpetuo evidenziate con colorazione verde nella tav. 4

- V2 area di aggregazione realizzata con sistema a verde intensivo collocata all'interno dell'edificio commerciale/residenziale comprensiva di arredo urbano, illuminazione pubblica, impianto di irrigazione e sottoservizi, per una superficie di mq 1318.60 per un importo preventivato di € 355.609,07 (Euro trecentocinquantacinquemilaseicentonove/07) ---

6) marciapiedi e collegamenti evidenziati con colorazione gialla nella tav.4

- M1 collegamento pedonale da realizzarsi in fregio al confine ovest del comparto edificatorio ATR-3 comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservi-

zi, per una superficie di mq 120,45 per un importo preventivato di € 68.260,66 (Euro sessantottomiladuecentosessanta/66) ---

- M2 rampe per accessibilità portatori di handicap ai sensi della Legge 13/89 da realizzarsi in fregio ai confini est e nord del comparto edificatorio quale collegamento col centro storico comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, per una superficie di mq 325,00 per un importo preventivato di € 106.469,25 (Euro centoseimilaquattrocentosessantanove/25) ---

- M3 realizzazione di marciapiede in fregio al parcheggio P2 comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, per una superficie di mq 32,25 per un importo preventivato di € 6.189,24 (Euro seimilacentottantanove/24) ---

- M4 realizzazione di marciapiede in fregio all'edificio a carattere commerciale – direzionale – residenziale in progetto comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, per una superficie di mq 93,10 per un importo preventivato di € 20.232,45 (Euro ventimiladuecentotrentadue/45) ---

- M5 realizzazione di marciapiede in fregio al parcheggio P1 comprensivo di illuminazione pubblica e sottoservizi, per una superficie di mq 96,30 per un importo preventivato di € 33.865,02 (Euro trentatremilaottocentosessantacinque/02) ---

L'importo complessivo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come risulta dal computo metrico estimativo Doc. C, è pari ad € 1.618.192,26 Euro unmilione seicentodiciottomilacentonovantadue/26) oltre IVA di legge, calcolato con riferimento agli importi unitari di cui al bollettino della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo anno 2013 unico.

f)\_Il Comune nomina il collaudatore in corso d'opera i cui onorari sono a esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

g)\_ Le opere d'urbanizzazione di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), eseguite dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, sono richieste a scomputo dei contributi d'urbanizzazione. Questi ultimi saranno determinati unitamente al contributo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 16 del T.U. sull'edilizia DPR 06 giugno 2001 - n°380, come modificato e integrato con D. Lgs. 27 dicembre 2002 - n°301 e da successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005 - n°12 e successive modifiche ed integrazioni, calcolato sulla base delle tariffe vigenti all'atto della richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia d'inizio Attività.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete.

Le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti mentre la proprietà delle opere realizzate rimarrà al Comune di Chiuduno senza alcun onere, indennizzo o risarcimento a suo carico, nessuno escluso.---

### Art. 9 - Dimensionamento delle aree a standards

Ai sensi delle vigenti norme urbanistiche le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P.R. sono così di seguito quantificate:

#### DATI DI P.R.

Superficie del comparto: mq 7.900,00

Volume: mc 15.000,00

di cui residenziale: mc 12.750,00

di cui commerciale / paracommerciale / terziario: mc 2.250,00

Superficie Lorda di Pavimento: mq 5.000,00

di cui residenziale: mq 4.250,00

di cui commerciale / paracommerciale / terziario mq 750,00

#### CALCOLO STANDARD URBANISTICI

Residenziale

$12.750,00 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 85 \text{ ab} \times 33,40 \text{ mq/ab} =$  mq 2.839,00

Commerciale / paracommerciale / terziario

$750,00 \text{ mq} \times 100\% =$  mq 750,00

**Totale standard urbanistici da reperire mq 3.589,00**

di cui a parcheggio

Residenziale

$12.750,00 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 85 \text{ ab} \times 10,00 \text{ mq/ab} =$  mq 850,00

Commerciale / paracommerciale / terziario

$750,00 \text{ mq} \times 60\% =$  mq 450,00

**standard urbanistici a parcheggio da reperire mq 1.300,00**



## STANDARD URBANISTICI REPERITI

### Aree a parcheggio

P.1	mq	323,20
P.2	mq	310,60
P.3	mq	63,70
P.4	mq	1.163,80
<b>Totale standard a parcheggio reperiti</b>	<b>mq</b>	<b>1.861,30</b>

### Aree a verde

V.1	mq	163,00
V.2	mq	1.318,60
V.3	mq	151,35
V.4	mq	22,00
V.5	mq	127,10
V.6	mq	58,55
<b>Totale standard a verde reperiti</b>	<b>mq</b>	<b>1.840,60</b>

**Sommano complessivamente** **mq 3.701,90**

Somma complessiva degli standard urbanistici mq 3.701,90 > mq 3.589,00 standard dovuto per legge; pertanto, ai sensi della L.R. 12/2005, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P.R. vengono reperite direttamente nella misura superiore a quanto previsto dalle normative vigenti, non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

In fase attuativa in ogni edificio costituente il comparto è consentito, il cambio di destinazione d'uso fino alla saturazione dello standard urbanistico complessivamente previsto dal Piano di recupero per ciascuna destinazione.

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di recupero.

E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di co-

struzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

**Art. 10 – Cessioni/ Asservimento uso pubblico di aree per  
opere di urbanizzazione e per standard urbanistici**

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione e non oltre il termine di cui all'art. 8 comma c).

La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

Gli stessi termini e le stesse condizioni si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico.

Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico 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.

La cessione delle aree, l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse aree il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione urbanistica e della proprietà pubblica attribuite con il piano di recupero e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pia-

nificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta, nessuna esclusa.

Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **Art 11 – Manutenzioni delle aree asservite ad uso pubblico**

L'onere della manutenzione straordinaria ed ordinaria e della conservazione delle aree asservite ad uso pubblico V2 di mq 1.318,60 e P4 di mq 1.163,80, così come individuate nella "Tavola 08 di piano – Individuazione aree da cedere – aree da asservire ad uso pubblico", e nella Tavola 04 di piano – Standards urbanistici e dati di piano" spetterà per la quota parte di 500/1000 al Comune di Chiudono e per restanti 500/1000 ai proprietari condomini secondo i rispettivi millesimi di proprietà.

#### **Art 12– Norme generali**

1. L'uso, la manutenzione e la conservazione delle aree cedute e delle opere di urbanizzazione o opere di altra natura eseguite dal Soggetto Attuatore, resteranno a carico dello stesso sino alla consegna formale (dopo il collaudo) al Comune di Chiuduno.

2. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla conse-

gna formale delle aree al Comune, saranno responsabili di qualsiasi incidente, nessuno escluso, che dovesse verificarsi sulle aree ed opere, ovvero anche nei confronti di qualsiasi soggetto terzo e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, impegnandosi sin da ora a tenere sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati, nessuna esclusa.

3. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del certificato di collaudo finale positivo, varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune, mentre fino a tale momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate dal Soggetto Attuatore, esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico ---

4. In relazione a tutte le opere di urbanizzazione e per standard di cui agli articoli 8 – 9, il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti allegati al Piano di Recupero congrui, completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico dell'Amministrazione Comunale, per realizzare e consegnare le opere finite a regola d'arte; pertanto prende atto e accetta gli importi totali contenuti nei progetti e relativi computi metrici dichiarando di ritenerli congrui per realizzare completamente ed in ogni parte i lavori sopra descritti, anche per aspetti che saranno meglio definiti nei progetti esecutivi o che l'Amministrazione comunale riterrà di richiedere al solo scopo di dare l'opera finita a regola d'arte, sin da ora rinunciando ad ogni ulteriore compenso, indennizzo, rimborso o risarcimento, nessuno escluso. ---

5. Per tutte le opere (di interesse generale e di urbanizzazione) da realizzarsi

dal Soggetto Attuatore compete ogni onere relativo alla progettazione architettonica, strutturale, direzione lavori, spese tecniche e di sicurezza, IVA, e per imprevisti oltre alle eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa anche se derivanti da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto per dare l'opera finita a regola d'arte e comunque come meglio specificato nei precedenti articoli. ---

6. Il collaudo tecnico-contabile delle opere eseguite dal Soggetto Attuatore, avviato in corso d'opera, dovrà avvenire entro novanta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7. Per il collaudo l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dal Soggetto Attuatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i quindici giorni successivi alla stessa richiesta ---

8. Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di cui sopra e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili nonché a rifondere ogni spesa di collaudo ---

### **Art. 13- Varianti**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n°12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del presente Piano di Recupero, 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.

#### **Art. 14– Garanzie per l’attuazione degli obblighi convenzionali**

##### **Piano di Recupero ATR-3**

1\_ L'importo preventivato di tutte le opere di cui al precedente art.8 previste nella presente convenzione da eseguire a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a euro € **2.129.368,09** (**Euro duemilionicentoventinovemilatrecentosessantotto/09**), come risulta dal sotto riportato quadro economico:

- Opere di urbanizzazione preventivate (computo metrico allegato Doc.

C) € **1.618.192,26**

(Euro unmilionesecientodiciottomilacentonovantadue/26).

- Iva sui lavori di urbanizzazione (10% dell’importo) € **161.819,23** (Euro centosessantunomilaottocentodiciannove/23).

- Spese tecniche, al netto dei contributi e Iva, per progetto architettonico e strutturale, direzione lavori, collaudo tecnico e amministrativo, sicurezza, relative alla porzione pubblica di parcheggio interrato P4, pratiche catastali, misure e contabilità € **177.426,35** (**Euro centosettantasettemilaquattrocentoventisei/35**)

- Spese tecniche relative alla sola direzione dei lavori, collaudo tecnico e amministrativo, sicurezza pratiche catastali, misura e contabilità di tutte le restanti opere di urbanizzazione come descritte al precedente art. 8 per un importo di € **97.917,76** (**Euro novantasettemilanovecentodiciassette/76**)

- Contributi e IVA spese tecniche € **74.012,49 (Euro settantaquattromiladodici/49)**

2\_ A garanzia di tutti gli obblighi assunti nella presente convenzione e del loro esatto e tempestivo adempimento in conformità agli elaborati progettuali qui richiamati e allegati come parte integrante e sostanziale, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune di Chiuduno, fidejussione bancaria n°..... dell'importo complessivo di euro € 2.129.368,09 **(Euro duemilionicentoventinovemilatrecentosessantotto/09)** pari al 100% dell'importo previsto al precedente comma ---

3\_ La garanzia deve essere stipulata con obbligo di automatico rinnovo e con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In nessun caso l'eventuale mancato pagamento del premio da parte dell'assuntore dell'area potrà essere opposto al Comune che resta sempre e comunque garantito.

4\_ Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dal Soggetto Attuatore o dall'Istituto fidejussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento.

5\_ Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, essa viene prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione di Piano di Recupero, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna ri-



serva, a seguito di accertato inadempimento dell'assuntore dell'area riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura delle aree ed opere di urbanizzazione e a standard, nonché riguardo alle sanzioni amministrative irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6\_ Qualora i costi desumibili dai progetti esecutivi relativi alle opere di cui ai precedenti articoli del presente atto risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati al Piano di Recupero, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta, polizza fideiussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria.

7\_ La garanzia prestata potrà essere estinta solo tramite liberatoria rilasciata dal Comune e previo collaudo tecnico favorevole delle opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Resta inteso che la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'assuntore dell'area, quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

#### **Art. 15 - Spese connesse all'erogazione dei servizi pubblici.**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie agli allacciamenti dei nuovi edifici e delle singole unità immobiliari alle reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica e/o a corrispondere i diritti, corrispettivi, contributi, canoni e depositi che gli enti erogatori avranno legittimamente a pretendere.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto

possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo”, impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n°58 in data 11 marzo 1999).

3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall’approvvigionamento fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs 03 aprile 2006, n°152, nonché alle altre norme da questo richiamate o vigenti in materia.

4. Prima di provvedere alle opere di allacciamento all’acquedotto, alla fognatura comunale ed altre reti è necessario prendere contatto con le società erogatrici. Eventuali opere ed impianti interni o esterni al Piano di Recupero non saranno a carico del Comune di Chiuduno.

#### **Art. 16- Spese e tasse**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti, dirette ed indirette, 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, sono a carico esclusivo dell’assuntore dell’area.

#### **Art. 17- Trascrizione e benefici fiscali**

1. Tutte le parti, per quanto possa occorrere, dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Poiché le cessioni di standard urbanistici e opere connesse alla viabilità di cui al precedente art. 8 avvengono a titolo gratuito, aggiuntivo e nell’ambito

di uno strumento di pianificazione attuativa, si invoca il trattamento fiscale più favorevole.

3. il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio alla trascrizione del presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Le parti mi esentano dalla lettura degli allegati.

#### **Articolo 19 – Penali**

1. Per ogni giorno di ritardo nella ultimazione delle Opere di cui all'articolo 5 rispetto ai termini indicati dal cronoprogramma approvato con \*\*\* e allegato al presente atto, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al pagamento in favore del Comune di Chiuduno di una penale pari ad € 500,00 (cinquecento) che il Comune potrà incassare escutendo la garanzia di cui all'articolo 6.

2. Qualora il ritardo accumulato dal Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa superi di un terzo il tempo massimo pattuito, ovvero anche quando le penali accumulate dal Soggetto Attuatore raggiungano l'importo di € \*\*\*\*, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., previa comunicazione scritta del Comune al Soggetto Attuatore circa la volontà di avvalersi della presente clausola, impregiudicato comunque il diritto del Comune al risarcimento del maggior danno.

#### **Articolo 20 – Decadenza**

1. Fatte salve le ulteriori disposizioni previste dal presente atto, la presente convenzione sarà dichiarata automaticamente decaduta di diritto (art. 1456 cc), in caso di scioglimento o liquidazione anche volontaria, di cessazione o dissesto o di sottoposizione a procedura concorsuale del Soggetto Attuatore

e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Nel caso in cui la decadenza della presente convenzione intervenisse in epoca precedente alla ultimazione delle Opere di interesse generale di cui all'art. 5 del presente atto, la proprietà dell'area censita catastalmente al foglio n°11 particelle n°2976 in parte - n°2970 e tutti i beni ivi insistenti torneranno nella proprietà esclusiva del Comune di Chiuduno e il Soggetto Attuatore sin da ora rinuncia per sé o/o suoi aventi causa, ad ogni e qualsiasi diritto di rimborso, indennizzo, risarcimento e/o restituzione in conseguenza della retrocessione dei beni a favore del Comune di Chiuduno.

## **Articolo 20**

### **Risoluzione per inadempimento del Soggetto Attuatore**

1. Il Comune avrà diritto di dichiarare la risoluzione della presente convenzione in caso di gravi violazioni o inadempimenti delle disposizioni del presente atto o alle norme di legge che il Soggetto Attuatore deve rispettare per la realizzazione del Piano di recupero.

2. In caso di inadempimento o violazione alle disposizioni del presente atto il Comune provvederà ad inoltrare a mezzo posta elettronica certificata un formale atto di diffida perché l'inadempimento cessi entro i successivi 15 giorni, decorsi inutilmente i quali il Comune adotterà l'atto di risoluzione, impregiudicato in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento del Concessionario.

**Art. 21 - Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni dovranno essere eseguite per iscritto e mediante posta elettronica certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno ai seguenti indirizzi: \*\*\*\*

**Articolo 22 – Foro competente**

Le parti stabiliscono concordemente che ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà demandata in via esclusiva al Foro di Bergamo.

Scritto da persona di mia fiducia, su trentasette facciate di dieci fogli, il presente atto e' stato pubblicato mediante lettura che ho dato, alle parti che lo approvano.

Sottoscritto alle ore