

**REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PONTE SAN PIETRO
PROVINCIA DI BERGAMO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGRAMMA INTEGRATO
DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N.12**

Il giorno _____

In Bergamo, nel mio studio di via Partigiani n. 5;

con me, Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, nel cui collegio notarile sono iscritto,

sono comparsi

- _____, nato a _____ () il _____ che interviene al presente atto in qualità di Segretario comunale ed in rappresentanza del "**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO**", con sede in Ponte San Pietro (BG) piazza Liberta n. 1, ove per la carica domicilia, codice fiscale e numero di iscrizione: _____, in forza dell'articolo 107 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. _____ del giorno _____ (adozione del P.I.I.) e n. _____ del giorno _____ (approvazione del P.I.I.);nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», da una parte,

- **Fiorini Francesco**, nato a Chiari (BS) il giorno 1 aprile 1940, residente in Bergamo (BG), via Zarda n. 6, codice fiscale FRN FNC 40D01 C618A, che interviene in qualità di Amministratore Delegato della società "**SICE S.R.L**" con sede in Bergamo (BG) via San Bernardino n. 139/E, capitale sociale 676.000,00 euro, codice fiscale e numero di iscrizione 02025170164, in forza di delibera del giorno _____

titolare della proprietà esclusiva degli immobili situati nel Comune amministrativo di PONTE SAN PIETRO (Provincia di Bergamo) e censuario di LOCATE, individuati al N.C.T.R. con i mappali nn. 2518-330-331-2977-2979-328-329-571-2438-1819-287-559-295-1541-1542-273-297-957-958-970-971-1116 del foglio n. 2 (Provenienza: atto di compravendita sottoscritto in data ___/___/___ a firma del Notaio _____ di cui al Rep. n. _____. e Racc. n. _____, registrato a _____ il ___/___/___ ai n.ri ___/___ e trascritto a _____ il ___/___/___ ai n.ri ___/___ e ___/___, nel seguito del presente atto denominata semplicemente «Soggetto Attuatore», dall'altra parte.

Le parti come sopra rappresentate, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- il sopraindicato intervenuto Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 106.074,00 circa (di cui mq 52.542,00 interessati da trasformazione urbanistica);
- il Comune di Ponte San Pietro è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 in data 26

marzo 2011 e, in parte qua, rettificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 dell'11 aprile 2011, divenute efficaci con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 35 in data 31.8.2011;

- detto PGT ha recepito il Programma Integrato di Intervento (PII in AdP) allora in formazione;

- tale PII, nel corso dei successivi anni, soprattutto a causa della sopravvenuta grave e virulenta crisi recessiva ed economico-finanziaria che ha particolarmente e pesantemente colpito il settore immobiliare e commerciale, ha subito una significativa rimodulazione nelle destinazioni e nelle funzioni, anche in ragione delle più limitate risorse a disposizione dell'amministrazione comunale:

- è stata quindi stralciata la previsione della realizzazione della grande struttura di vendita (GSV) in lato sud a favore di medie strutture di vendita (MSV), di più facile inserimento contestuale e di assai minore impatto ambientale;

- è stata altresì stralciata (a seguito della sopravvenuta decadenza dal finanziamento regionale) la previsione della realizzazione della stazione autolinee e del relativo collegamento (sovrappasso), con redistribuzione dei parcheggi a servizio della mobilità su ferro (stazione FS) e gomma (fermata bus) in misura congrua rispetto alla necessità media verificata nel corso degli ultimi anni;

- è stata invece confermata la previsione della realizzazione del sottopasso ferroviario, strategicamente rilevante per la connessione Nord-Sud delle porzioni di territorio interrotte dalla massicciata ferroviaria e la fruibilità dei parcheggi prima detti destinati alla mobilità;

- Il PII, così rimodulato, in forza del noto canone secondo il quale nel più sta il meno e, soprattutto, in ragione del suo pregresso recepimento nel PGT come PII in *fieri* (cfr.: testualmente: «*in corso di formazione*»), non comporta variante urbanistica, incidendo solo sulla tipologia della destinazione commerciale (in *minus*), sulla funzione legata alla stazione autolinee (ancora in *minus*) e sulla relativa redistribuzione dei parcheggi (sempre in *minus*), ponendosi quindi come mera variante formale rispetto agli artt. 3.7 del DdP, 4.2.5 del PdS e 9.5 del PdR;

- in relazione a tanto, e in forza dei sopraindicati atti di PGT, l'edificazione resta soggetta all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) ai sensi dell'art. 92, comma 1, della l.r.12/2005, denominato "Polo di Interscambio";

- quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001;

- sul comparto non gravano altri vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PII o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

VISTO

- La domanda di approvazione del PII, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal "Soggetto Attuatore" al protocollo comunale al n. del

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data _____, resa esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;

- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. ___ osservazioni;

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data _____, resa esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Programma Integrato di Intervento;

- La procedura semplificata di esclusione della VAS, avviata con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, in ordine alla quale è stata tenuta la conferenza di valutazione ed è stato emesso il corrispondente decreto di esclusione con prescrizioni, prot. ___ del _____, pubblicato dal _____ al _____;

- L'art. 46 e tutti gli articoli correlati della legge regionale 11.03.2005 n.12 e sue successive modificazioni e integrazioni, nonché la legislazione regionale vigente e l'art. 28 (nuovo testo) della legge 17.08.1942, n.1150, tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo: si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi da esso assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee ga-

ranzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Denunce di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal PII. La presentazione delle singole istanze o il deposito dei singoli atti, volti all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi (comunque denominati) dopo tale termine, qualora ammissibile, comporterà, ove previsto, il conguaglio di quanto dovuto per il relativo contributo di costruzione.

2. Tutti i termini previsti dal presente articolo, salva diversa espressa pattuizione, decorrono dalla data di stipula della presente convenzione, fatte salve le diverse e specifiche previsioni contenute nella convenzione medesima

3. Ai sensi dell'art. 28 comma 6-bis, della legge 17 agosto 1942 n.1150, data l'entità e la rilevanza del PII, nonché il difficile contesto sociale ed economico portato dalla grave recessione del Paese, l'attuazione degli interventi previsti dal PII stesso avverrà per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti: nella presente convenzione vengono quindi quantificati gli oneri di urbanizzazione (e/o le opere di urbanizzazione a scomputo) e le relative garanzie dovute per ogni singolo stralcio funzionale.

Gli stralci funzionali sono identificati nell'elaborato grafico che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante:

- (i)** stralcio funzionale sub Ambito **A.1.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (ii)** stralcio funzionale sub Ambito **A.2.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (iii)** stralcio funzionale sub Ambito **A.3.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (iv)** stralcio funzionale sub Ambito **A.4.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (v)** stralcio funzionale sub Ambito **A.5.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (vi)** stralcio funzionale sub Ambito **A.6.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (vii)** stralcio funzionale sub Ambito **A.7.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,

Nella realizzazione dei sub ambiti relativi al comparto SUD (Ambiti A.1, A.2, A.3 e A.4) è compresa la piazza pubblica, avente propria autonomia funzionale quale *sqa* (standard qualitativo aggiuntivo) a servizio della collettività, la cui realizzazione dovrà avvenire entro il completamento del comparto o di parte dello stesso che la renda possibile (nel senso della compatibilità tecnico ed organizzativa con la programmazione e l'esecuzione delle previste opere contigue, superficiali e interrato).

4. Resta inteso che i detti “Stralci Funzionali” (“Ambito A.1.”, “Ambito A.2.”, “Ambito A.3. Ambito A.4.”, “Ambito A.5.”, “Ambito A.6 e “Ambito A.7.”) potranno, a loro volta, essere realizzati in tempi distinti e in unità minime di intervento (ovvero per lotti funzionali) entro il termine di 10 (dieci) anni, ai sensi del già citato art. 28, comma 6-*bis* della L. 1150/1942.

5. Con riguardo agli stralci funzionali, si precisa quanto segue:

Ambito A1: mq. 1.374,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A2: mq. 5.692,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A3: mq. 1.087,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A4: mq. 1.787,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A5: mq. 868,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A6: mq. 1.137,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A7: mq. 1.422,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi).

Soppalchi: mq 3.290,00 (traslabili ove necessario)

Il tutto sino alla concorrenza di una Superficie di Vendita di mq 10.000,00, distribuita in Medie Strutture di Vendita, secondo le previsioni del vigente Piano del Commercio.

5.1 In tutto il comparto è escluso l’insediamento delle seguenti attività:

- a. attività di commercio all’ingrosso;
- b. attività produttive;
- c. autolavaggio;
- d. centri di telefonia fissa internet point, sale gioco e sale scommesse e similari;
- e. luoghi di culto e/o associazioni culturali con finalità religiose.

5.2. Con riguardo alle attività non espressamente escluse, esse saranno consentite secondo la normativa vigente. Sono, infatti, altresì ammesse funzioni ricettive e di servizio.

5.3 All’interno degli ambiti le diverse destinazioni potranno variare in conformità alle NTA del PII e, conseguentemente, gli oneri di urbanizzazione e gli standard che saranno dovuti.

6. Il PII non ha valenza di permesso di costruire né per quanto riguarda gli edifici previsti, né per quanto riguarda le opere di urbanizzazione soggette alla procedura di evidenza pubblica.

7. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione dei lotti funzionali di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 e, pertanto, nei medesimi termini ivi indicati.

8. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio o contestualmente al rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal PII o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro legittimo titolo abilitativo), almeno

per la parte al servizio del singolo lotto funzionale. Nessun atto abilitativo potrà avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

9. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, secondo i termini in precedenza indicati.

10. La cessione della proprietà o l'assoggettamento a servitù permanente di uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avverranno come previsto al successivo art. 10.

11. Il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare entro 60 giorni dalla stipula della convenzione il progetto definitivo, completo, in ogni sua parte, delle opere di urbanizzazione (unitariamente considerate) ed anche il computo metrico estimativo delle medesime.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La progettazione inerente le previste opere di urbanizzazione (ivi comprese le opere riconducibili sia ai c.d. "STANDARD QUALITATIVI" che ai c.d. "STANDARD QUALITATIVI AGGIUNTIVI") dovrà avvenire secondo la disciplina di cui al D.Lgs. 163/2006.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il PII nel suo complesso. Il progetto dovrà inoltre recepire le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva, comunque preventivamente discussi tra le parti, e corredato da relativo computo metrico dettagliato. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 34, 35, 36, 40, 41, 42 e 43 del D.P.R. 5 dicembre 2010, n. 207: resta salva la facoltà di rinuncia del Soggetto Attuatore (cfr.: di rinuncia senza oneri al PII proposto e/o approvato), qualora, in forza degli emendamenti e/o delle osservazioni accolte, il progetto esecutivo si discosti sensibilmente (incidendo sul piano finanziario programmato) da quanto oggetto della proposta del PII medesimo (ad iniziativa di parte) ovvero da quanto oggetto della deliberazione di adozione del PII di cui trattasi.

In particolare si precisa che:

il Soggetto Attuatore, conseguentemente alla stipula della presente convenzione, in conformità al Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, provvederà ove previsto *ex lege*:

i) a chiedere la nomina (o a nominare, dandone comunicazione al Comune, con tutti i riferimenti necessari) del Responsabile Unico del Procedimento (RUP), per tutti gli adempimenti legislativi e per le fasi della progettazione, dell'affidamento, e dell'esecuzione delle opere;

ii) a predisporre, in accordo con il collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale il progetto esecutivo, completo anche del programma dei lavori, redatto in conformità all'art.93 commi 4-5 del Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, riconoscendo all'Amministrazione Comu-

nale la facoltà di richiedere tutti gli accorgimenti e integrazioni al fine di garantire il rispetto delle norme e la qualità nell'esecuzione delle opere, senza che ciò abbia però ad incidere sul detto quadro finanziario o comporti impegni finanziari per l'Amministrazione Comunale stessa; progetto e programma dovranno esse approvati dal RUP e confermati con apposito atto dal collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale: tali atti dovranno essere presentati alla stessa Amministrazione Comunale entro 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione del progetto definitivo, salvo proroghe motivate che verranno concesse dalla medesima Amministrazione Comunale;

iii) a produrre, in esito alla validazione da parte del RUP e conferma amministrativa del progetto esecutivo con apposito atto del collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale di cui al precedente punto ii), la relativa richiesta di Permesso di Costruire (o D.I.A. o S.C.I.A.), da presentarsi allo stesso Comune entro 90 (novanta) giorni dalla data di validazione del progetto esecutivo;

iv) entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di individuazione del soggetto esecutore delle opere, la cui procedura di evidenza pubblica dovrà essere promossa entro 90 (novanta) giorni dalla formale approvazione dei progetti, sarà stipulato, a cura della Stazione Appaltante ed a spese del Soggetto Attuatore, il contratto nelle forme del Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, da trasmettere, successivamente, all'Ufficio Segreteria dell'Amministrazione Comunale;

v) le opere, compresa la direzione dei lavori, a carico del Soggetto Attuatore, saranno eseguite in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;

vi) le opere saranno iniziate entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dei contratti di cui ai punti precedenti e saranno eseguite secondo i tempi individuati nel progetto esecutivo approvato, salvo proroghe motivate che verranno concesse dal Comune su richiesta del Soggetto Attuatore;

vii) in ogni caso, il Soggetto Attuatore non potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale il rimborso di alcuna spesa, comprese quelle di tutte le progettazioni e direzione dei lavori.

3. Esso, come tutti i progetti ed elaborati destinati all'ente, deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a sue esclusive cure e spese e quindi non oggetto di scomputo, e affidato mediante procedura ad evidenza pubblica, qualora ne ricorrano i presupposti. Anche in quest'ultimo caso, le spese per la procedura e la progettazione dovranno essere sostenute dal Soggetto Attuatore. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese degli Soggetto Attuatore.

5. Fanno eccezione, per quanto concerne le modalità di affidamento, le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affida-

tari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 22, 207, 208 e 209 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.

6. Il progetto esecutivo, completo in ogni sua parte, comprensivo di computo metrico estimativo dettagliato, dovrà essere sottoposto al Comune per l'idonea approvazione che avverrà, mediante P.d.C. e/o titolo equipollente subordinando, eventualmente, a delibera di Giunta Comunale di indirizzo per quanto concerne il rispetto degli obblighi convenzionali e parere del Settore Lavori Pubblici per quanto concerne la congruità delle opere rispetto alle necessità e caratteristiche del territorio e degli esistenti sottoservizi. Il progetto dovrà soddisfare le prescrizioni eventualmente dettate in sede di conclusione della conferenza di valutazione di esclusione dalla V.A.S..

7. L'affidamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (solo qualora non eseguibili direttamente dal Soggetto Attuatore ex art. 16, comma 2- DPR 380/2001) dovrà essere conforme a quanto stabilito dal D.Lgs. 163/2006, con particolare riferimento al combinato disposto ex artt. 32 lett g) e 122, comma 8, nel rispetto del divieto del frazionamento artificioso degli appalti di opere pubbliche, come circostanziato dalla Determinazione n. 5/2005 del 9 giugno 2005 dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori Pubblici.

8. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato ed approvato, sulla scorta delle modalità indicate all'art. 3 precedente, a cura del progettista/direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 3 del presente articolo.

9. Le spese tecniche per la redazione del PII e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e sono a completo carico del Soggetto Attuatore, qualunque sia l'esito del PII..

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione (interne ed esterne al comparto) sono finanziate dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, di cui all'articolo 4, e comunque (salva la detta possibilità di esecuzione diretta ex art. 16-*bis* citato) con affidamento ex D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.: eventuali ribassi dei prezzi (conseguiti nell'aggiudicazione delle opere pubbliche o comunque all'esito delle procedure negoziate) andranno a favore

del Comune (sino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione tabellari) secondo quanto previsto nel successivo art. 10, comma 7.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 22, 207, 208 e 209 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i..

Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 207/2010 e, ove occorra, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, e debbono possedere i requisiti previsti dagli artt. 38 e 39 D.Lgs 163/2006.

5. Il Soggetto Attuatore è responsabile del processo realizzativo delle opere, che deve avvenire a perfetta regola d'arte, e dovrà pertanto sostenere tutte le spese ad esso relative nel rispetto della legge e delle indicazioni dettate dal Comune, fino ad avvenuta approvazione del collaudo finale.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto di PII, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al precedente art. 4, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari di accesso ai parcheggi compreso i raccordi con le viabilità esistenti;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi, dati completi di ogni e qualsiasi componente che ne renda la fruibilità libera anche alle persone diversamente abili ;

B.1. fognature per acque nere;

B.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

B.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente:

C.1. rete idrica per l'acqua potabile;

C.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;

C.3. Idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

D.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

E.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce in classe due a norma con la legislazione sulla dispersione dei fasci luminosi;

E.3. n. 1 o più cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione, se richiesta dall'Ente Gestore del servizio al fine di garantire la funzionalità dell'intero comparto da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;

F.1. rete telefonica fissa da realizzarsi secondo le disposizioni impartite

dall'ente gestore del servizio;

G.1. spazi di verde pubblico attrezzato comprensivo di piantumazioni;

2. tutte le altre opere comunque individuate dagli elaborati progettuali approvati.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, e successivi regolamenti .

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte III, Titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 della parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e delle disposizioni regionali, anche di natura regolamentare, in tema.

5. Il Soggetto Attuatore assume, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, rientranti nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per edificio o porzione autonoma di edificio, in conformità a normativa vigente, ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria di ciascun edificio e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni 200 metri cubi di volume edificato ed edificabile;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa da realizzarsi, oltre che sulla rete stradale di collegamento e smistamento, anche all'interno del nuovo parcheggio oggetto di realizzazione e cessione quale standard qualitativo ;

c) quant'altro necessario per rendere le opere perfettamente funzionanti.

6. Le aree di proprietà comunale dovranno essere messe a disposizione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

7. Il soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

8. Il costo presunto delle opere di urbanizzazione riassunte nel Piano Finanziario (allegato 04) è così specificato:

a) opere di urbanizzazione primaria per € 1.136.840,25 (euro unmilione centotrentaseimilaottocentoquaranta/25) idonee a soddisfare le esigenze urbanizzative derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento (stralci funzionali Ambiti 1,2,3,4,5,6 e 7), nonché coerenti con l'interesse all'implementazione delle dotazioni delle opere e servizi pubblici, nonché funzionali al perseguimento di superiori obiettivi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed infrastrutturale, dettati dalla amministrazione con i propri strumenti di pianificazione e programmazione territoriale.

b) opere di urbanizzazione secondaria per € 839.512,80 (euro ottocentotrentanovemilacinquecentododici/80);

c) Il complessivo costo totale presunto delle opere ammonta a € 1.976.353,05 (euro unmilione novecentosettantaseimilatrecentocinquantatre/05);

9. Gli oneri di urbanizzazione, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione, stimati in ordine all'intervento edilizio del PII, secondo le tabelle vigenti in Ponte San Pietro al momento dell'approvazione del medesimo PII, da corrispondersi alle scadenze previste dagli articoli che seguono, sono pari ai seguenti importi:

Tipologia oneri	Destinazione intervento	Superficie	Tariffe vigenti	Importo stimato dovuto
Urbanizzazione 1°	Commerciale	16.640,00	68,25	1.136.840,25
Urbanizzazione 2°	Commerciale	16.640,00	50,40	839.512,80
Contributo CC			402,25*Slp*10%	670.027,82
	Totale			2.646.380,87

Gli stessi dovranno essere eventualmente adeguati all'atto del rilascio del titolo abilitativo a costruire o alla sua divenuta efficacia (ai sensi dei disposti di legge L.R. 12/2005), qualora le tabelle di riferimento abbiamo subito nel frattempo variazioni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis della legge regionale 12/2005.

10. Le opere di urbanizzazione, essendo di importo inferiore ad € 5.186.000,00, saranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore o, in subordine, affidate mediante procedura (negoziata) ex combinato disposto artt. 57, comma 6, e 122, comma 8, D.Lgs. 163/2006 e, per l'effetto, eseguite da imprese selezionate dal Soggetto Attuatore medesimo, mediante la predetta procedura, nel rispetto del divieto del frazionamento artificioso degli appalti di opere pubbliche, come circostanziato dalla Determinazione n. 5/2005 del 9 giugno 2005 dell'Autorità di Vigilanza sui lavori pubblici.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere appartenenti ai "settori speciali" di cui alla Parte III, Titoli I e II, del Dlgs 163/2006, per le quali trova applicazione la relativa disciplina di cui agli artt. da 206 a 238 (sia per la progettazione che per l'esecuzione), saranno riservate (sempre, sia per la progettazione che per l'esecuzione) ai soggetti competenti in via esclusiva di cui al precedente art. 5, comma 2, ovvero agli "Enti Aggiudicatari", secondo le procedure di evidenza pubblica (di cui, rispettivamente, agli artt. da 220 a 237, ed all'art. 238 del citato Dlgs 163/2006 e s.m.i.), pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore.

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 del presente articolo, il Soggetto Attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecu-

tori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Programma Integrato di Intervento, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora, per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari, preliminarmente o contemporaneamente, dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili a inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze, non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al princi-

pio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PII, sono così quantificate:

Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del PII:

SLP-NORD strutture di vendita mq 4.127,00

SLP-SUD strutture di vendita mq 12.530,00

Ex1. Aree per servizi pubblici strutture di vendita

(100 % di S.l.p.)= mq. 4.127,00 di cui:

mq 2.063,50 adibiti a parcheggi d'uso pubblico

mq 2.063,50 adibiti a standard di valenza pubblica

mq 1.238,10 adibiti a parcheggi pertinenziali

Ex2. Aree per servizi pubblici strutture di vendita

(100 % di S.l.p.) = mq. 12.530,00 di cui:

mq 6.265,00 adibiti a parcheggi d'uso pubblico

mq 6.265,00 adibiti a standard di valenza pubblica

mq 3.759,00 adibiti a parcheggi pertinenziali

TOTALE Ex1 + Ex2 Aree per servizi di valenza pubblica totali mq 16.657,00 così reperite:

Saranno reperite e assoggettate ad uso pubblico aree a standard per una superficie di mq 9.410,00 di parcheggi a raso e interrati (cfr.: mq 9.410,00 > a mq 8.328,50).

Saranno reperite aree destinate ai parcheggi privati per una superficie di mq 13.450,00 ed aree destinate ai parcheggi pertinenziali di mq 6.055,00 (cfr.: mq 6.055,00 > a mq 4.997,10).

Saranno reperite ed asservite ad uso pubblico aree a standard (qualitativo aggiuntivo) : per una superficie di 3.980,00 mq di parcheggi per la mobilità; per una superficie di mq 11.293,00 di piazza pubblica e percorsi pedonali; per una superficie di mq 6.383,00 di verde. Inoltre saranno reperite e/o cedute (ove necessario) aree di adeguamento viabilistico della Briantea, con realizzazione di rotatoria e di sottopasso, così come meglio specificato al successivo art. 10 comma 2. La gestione dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico sarà in capo al Soggetto Attuatore o ad altro soggetto da quest'ultimo indicato. Le modalità di gestione, le eventuali agevolazioni tariffarie e i tempi di accesso saranno definiti con apposita convenzione tra il Soggetto Gestore e l'Amministrazione Comunale.

ART.10 - OBBLIGHI PARTICOLARI - CESSIONI

1. Il Soggetto Attuatore, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in € 1.136.840,25 (euro unmilione centotrentaseimilaottocentoquaranta/25), come previsto al precedente art. 6; della corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati in € 839.512,80 (euro ottocentotrentanovemilacinquecentododici/80), come previsto al precedente art. 6; della corresponsione del

contributo commisurato al costo di costruzione determinato in € 670.027,82 (euro seicentoseptantamilaeventisette/82), della corrispondenza del contributo aggiuntivo (standard qualitativo aggiuntivo -"sqa"-) determinato in € **4.960.292,42** (euro quattromilioninovecentosessantamila duecentonovantadue/42), definito in sede di programmazione negoziata con l'Amministrazione Comunale; si impegna a realizzare su aree che verranno cedute e/o asservite in proprietà comunale le seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico (e, ove previsto, a seguito di procedura di evidenza pubblica):

2.

a	Opere viarie - rotatoria (sqa)	€ 1.183.655,60
b	Sottopasso (sqa)	€ 890.141,34
c	Piazza pubblica - percorsi pedonali (sqa)	€ 2.781.195,48
d	Parcheggio ad uso pubblico a raso SUD (sq)	€ 1.710.193,55
e	Parcheggio ad uso pubblico a raso NORD (sq)	€ 732.151,35
f	Parcheggio coperto di mobilità ad uso pubblico SUD (sq)	€ 435.207,35
g	Mitigazione ambientale (sqa)	€ 105.300,00
	Totale complessivo	€ 7.837.844,67

3. Le indicate opere dovranno essere consegnate all' Amministrazione Comunale di PONTE SAN PIETRO complete in ogni loro parte (ivi comprese le recinzioni) e dovranno essere trasferite corredate di tutte le certificazioni di idoneità previste dalle vigenti disposizioni legislative, nessuna esclusa, ribadendo che tutte le spese necessarie per il completamento delle opere e l'ottenimento delle documentazione di cui sopra rimangono di esclusiva competenza del Soggetto Attuatore.

4. Salvo quanto previsto al successivo comma 5, la proprietà delle opere di cui allo standard qualitativo e qualitativo aggiuntivo elencate al precedente comma 2, lettere a), b), c), f), g), verrà attribuita al Comune, a seguito di collaudo favorevole di cui al successivo art. 15. Resta sin da ora inteso che eventuali sconfinamenti delle proprietà, sia in un verso sia nell'altro, dovranno essere preven-

tivamene approvati e che le spese relative alla loro regolarizzazione ipocatastale dovranno essere sopportate, nessuna esclusa, da parte del Soggetto Attuatore.

5. Il soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assoggettare all'uso pubblico i parcheggi a raso e coperti meglio identificati nella planimetria allegata (Tav. 02.b): al riguardo si precisa che, per la mobilità ferro-gomma, il parcheggio di interscambio (lettera "f" nella superiore Tabella), previsto in mq 3.980,00 nel progetto di PII, sarà adeguato in conformità alle prescrizioni rese in sede di VAS con Parere Motivato e relativo Decreto in data 10.7.2014 all'esito di uno studio del traffico (cfr.: «che tenga conto della situazione attuale e delle previsioni future con riferimento al potenziamento della rete ferroviaria») sulla base dei dati del flusso pendolaristico, costituente atto presupposto necessario, di esclusiva conoscenza e competenza di "RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA". Conseguenzialmente, l'obbligo di adeguamento in oggetto resta condizionato al rilascio da parte di "RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA" dell'atto presupposto in questione, essenziale alla fattibilità dello studio del traffico e, in ultima analisi, alla determinazione dell'effettiva necessità dei posti auto».

6. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 32, c. 1 lett. g), 122, comma 8, e 253, comma 8, D.Lgs. n. 163 del 2006, il Comune autorizza ed il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare direttamente o, in subordine, mediante la precitata procedura negoziata –a scomputo degli oneri dovuti– le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, sopra elencate e meglio specificate negli elaborati di progetto, salvo maggiori dettagli in fase di progettazione esecutiva nell'ambito del relativo computo metrico. Gli importi sopra elencati, sono al netto di aliquota IVA e spese tecniche che restano a carico de Soggetto Attuatore

7. In ordine alla misura dello scomputo, il Soggetto Attuatore avrà diritto a che le eventuali eccedenze del valore delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione, rispetto all'importo del contributo dovuto per quel tipo di opere, siano portate in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo.

8. Qualora i costi di realizzazione relativi alle opere scomputabili (la cui congruità e definitivo importo saranno valutati a seguito di presentazione di progetto esecutivo concordato con l'amministrazione comunale) risultassero superiori alle somme qui indicate, quelli in aggiunta saranno a carico dell'operatore; in caso contrario, qualora cioè i costi di realizzazione delle opere scomputabili risultassero inferiori a quelli preventivamente stimati per lo scomputo, dovranno essere realizzate opere pubbliche, anche esterne al comparto, sino alla concorrenza (tabellare) dovuta per legge, fatta eccezione delle opere a standard qualitativo aggiuntivo (relativamente alle quali i minori costi di realizzazione –non ponendosi questione tabellare- resteranno a beneficio del Soggetto Attuatore.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del "Soggetto

Attuatore" e dei relativi oneri accessori ammonta a euro € 7.837.844,67 (settemilioniottocentotrentasettemilaottocentoquarantaquattro/67) come risulta dai computi metrici allegati al PII, al netto di I.V.A. e delle spese tecniche.

2.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore, cui dovranno aggiungersi gli aventi causa, presta adeguata garanzia finanziaria, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo o finanziario, nella formula "a prima vista", per un importo complessivamente non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, ma, in aderenza a quanto previsto dall'art. 28, comma 6-bis, L. 1150/1942, in termini di stralci funzionali e di fasi e tempi distinti nell'attuazione degli interventi previsti nel Piano, secondo le seguenti modalità:

2a. con riguardo alle opere sub lett. a), b), d) ed e) del precedente art.10 (opere viarie-rotatoria, sottopasso, parcheggio ad uso pubblico a raso SUD e parcheggio ad uso pubblico a raso NORD), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 2.800.000,00 (duemilioniottocentomila/00), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (delle opere di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: la polizza andrà consegnata al Comune alla sottoscrizione della presente convenzione

2b. con riguardo alle opere sub lett. c) del precedente art.10 (Piazza pubblicapercorsi pedonali), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 2.781.000,00 (duemilioni settecentottantunomil/00), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (dell'opera di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: il collaudo di cui al paragrafo precedente e la presentazione della presente fideiussione costituiranno condizione necessaria per la restituzione dell'originale della prima polizza.

L'approvazione del progetto e l'affidamento dei lavori restano di competenza esclusiva di RFI, così come l'assunzione dei relativi oneri, restando a carico del Soggetto Attuatore la sola differenza sino alla concorrenza di € 890.141,34.

2c. con riguardo alle opere sub lett. f) del precedente art.10 (parcheggio di mobilità ad uso pubblico sud), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 435.207,35 (quattrocentotrentacinquemiladuecentosette/35), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (dell'opera di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: il collaudo di cui al paragrafo precedente e la presentazione della presente fideiussione costituiranno condizione necessaria per la restituzione dell'originale della seconda polizza;

2d. con riguardo alle opere sub lett. g) del precedente art.10 (mitigazione ambientale), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (dell'opera di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: il collaudo di cui al paragrafo precedente e la presentazione della presente fideiussione costituiranno condizione necessaria per la restituzione dell'originale della terza polizza;

3. L'originale dell'ultima polizza non potrà essere restituita (e neppure potrà essere rilasciata equipollente lettera liberatoria) da parte del Comune se non previo favorevole collaudo tecnico complessivo di tutte le opere di urbanizza-

zione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso: in tal caso la garanzia si intenderà estinta ad ogni effetto.

3a. L'ordine delle opere e delle relative polizze di cui ai precedenti punti 2a,2b, 2c, 2d, del precedente comma 2, potrà essere cambiato d'intesa tra Soggetto Attuatore e Comune.

4. La garanzia, ancorché prestata con la modalità parziaria di cui al precedente comma 2, potrà comunque essere ridotta, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7, e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati. Anche in tal caso l'opera dovrà poter essere considerata parte funzionale autonoma dei lavori, tale valutata dai competenti Uffici Comunali e collaudabile ai sensi del citato art.15, comma 4, con conseguente riduzione/sostituzione della polizza in quel momento in corso.

5. La garanzia deve essere prestata a prima richiesta, da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario di gradimento dell'ente, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 cc, con la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cc, e la sua operatività deve risultare effettiva entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune (art. 75, comma 4, D. Lgs 163/2006): tale clausola dovrà risultare in modo espreso (anche) nel testo della polizza.

6. Nei casi in cui, a seguito di procedura di evidenza pubblica, il Soggetto Attuatore (ancorché "Promotore" ai sensi dell'art. 32 D. Lgs 163/2006) venga sostituito (nella progettazione e/o nell'esecuzione delle opere) da altri "Soggetti Aggiudicatari" e, quindi, da altri contraenti definitivi, la stazione appaltante avrà cura di escutere preventivamente tali diversi soggetti (verso i quali la stazione appaltante avrà cura di ottenere, in sede di stipulazione dei relativi contratti, altrettante idonee garanzie fideiussorie -polizze/fideiussioni-).

7. Di conseguenza, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa e titolo ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando, fatta salva la preventiva escussione di cui sopra, gli obbligati non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 90 (novanta) giorni, fatta altresì salva la rifusione del maggiore danno se verificatosi.

8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per, e può essere estesa a, tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Resta, comunque, al Comune il diritto di chiedere sempre al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a qualunque titolo, totale o parziale, l'esecuzione in forma specifica delle obbligazioni contratte, restando nella piena disponibilità del Comune la scelta della forma risarcitoria rispetto alle somme come sopra garantite, fatti sempre salvi i risarcimenti per i maggiori danni. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel

periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore e, comunque, non oltre il collaudo definitivo delle opere e relative cessioni. Lo stesso dicasi per le 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 sempre salvo quanto precedentemente pattuito circa la libera scelta del Comune.

9. L'importo di cui al comma 1 (siccome costituito dalla somma delle opere di cui all'articolo precedente) deve essere adeguatamente documentato (nelle sue componenti di spesa) prima del collaudo finale generale, sulla scorta del prezziario CCIAA di Bergamo n. _____ / _____

10. Qualora, anche a seguito delle procedure di evidenza pubblica, in relazione al detto complessivo importo, ed a prescindere dalla procedura adottata (comunque rispettosa delle norme applicabili, ex D.Lgs 163/2006) per l'affidamento dell'esecuzione delle OO.PP. e dei servizi, sia documentato un costo inferiore, sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo commisurato al costo di costruzione il costo documentato e non quello preventivato. Qualora tale costo documentato sia inferiore (per ribassi d'asta o altro) rispetto a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005 e successivi aggiornamenti; salvo l'eccezione relativa alle opere oggetto dello standard qualitativo aggiuntivo di cui al precedente art. 10, comma 8, l'eventuale risparmio verrà corrisposto al Comune (non in numerario ma) con la realizzazione di opere pubbliche o di parti di opere pubbliche anche extra comparto di PII sino alla concorrenza dei valori tabellari così determinati; qualora, invece, tale costo documentato risulti superiore a quello previsto al comma 1, la differenza resterà a carico del Soggetto Attuatore, senza onere alcuno per l'amministrazione comunale.

11. Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del P.I.I. o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

12. Sia nel caso di alienazione dell'intero comparto, sia nell'ipotesi di alienazione di singoli ambiti o di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

13. Le polizze di cui al comma 6 dovranno avere le stesse caratteristiche indicate per quelle inerenti all'esecuzione dei lavori descritte nei commi precedenti.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, il Soggetto Attuatore può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire, ovvero le Denunce di Inizio Attività o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità al vigente strumento urbanistico generale (PGT) nonché in conformità al PII oggetto della presente convenzione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio e/o l'efficacia dei permessi di costruire o delle Denunce di Inizio Attività o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata alla dimostrazione da parte dei soggetti attuatori del rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonché (per la parte non già assolta per effetto dello scomputo) all'avvenuto 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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di D.I.A., al trentesimo giorno successivo alla presentazione della stessa, ovvero, ancora, in caso di presentazione di S.C.I.A., al medesimo giorno di presentazione della stessa, fatto sempre salvo quanto previsto dall'art. 38, comma 7-*bis* della legge regionale 12/2005.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio la quota del costo delle opere di urbanizzazione realizzate, in proporzione ai volumi da edificare, oggetto del singolo permesso di costruire.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11, comma 9: come detto, con riguardo alla determinazione tabellare degli oneri di urbanizzazione, si applica comunque il comma 7-*bis* dell'art. 38 della L.R. 12/2005.

5. In ordine alla misura dello scomputo, considerato che la legge non consente alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore avrà diritto a che le eventuali eccedenze del valore delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione, rispetto all'importo del contributo dovuto per quel tipo di opere, siano portate in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo.

6. L'assenso all'agibilità delle costruzioni è subordinato alla realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione a servizio delle stesse, per stralci funzionali, con esclusione di quelle opere non strettamente indispensabili, da concordarsi come tali con il Comune, che saranno comunque eseguite, in un'unica volta, all'ultimazione degli edifici previsti dal Programma Integrato di Intervento e comunque entro e non oltre i termini stabiliti dalla presente convenzione.

ART. 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PII, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, quelle che

siano conformi alle norme di attuazione del PII ed ai criteri costruttivi ivi previsti.

In particolare non costituiscono variante:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dai tipi descritti negli elaborati del PII, sempre nel rispetto delle distanze legali e salva l'applicazione dell'art. 9, comma 3, ultimo periodo, del D.M. 1444/1968.
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PII, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;
- d) la modifica di prospetti e facciate degli edifici, sia tipologico-architettonica che di finitura, **purché sia conservato il livello estetico-stilistico espresso negli elaborati di PII;**
- e) quant'altro previsto nell'articolato delle Norme di Attuazione del PII.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi del successivo articolo 14, ovvero che non rispettino quanto prescritto nelle NTA del PII, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate previa procedura di variante al presente PII, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o del Soggetto Aggiudicatario.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel PII siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica, *ratione temporis* vigente, interventi edilizi 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 o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del PII. (sempre che quest'ultima risulti insufficiente). fermo sempre restando il riconteggio di oneri e contributi CC anche in relazione a quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis della legge regionale 12.2005.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato, ai sensi dell'articolo 90, commi 4 e 5, della legge regionale n. 12 del 2005, ovvero venga corrisposto (non in numerario ma) con la realizzazione di opere pub-

bliche o di parte di opere pubbliche anche extra comparto

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione 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.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano 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 costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti

ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore assume l'onere di finanziare le opere di collaudo: esso deve avvenire in corso d'opera e deve comprendere oltre che il collaudo tecnico amministrativo anche la verifica della contabilità dei lavori al fine di verificare la corretta applicazione dei prezzi e delle misure (siccome risultanti dai procedimenti di aggiudicazione di evidenza pubblica) che concorrono a determinare il valore a scomputo degli oneri secondo i patti ivi stabiliti.

2. Il collaudatore sarà individuato a cura dell'Amministrazione Comunale contemporaneamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire quanto necessario al collaudatore per svolgere le sue mansioni istituzionali.

4. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, anche in relazione agli stralci/ambiti funzionali di cui al precedente art. 3, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione: le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

5. Fatto salvo il caso della (motivata) non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro due mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi due mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso, in forma tacita, in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

6. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 3, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore (ovvero al diverso "Soggetto Aggiudicata-

rio"), può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto responsabile: tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 5.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione può essere attivata qualora sia stato ultimato almeno il 40% degli spazi edificabili assegnati al PII. Nel caso il Soggetto Attuatore chiedesse l'attivazione, il canone ed i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione, quando attivata, sono a carico del medesimo Soggetto Attuatore, fino all'ultimazione degli spazi edificabili assegnati al PII o da questo previsti.

4. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà del lo Attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali: per tali interventi, ove non vi provveda il Soggetto Attuatore che a ciò si obbliga, il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11, comma 7 (ferma restando l'eccezione più volte ribadita per il caso di responsabilità ascrivibile direttamente agli eventuali diversi "Soggetti Aggiudicatari").

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto del PII è composto da:

TAVOLE

TAV. 01.a	Inquadrimento corografico CTR	scala	1:10000
TAV. 01.b	Inquadrimento territoriale	scala	1:5000

TAV. 01.c	Estratti Piano Governo del Territorio	scala	1:5000
TAV. 01.d	Planimetria stato di fatto – Doc. Fot.	scala	1:2000
TAV. 01.e	Planimetria stato di fatto – Rilievo	scala	1:500
TAV. 01.f	Estratto mappa catastale	scala	1:2000
TAV. 02.a	Planimetria generale di Intervento	scala	1:1000
TAV. 02.b	Dati di progetto	scala	f.s.
TAV. 03	Pianta piano terra – pilotis	scala	1:500
TAV. 04	Pianta piano rialzato	scala	1:500
TAV. 05.a	Sezioni edifici commerciali	scala	1:500
TAV. 05.b	Prospetti edifici commerciali	scala	1:500
TAV. 05.c	Piazza pubblica	scala	1:500-200
TAV. 06	Planimetria Centro di Interscambio e Collegamenti	scala	1:500-200
TAV. 07	Planimetria rotatoria di progetto	scala	1:2000-500
TAV. 08	Profili urbani	scala	1:1000
TAV. 09	Viste fotorealistiche	scala	f.s.
TAV. 010	Viste fotorealistiche	scala	f.s.
TAV. 011	Progetto Opere Adeguamento Servizi Tecnologici	scala	1:1000

ALLEGATI

A	01 PA	Relazione Urbanistica
A	02 PA	Relazione Tecnica
A	03 PA	Computo Metrico Estimativo di massima
A	04 PA	Piano economico finanziario
A	05 PA	Schema di convenzione urbanistica

Il progetto di PII è parte integrante e sostanziale della presente convenzione: il Comune ed il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici acquisiti in sede di PII e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 19 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 20- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il Direttore dell’Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente convenzione 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; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 21- FORO

Foro esclusivamente competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente la presente convenzione sarà quello del TAR di Brescia.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia istanza l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e vigilanza, con mezzo elettronico in forma indelebile a norma del D.P.C.M. 03.08.1962, su pagine n. righe escluse le firme, e n. ... fogli bollati, viene firmato come segue:

Letto, confermato e sottoscritto, li

Per il Soggetto Attuatore

"SICE. SRL"

L'Amministratore Delegato

F.to

Per il COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Il Segretario comunale

F.to

Il Notaio

F.to

**REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PONTE SAN PIETRO
PROVINCIA DI BERGAMO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGRAMMA INTEGRATO
DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N.12**

Il giorno _____

In Bergamo, nel mio studio di via Partigiani n. 5;

con me, Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, nel cui collegio notarile sono iscritto,

sono comparsi

- _____, nato a _____ () il _____ che interviene al presente atto in qualità di Segretario comunale ed in rappresentanza del "**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO**", con sede in Ponte San Pietro (BG) piazza Liberta n. 1, ove per la carica domicilia, codice fiscale e numero di iscrizione: _____, in forza dell'articolo 107 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. _____ del giorno _____ (adozione del P.I.I.) e n. _____ del giorno _____ (approvazione del P.I.I.);nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», da una parte,

- **Fiorini Francesco**, nato a Chiari (BS) il giorno 1 aprile 1940, residente in bergamo (BG), via Zarda n. 6, codice fiscale FRN FNC 40D01 C618A, che interviene in qualità di Amministratore Delegato della società "**SICE S.R.L**" con sede in Bergamo (BG) via San Bernardino n. 139/E, capitale sociale 676.000,00 euro, codice fiscale e numero di iscrizione 02025170164, in forza di delibera del giorno _____

titolare della proprietà esclusiva degli immobili situati nel Comune amministrativo di PONTE SAN PIETRO (Provincia di Bergamo) e censuario di LOCATE, individuati al N.C.T.R. con i mappali nn. 2518-330-331-2977-2979-328-329-571-2438-1819-287-559-295-1541-1542-273-297-957-958-970-971-1116 del foglio n. 2 (Provenienza: atto di compravendita sottoscritto in data ___/___/___ a firma del Notaio _____ di cui al Rep. n. _____. e Racc. n. _____, registrato a _____ il ___/___/___ ai n.ri ___/___ e trascritto a _____ il ___/___/___ ai n.ri ___/___ e ___/___, nel seguito del presente atto denominata semplicemente «Soggetto Attuatore», dall'altra parte.

Le parti come sopra rappresentate, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- il sopraindicato intervenuto Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 106.074,00 circa (di cui mq 52.542,00 interessati da trasformazione urbanistica);
- il Comune di Ponte San Pietro è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 in data 26

marzo 2011 e, in parte qua, rettificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 dell'11 aprile 2011, divenute efficaci con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 35 in data 31.8.2011;

- detto PGT ha recepito il Programma Integrato di Intervento (PII in AdP) allora in formazione;

- tale PII, nel corso dei successivi anni, soprattutto a causa della sopravvenuta grave e virulenta crisi recessiva ed economico-finanziaria che ha particolarmente e pesantemente colpito il settore immobiliare e commerciale, ha subito una significativa rimodulazione nelle destinazioni e nelle funzioni, anche in ragione delle più limitate risorse a disposizione dell'amministrazione comunale:

- è stata quindi stralciata la previsione della realizzazione della grande struttura di vendita (GSV) in lato sud a favore di medie strutture di vendita (MSV), di più facile inserimento contestuale e di assai minore impatto ambientale;

- è stata altresì stralciata (a seguito della sopravvenuta decadenza dal finanziamento regionale) la previsione della realizzazione della stazione autolinee e del relativo collegamento (sovrappasso), con redistribuzione dei parcheggi a servizio della mobilità su ferro (stazione FS) e gomma (fermata bus) in misura congrua rispetto alla necessità media verificata nel corso degli ultimi anni;

- è stata invece confermata la previsione della realizzazione del sottopasso ferroviario, strategicamente rilevante per la connessione Nord-Sud delle porzioni di territorio interrotte dalla massicciata ferroviaria e la fruibilità dei parcheggi prima detti destinati alla mobilità;

- Il PII, così rimodulato, in forza del noto canone secondo il quale nel più sta il meno e, soprattutto, in ragione del suo pregresso recepimento nel PGT come PII in *fieri* (cfr.: testualmente: «*in corso di formazione*»), non comporta variante urbanistica, incidendo solo sulla tipologia della destinazione commerciale (in *minus*), sulla funzione legata alla stazione autolinee (ancora in *minus*) e sulla relativa redistribuzione dei parcheggi (sempre in *minus*), ponendosi quindi come mera variante formale rispetto agli artt. 3.7 del DdP, 4.2.5 del PdS e 9.5 del PdR;

- in relazione a tanto, e in forza dei sopraindicati atti di PGT, l'edificazione resta soggetta all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) ai sensi dell'art. 92, comma 1, della l.r.12/2005, denominato "Polo di Interscambio";

- quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001;

- sul comparto non gravano altri vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PII o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

VISTO

- La domanda di approvazione del PII, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dal "Soggetto Attuatore" al protocollo comunale al n. del

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data _____, resa esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;

- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. ___ osservazioni;

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data _____, resa esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Programma Integrato di Intervento;

- La procedura semplificata di esclusione della VAS, avviata con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, in ordine alla quale è stata tenuta la conferenza di valutazione ed è stato emesso il corrispondente decreto di esclusione con prescrizioni, prot. ___ del _____, pubblicato dal _____ al _____;

- L'art. 46 e tutti gli articoli correlati della legge regionale 11.03.2005 n.12 e sue successive modificazioni e integrazioni, nonché la legislazione regionale vigente e l'art. 28 (nuovo testo) della legge 17.08.1942, n.1150, tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo: si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi da esso assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee ga-

ranzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Denunce di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal PII. La presentazione delle singole istanze o il deposito dei singoli atti, volti all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi (comunque denominati) dopo tale termine, qualora ammissibile, comporterà, ove previsto, il conguaglio di quanto dovuto per il relativo contributo di costruzione.

2. Tutti i termini previsti dal presente articolo, salva diversa espressa pattuizione, decorrono dalla data di stipula della presente convenzione, fatte salve le diverse e specifiche previsioni contenute nella convenzione medesima

3. Ai sensi dell'art. 28 comma 6-bis, della legge 17 agosto 1942 n.1150, data l'entità e la rilevanza del PII, nonché il difficile contesto sociale ed economico portato dalla grave recessione del Paese, l'attuazione degli interventi previsti dal PII stesso avverrà per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti: nella presente convenzione vengono quindi quantificati gli oneri di urbanizzazione (e/o le opere di urbanizzazione a scomputo) e le relative garanzie dovute per ogni singolo stralcio funzionale.

Gli stralci funzionali sono identificati nell'elaborato grafico che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante:

- (i)** stralcio funzionale sub Ambito **A.1.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (ii)** stralcio funzionale sub Ambito **A.2.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (iii)** stralcio funzionale sub Ambito **A.3.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (iv)** stralcio funzionale sub Ambito **A.4.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (v)** stralcio funzionale sub Ambito **A.5.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (vi)** stralcio funzionale sub Ambito **A.6.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,
- (vii)** stralcio funzionale sub Ambito **A.7.**, comprendente i fabbricati e accessori indicati con detta nomenclatura ,

Nella realizzazione dei sub ambiti relativi al comparto SUD (Ambiti A.1, A.2, A.3 e A.4) è compresa la piazza pubblica, avente propria autonomia funzionale quale *sqa* (standard qualitativo aggiuntivo) a servizio della collettività, la cui realizzazione dovrà avvenire entro il completamento del comparto o di parte dello stesso che la renda possibile (nel senso della compatibilità tecnico ed organizzativa con la programmazione e l'esecuzione delle previste opere contigue, superficiali e interrato).

4. Resta inteso che i detti “Stralci Funzionali” (“Ambito A.1.”, “Ambito A.2.”, “Ambito A.3. Ambito A.4.”, “Ambito A.5.”, “Ambito A.6 e “Ambito A.7.”) potranno, a loro volta, essere realizzati in tempi distinti e in unità minime di intervento (ovvero per lotti funzionali) entro il termine di 10 (dieci) anni, ai sensi del già citato art. 28, comma 6-*bis* della L. 1150/1942.

5. Con riguardo agli stralci funzionali, si precisa quanto segue:

Ambito A1: mq. 1.374,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A2: mq. 5.692,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A3: mq. 1.087,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A4: mq. 1.787,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A5: mq. 868,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A6: mq. 1.137,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi);

Ambito A7: mq. 1.422,00 (a destinazione commerciale e terziaria con possibilità di medie strutture di vendita e pubblici esercizi).

Soppalchi: mq 3.290,00 (traslabili ove necessario)

Il tutto sino alla concorrenza di una Superficie di Vendita di mq 10.000,00, distribuita in Medie Strutture di Vendita, secondo le previsioni del vigente Piano del Commercio.

5.1 In tutto il comparto è escluso l’insediamento delle seguenti attività:

- a. attività di commercio all’ingrosso;
- b. attività produttive;
- c. autolavaggio;
- d. centri di telefonia fissa internet point, sale gioco e sale scommesse e similari;
- e. luoghi di culto e/o associazioni culturali con finalità religiose.

5.2. Con riguardo alle attività non espressamente escluse, esse saranno consentite secondo la normativa vigente. Sono, infatti, altresì ammesse funzioni ricettive e di servizio.

5.3 All’interno degli ambiti le diverse destinazioni potranno variare in conformità alle NTA del PII e, conseguentemente, gli oneri di urbanizzazione e gli standard che saranno dovuti.

6. Il PII non ha valenza di permesso di costruire né per quanto riguarda gli edifici previsti, né per quanto riguarda le opere di urbanizzazione soggette alla procedura di evidenza pubblica.

7. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione dei lotti funzionali di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 e, pertanto, nei medesimi termini ivi indicati.

8. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio o contestualmente al rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal PII o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro legittimo titolo abilitativo), almeno

per la parte al servizio del singolo lotto funzionale. Nessun atto abilitativo potrà avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

9. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, secondo i termini in precedenza indicati.

10. La cessione della proprietà o l'assoggettamento a servitù permanente di uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avverranno come previsto al successivo art. 10.

11. Il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare entro 60 giorni dalla stipula della convenzione il progetto definitivo, completo, in ogni sua parte, delle opere di urbanizzazione (unitariamente considerate) ed anche il computo metrico estimativo delle medesime.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La progettazione inerente le previste opere di urbanizzazione (ivi comprese le opere riconducibili sia ai c.d. "STANDARD QUALITATIVI" che ai c.d. "STANDARD QUALITATIVI AGGIUNTIVI") dovrà avvenire secondo la disciplina di cui al D.Lgs. 163/2006.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il PII nel suo complesso. Il progetto dovrà inoltre recepire le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva, comunque preventivamente discussi tra le parti, e corredato da relativo computo metrico dettagliato. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 34, 35, 36, 40, 41, 42 e 43 del D.P.R. 5 dicembre 2010, n. 207: resta salva la facoltà di rinuncia del Soggetto Attuatore (cfr.: di rinuncia senza oneri al PII proposto e/o approvato), qualora, in forza degli emendamenti e/o delle osservazioni accolte, il progetto esecutivo si discosti sensibilmente (incidendo sul piano finanziario programmato) da quanto oggetto della proposta del PII medesimo (ad iniziativa di parte) ovvero da quanto oggetto della deliberazione di adozione del PII di cui trattasi.

In particolare si precisa che:

il Soggetto Attuatore, conseguentemente alla stipula della presente convenzione, in conformità al Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, provvederà ove previsto *ex lege*:

i) a chiedere la nomina (o a nominare, dandone comunicazione al Comune, con tutti i riferimenti necessari) del Responsabile Unico del Procedimento (RUP), per tutti gli adempimenti legislativi e per le fasi della progettazione, dell'affidamento, e dell'esecuzione delle opere;

ii) a predisporre, in accordo con il collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale il progetto esecutivo, completo anche del programma dei lavori, redatto in conformità all'art.93 commi 4-5 del Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, riconoscendo all'Amministrazione Comu-

nale la facoltà di richiedere tutti gli accorgimenti e integrazioni al fine di garantire il rispetto delle norme e la qualità nell'esecuzione delle opere, senza che ciò abbia però ad incidere sul detto quadro finanziario o comporti impegni finanziari per l'Amministrazione Comunale stessa; progetto e programma dovranno esse approvati dal RUP e confermati con apposito atto dal collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale: tali atti dovranno essere presentati alla stessa Amministrazione Comunale entro 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione del progetto definitivo, salvo proroghe motivate che verranno concesse dalla medesima Amministrazione Comunale;

iii) a produrre, in esito alla validazione da parte del RUP e conferma amministrativa del progetto esecutivo con apposito atto del collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale di cui al precedente punto ii), la relativa richiesta di Permesso di Costruire (o D.I.A. o S.C.I.A.), da presentarsi allo stesso Comune entro 90 (novanta) giorni dalla data di validazione del progetto esecutivo;

iv) entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di individuazione del soggetto esecutore delle opere, la cui procedura di evidenza pubblica dovrà essere promossa entro 90 (novanta) giorni dalla formale approvazione dei progetti, sarà stipulato, a cura della Stazione Appaltante ed a spese del Soggetto Attuatore, il contratto nelle forme del Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, da trasmettere, successivamente, all'Ufficio Segreteria dell'Amministrazione Comunale;

v) le opere, compresa la direzione dei lavori, a carico del Soggetto Attuatore, saranno eseguite in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;

vi) le opere saranno iniziate entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dei contratti di cui ai punti precedenti e saranno eseguite secondo i tempi individuati nel progetto esecutivo approvato, salvo proroghe motivate che verranno concesse dal Comune su richiesta del Soggetto Attuatore;

vii) in ogni caso, il Soggetto Attuatore non potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale il rimborso di alcuna spesa, comprese quelle di tutte le progettazioni e direzione dei lavori.

3. Esso, come tutti i progetti ed elaborati destinati all'ente, deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a sue esclusive cure e spese e quindi non oggetto di scomputo, e affidato mediante procedura ad evidenza pubblica, qualora ne ricorrano i presupposti. Anche in quest'ultimo caso, le spese per la procedura e la progettazione dovranno essere sostenute dal Soggetto Attuatore. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese degli Soggetto Attuatore.

5. Fanno eccezione, per quanto concerne le modalità di affidamento, le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affida-

tari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 22, 207, 208 e 209 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.

6. Il progetto esecutivo, completo in ogni sua parte, comprensivo di computo metrico estimativo dettagliato, dovrà essere sottoposto al Comune per l'idonea approvazione che avverrà, mediante P.d.C. e/o titolo equipollente subordinando, eventualmente, a delibera di Giunta Comunale di indirizzo per quanto concerne il rispetto degli obblighi convenzionali e parere del Settore Lavori Pubblici per quanto concerne la congruità delle opere rispetto alle necessità e caratteristiche del territorio e degli esistenti sottoservizi. Il progetto dovrà soddisfare le prescrizioni eventualmente dettate in sede di conclusione della conferenza di valutazione di esclusione dalla V.A.S..

7. L'affidamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (solo qualora non eseguibili direttamente dal Soggetto Attuatore ex art. 16, comma 2- DPR 380/2001) dovrà essere conforme a quanto stabilito dal D.Lgs. 163/2006, con particolare riferimento al combinato disposto ex artt. 32 lett g) e 122, comma 8, nel rispetto del divieto del frazionamento artificioso degli appalti di opere pubbliche, come circostanziato dalla Determinazione n. 5/2005 del 9 giugno 2005 dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori Pubblici.

8. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato ed approvato, sulla scorta delle modalità indicate all'art. 3 precedente, a cura del progettista/direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 3 del presente articolo.

9. Le spese tecniche per la redazione del PII e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e sono a completo carico del Soggetto Attuatore, qualunque sia l'esito del PII..

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione (interne ed esterne al comparto) sono finanziate dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, di cui all'articolo 4, e comunque (salva la detta possibilità di esecuzione diretta ex art. 16-*bis* citato) con affidamento ex D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.: eventuali ribassi dei prezzi (conseguiti nell'aggiudicazione delle opere pubbliche o comunque all'esito delle procedure negoziate) andranno a favore

del Comune (sino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione tabellari) secondo quanto previsto nel successivo art. 10, comma 7.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 22, 207, 208 e 209 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i..

Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 207/2010 e, ove occorra, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, e debbono possedere i requisiti previsti dagli artt. 38 e 39 D.Lgs 163/2006.

5. Il Soggetto Attuatore è responsabile del processo realizzativo delle opere, che deve avvenire a perfetta regola d'arte, e dovrà pertanto sostenere tutte le spese ad esso relative nel rispetto della legge e delle indicazioni dettate dal Comune, fino ad avvenuta approvazione del collaudo finale.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto di PII, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al precedente art. 4, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari di accesso ai parcheggi compreso i raccordi con le viabilità esistenti;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi, dati completi di ogni e qualsiasi componente che ne renda la fruibilità libera anche alle persone diversamente abili ;

B.1. fognature per acque nere;

B.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

B.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente:

C.1. rete idrica per l'acqua potabile;

C.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;

C.3. Idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

D.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

E.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce in classe due a norma con la legislazione sulla dispersione dei fasci luminosi;

E.3. n. 1 o più cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione, se richiesta dall'Ente Gestore del servizio al fine di garantire la funzionalità dell'intero comparto da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;

F.1. rete telefonica fissa da realizzarsi secondo le disposizioni impartite

dall'ente gestore del servizio;

G.1. spazi di verde pubblico attrezzato comprensivo di piantumazioni;

2. tutte le altre opere comunque individuate dagli elaborati progettuali approvati.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, e successivi regolamenti .

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte III, Titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 della parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e delle disposizioni regionali, anche di natura regolamentare, in tema.

5. Il Soggetto Attuatore assume, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, rientranti nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per edificio o porzione autonoma di edificio, in conformità a normativa vigente, ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria di ciascun edificio e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni 200 metri cubi di volume edificato ed edificabile;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa da realizzarsi, oltre che sulla rete stradale di collegamento e smistamento, anche all'interno del nuovo parcheggio oggetto di realizzazione e cessione quale standard qualitativo ;

c) quant'altro necessario per rendere le opere perfettamente funzionanti.

6. Le aree di proprietà comunale dovranno essere messe a disposizione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

7. Il soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

8. Il costo presunto delle opere di urbanizzazione riassunte nel Piano Finanziario (allegato 04) è così specificato:

a) opere di urbanizzazione primaria per € 1.136.840,25 (euro unmilione centotrentaseimilaottocentoquaranta/25) idonee a soddisfare le esigenze urbanizzative derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento (stralci funzionali Ambiti 1,2,3,4,5,6 e 7), nonché coerenti con l'interesse all'implementazione delle dotazioni delle opere e servizi pubblici, nonché funzionali al perseguimento di superiori obiettivi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed infrastrutturale, dettati dalla amministrazione con i propri strumenti di pianificazione e programmazione territoriale.

b) opere di urbanizzazione secondaria per € 839.512,80 (euro ottocentotrentanovemilacinquecentododici/80);

c) Il complessivo costo totale presunto delle opere ammonta a € 1.976.353,05 (euro unmilione novecentosettantaseimilatrecentocinquantatre/05);

9. Gli oneri di urbanizzazione, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione ,stimati in ordine all'intervento edilizio del PII, secondo le tabelle vigenti in Ponte San Pietro al momento dell'approvazione del medesimo PII, , da corrispondersi alle scadenze previste dagli articoli che seguono, sono pari ai seguenti importi:

Tipologia oneri	Destinazione intervento	Superficie	Tariffe vigenti	Importo stimato dovuto
Urbanizzazione 1°	Commerciale	16.640,00	68,25	1.136.840,25
Urbanizzazione 2°	Commerciale	16.640,00	50,40	839.512,80
Contributo CC			402,25*Slp*10%	670.027,82
	Totale			2.646.380,87

Gli stessi dovranno essere eventualmente adeguati all'atto del rilascio del titolo abilitativo a costruire o alla sua divenuta efficacia (ai sensi dei disposti di legge L.R. 12/2005), qualora le tabelle di riferimento abbiamo subito nel frattempo variazioni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 38, comma 7-*bis* della legge regionale 12/2005.

10.Le opere di urbanizzazione, essendo di importo inferiore ad € 5.186.000,00, saranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore o, in subordine, affidate mediante procedura (negoziata) ex combinato disposto artt. 57, comma 6, e 122, comma 8, D.Lgs. 163/2006 e, per l'effetto, eseguite da imprese selezionate dal Soggetto Attuatore medesimo, mediante la predetta procedura, nel rispetto del divieto del frazionamento artificioso degli appalti di opere pubbliche, come circostanziato dalla Determinazione n. 5/2005 del 9 giugno 2005 dell'Autorità di Vigilanza sui lavori pubblici.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere appartenenti ai "settori speciali" di cui alla Parte III, Titoli I e II , del Dlgs 163/2006, per le quali trova applicazione la relativa disciplina di cui agli artt. da 206 a 238 (sia per la progettazione che per l'esecuzione), saranno riservate (sempre, sia per la progettazione che per l'esecuzione) ai soggetti competenti in via esclusiva di cui al precedente art. 5, comma 2, ovvero agli "Enti Aggiudicatari", secondo le procedure di evidenza pubblica (di cui, rispettivamente, agli artt. da 220 a 237, ed all'art. 238 del citato Dlgs 163/2006 e s.m.i.), pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore.

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 del presente articolo, il Soggetto Attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecu-

tori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Programma Integrato di Intervento, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora, per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari, preliminarmente o contemporaneamente, dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili a inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze, non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al princi-

pio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PII, sono così quantificate:

Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del PII:

SLP-NORD strutture di vendita mq 4.127,00

SLP-SUD strutture di vendita mq 12.530,00

Ex1. Aree per servizi pubblici strutture di vendita

(100 % di S.l.p.)= mq. 4.127,00 di cui:

mq 2.063,50 adibiti a parcheggi d'uso pubblico

mq 2.063,50 adibiti a standard di valenza pubblica

mq 1.238,10 adibiti a parcheggi pertinenziali

Ex2. Aree per servizi pubblici strutture di vendita

(100 % di S.l.p.) = mq. 12.530,00 di cui:

mq 6.265,00 adibiti a parcheggi d'uso pubblico

mq 6.265,00 adibiti a standard di valenza pubblica

mq 3.759,00 adibiti a parcheggi pertinenziali

TOTALE Ex1 + Ex2 Aree per servizi di valenza pubblica totali mq 16.657,00 così reperite:

Saranno reperite e assoggettate ad uso pubblico aree a standard per una superficie di mq 9.410,00 di parcheggi a raso e interrati (cfr.: mq 9.410,00 > a mq 8.328,50).

Saranno reperite aree destinate ai parcheggi privati per una superficie di mq 13.450,00 ed aree destinate ai parcheggi pertinenziali di mq 6.055,00 (cfr.: mq 6.055,00 > a mq 4.997,10).

Saranno reperite ed asservite ad uso pubblico aree a standard (qualitativo aggiuntivo) : per una superficie di 3.980,00 mq di parcheggi per la mobilità; per una superficie di mq 11.293,00 di piazza pubblica e percorsi pedonali; per una superficie di mq 6.383,00 di verde. Inoltre saranno reperite e/o cedute (ove necessario) aree di adeguamento viabilistico della Briantea, con realizzazione di rotatoria e di sottopasso, così come meglio specificato al successivo art. 10 comma 2. La gestione dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico sarà in capo al Soggetto Attuatore o ad altro soggetto da quest'ultimo indicato. Le modalità di gestione, le eventuali agevolazioni tariffarie e i tempi di accesso saranno definiti con apposita convenzione tra il Soggetto Gestore e l'Amministrazione Comunale.

ART.10 - OBBLIGHI PARTICOLARI - CESSIONI

1. Il Soggetto Attuatore, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in € 1.136.840,25 (euro unmilione centotrentaseimilaottocentoquaranta/25), come previsto al precedente art. 6; della corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati in € 839.512,80 (euro ottocentotrentanovemilacinquecentododici/80), come previsto al precedente art. 6; della corresponsione del

contributo commisurato al costo di costruzione determinato in € 670.027,82 (euro seicentoseptantamilaeventisette/82), della corrispondenza del contributo aggiuntivo (standard qualitativo aggiuntivo -"sqa"-) determinato in € **4.960.292,42** (euro quattromilioninovecentosessantamila duecentonovantadue/42), definito in sede di programmazione negoziata con l'Amministrazione Comunale; si impegna a realizzare su aree che verranno cedute e/o asservite in proprietà comunale le seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico (e, ove previsto, a seguito di procedura di evidenza pubblica):

2.

a	Opere viarie - rotatoria (sqa)	€ 1.183.655,60
b	Sottopasso (sqa)	€ 890.141,34
c	Piazza pubblica - percorsi pedonali (sqa)	€ 2.781.195,48
d	Parcheggio ad uso pubblico a raso SUD (sq)	€ 1.710.193,55
e	Parcheggio ad uso pubblico a raso NORD (sq)	€ 732.151,35
f	Parcheggio coperto di mobilità ad uso pubblico SUD (sq)	€ 435.207,35
g	Mitigazione ambientale (sqa)	€ 105.300,00
	Totale complessivo	€ 7.837.844,67

3. Le indicate opere dovranno essere consegnate all' Amministrazione Comunale di PONTE SAN PIETRO complete in ogni loro parte (ivi comprese le recinzioni) e dovranno essere trasferite corredate di tutte le certificazioni di idoneità previste dalle vigenti disposizioni legislative, nessuna esclusa, ribadendo che tutte le spese necessarie per il completamento delle opere e l'ottenimento delle documentazione di cui sopra rimangono di esclusiva competenza del Soggetto Attuatore.

4. Salvo quanto previsto al successivo comma 5, la proprietà delle opere di cui allo standard qualitativo e qualitativo aggiuntivo elencate al precedente comma 2, lettere a), b), c), f), g), verrà attribuita al Comune, a seguito di collaudo favorevole di cui al successivo art. 15. Resta sin da ora inteso che eventuali sconfinamenti delle proprietà, sia in un verso sia nell'altro, dovranno essere preven-

tivamene approvati e che le spese relative alla loro regolarizzazione ipocatastale dovranno essere sopportate, nessuna esclusa, da parte del Soggetto Attuatore.

5. Il soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assoggettare all'uso pubblico i parcheggi a raso e coperti meglio identificati nella planimetria allegata (Tav. 02.b): al riguardo si precisa che, per la mobilità ferro-gomma, il parcheggio di interscambio (lettera "f" nella superiore Tabella), previsto in mq 3.980,00 nel progetto di PII, sarà adeguato in conformità alle prescrizioni rese in sede di VAS con Parere Motivato e relativo Decreto in data 10.7.2014 all'esito di uno studio del traffico (cfr.: «che tenga conto della situazione attuale e delle previsioni future con riferimento al potenziamento della rete ferroviaria») sulla base dei dati del flusso pendolaristico, costituente atto presupposto necessario, di esclusiva conoscenza e competenza di "RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA". Conseguenzialmente, l'obbligo di adeguamento in oggetto resta condizionato al rilascio da parte di "RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA" dell'atto presupposto in questione, essenziale alla fattibilità dello studio del traffico e, in ultima analisi, alla determinazione dell'effettiva necessità dei posti auto».

6. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 32, c. 1 lett. g), 122, comma 8, e 253, comma 8, D.Lgs. n. 163 del 2006, il Comune autorizza ed il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare direttamente o, in subordine, mediante la precitata procedura negoziata –a scomputo degli oneri dovuti– le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, sopra elencate e meglio specificate negli elaborati di progetto, salvo maggiori dettagli in fase di progettazione esecutiva nell'ambito del relativo computo metrico. Gli importi sopra elencati, sono al netto di aliquota IVA e spese tecniche che restano a carico de Soggetto Attuatore

7. In ordine alla misura dello scomputo, il Soggetto Attuatore avrà diritto a che le eventuali eccedenze del valore delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione, rispetto all'importo del contributo dovuto per quel tipo di opere, siano portate in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo.

8. Qualora i costi di realizzazione relativi alle opere scomputabili (la cui congruità e definitivo importo saranno valutati a seguito di presentazione di progetto esecutivo concordato con l'amministrazione comunale) risultassero superiori alle somme qui indicate, quelli in aggiunta saranno a carico dell'operatore; in caso contrario, qualora cioè i costi di realizzazione delle opere scomputabili risultassero inferiori a quelli preventivamente stimati per lo scomputo, dovranno essere realizzate opere pubbliche, anche esterne al comparto, sino alla concorrenza (tabellare) dovuta per legge, fatta eccezione delle opere a standard qualitativo aggiuntivo (relativamente alle quali i minori costi di realizzazione –non ponendosi questione tabellare- resteranno a beneficio del Soggetto Attuatore.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del "Soggetto

Attuatore" e dei relativi oneri accessori ammonta a euro € 7.837.844,67 (settemilioniottocentotrentasettemilaottocentoquarantaquattro/67) come risulta dai computi metrici allegati al PII, al netto di I.V.A. e delle spese tecniche.

2.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore, cui dovranno aggiungersi gli aventi causa, presta adeguata garanzia finanziaria, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo o finanziario, nella formula "a prima vista", per un importo complessivamente non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, ma, in aderenza a quanto previsto dall'art. 28, comma 6-bis, L. 1150/1942, in termini di stralci funzionali e di fasi e tempi distinti nell'attuazione degli interventi previsti nel Piano, secondo le seguenti modalità:

2a. con riguardo alle opere sub lett. a), b), d) ed e) del precedente art.10 (opere viarie-rotatoria, sottopasso, parcheggio ad uso pubblico a raso SUD e parcheggio ad uso pubblico a raso NORD), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 2.800.000,00 (duemilioniottocentomila/00), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (delle opere di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: la polizza andrà consegnata al Comune alla sottoscrizione della presente convenzione

2b. con riguardo alle opere sub lett. c) del precedente art.10 (Piazza pubblicapercorsi pedonali), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 2.781.000,00 (duemilioni settecentottantunomil/00), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (dell'opera di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: il collaudo di cui al paragrafo precedente e la presentazione della presente fideiussione costituiranno condizione necessaria per la restituzione dell'originale della prima polizza.

L'approvazione del progetto e l'affidamento dei lavori restano di competenza esclusiva di RFI, così come l'assunzione dei relativi oneri, restando a carico del Soggetto Attuatore la sola differenza sino alla concorrenza di € 890.141,34.

2c. con riguardo alle opere sub lett. f) del precedente art.10 (parcheggio di mobilità ad uso pubblico sud), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 435.207,35 (quattrocentotrentacinquemiladuecentosette/35), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (dell'opera di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: il collaudo di cui al paragrafo precedente e la presentazione della presente fideiussione costituiranno condizione necessaria per la restituzione dell'originale della seconda polizza;

2d. con riguardo alle opere sub lett. g) del precedente art.10 (mitigazione ambientale), polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario per euro € 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00), con scadenza incondizionata fino al collaudo parziale (dell'opera di che trattasi) di cui al successivo art.15, comma 4: il collaudo di cui al paragrafo precedente e la presentazione della presente fideiussione costituiranno condizione necessaria per la restituzione dell'originale della terza polizza;

3. L'originale dell'ultima polizza non potrà essere restituita (e neppure potrà essere rilasciata equipollente lettera liberatoria) da parte del Comune se non previo favorevole collaudo tecnico complessivo di tutte le opere di urbanizza-

zione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso: in tal caso la garanzia si intenderà estinta ad ogni effetto.

3a. L'ordine delle opere e delle relative polizze di cui ai precedenti punti 2a,2b, 2c, 2d, del precedente comma 2, potrà essere cambiato d'intesa tra Soggetto Attuatore e Comune.

4. La garanzia, ancorché prestata con la modalità parziaria di cui al precedente comma 2, potrà comunque essere ridotta, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7, e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati. Anche in tal caso l'opera dovrà poter essere considerata parte funzionale autonoma dei lavori, tale valutata dai competenti Uffici Comunali e collaudabile ai sensi del citato art.15, comma 4, con conseguente riduzione/sostituzione della polizza in quel momento in corso.

5. La garanzia deve essere prestata a prima richiesta, da primario istituto bancario o assicurativo o finanziario di gradimento dell'ente, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 cc, con la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cc, e la sua operatività deve risultare effettiva entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune (art. 75, comma 4, D. Lgs 163/2006): tale clausola dovrà risultare in modo espreso (anche) nel testo della polizza.

6. Nei casi in cui, a seguito di procedura di evidenza pubblica, il Soggetto Attuatore (ancorché "Promotore" ai sensi dell'art. 32 D. Lgs 163/2006) venga sostituito (nella progettazione e/o nell'esecuzione delle opere) da altri "Soggetti Aggiudicatari" e, quindi, da altri contraenti definitivi, la stazione appaltante avrà cura di escutere preventivamente tali diversi soggetti (verso i quali la stazione appaltante avrà cura di ottenere, in sede di stipulazione dei relativi contratti, altrettante idonee garanzie fideiussorie -polizze/fideiussioni-).

7. Di conseguenza, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa e titolo ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando, fatta salva la preventiva escussione di cui sopra, gli obbligati non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 90 (novanta) giorni, fatta altresì salva la rifusione del maggiore danno se verificatosi.

8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per, e può essere estesa a, tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Resta, comunque, al Comune il diritto di chiedere sempre al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a qualunque titolo, totale o parziale, l'esecuzione in forma specifica delle obbligazioni contratte, restando nella piena disponibilità del Comune la scelta della forma risarcitoria rispetto alle somme come sopra garantite, fatti sempre salvi i risarcimenti per i maggiori danni. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel

periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore e, comunque, non oltre il collaudo definitivo delle opere e relative cessioni. Lo stesso dicasi per le 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 sempre salvo quanto precedentemente pattuito circa la libera scelta del Comune.

9. L'importo di cui al comma 1 (siccome costituito dalla somma delle opere di cui all'articolo precedente) deve essere adeguatamente documentato (nelle sue componenti di spesa) prima del collaudo finale generale, sulla scorta del prezziario CCIAA di Bergamo n. _____ / _____

10. Qualora, anche a seguito delle procedure di evidenza pubblica, in relazione al detto complessivo importo, ed a prescindere dalla procedura adottata (comunque rispettosa delle norme applicabili, ex D.Lgs 163/2006) per l'affidamento dell'esecuzione delle OO.PP. e dei servizi, sia documentato un costo inferiore, sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo commisurato al costo di costruzione il costo documentato e non quello preventivato. Qualora tale costo documentato sia inferiore (per ribassi d'asta o altro) rispetto a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005 e successivi aggiornamenti; salvo l'eccezione relativa alle opere oggetto dello standard qualitativo aggiuntivo di cui al precedente art. 10, comma 8, l'eventuale risparmio verrà corrisposto al Comune (non in numerario ma) con la realizzazione di opere pubbliche o di parti di opere pubbliche anche extra comparto di PII sino alla concorrenza dei valori tabellari così determinati; qualora, invece, tale costo documentato risulti superiore a quello previsto al comma 1, la differenza resterà a carico del Soggetto Attuatore, senza onere alcuno per l'amministrazione comunale.

11. Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del P.I.I. o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

12. Sia nel caso di alienazione dell'intero comparto, sia nell'ipotesi di alienazione di singoli ambiti o di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

13. Le polizze di cui al comma 6 dovranno avere le stesse caratteristiche indicate per quelle inerenti all'esecuzione dei lavori descritte nei commi precedenti.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, il Soggetto Attuatore può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire, ovvero le Denunce di Inizio Attività o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità al vigente strumento urbanistico generale (PGT) nonché in conformità al PII oggetto della presente convenzione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio e/o l'efficacia dei permessi di costruire o delle Denunce di Inizio Attività o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata alla dimostrazione da parte dei soggetti attuatori del rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonché (per la parte non già assolta per effetto dello scomputo) all'avvenuto 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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di D.I.A., al trentesimo giorno successivo alla presentazione della stessa, ovvero, ancora, in caso di presentazione di S.C.I.A., al medesimo giorno di presentazione della stessa, fatto sempre salvo quanto previsto dall'art. 38, comma 7-*bis* della legge regionale 12/2005.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio la quota del costo delle opere di urbanizzazione realizzate, in proporzione ai volumi da edificare, oggetto del singolo permesso di costruire.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11, comma 9: come detto, con riguardo alla determinazione tabellare degli oneri di urbanizzazione, si applica comunque il comma 7-*bis* dell'art. 38 della L.R. 12/2005.

5. In ordine alla misura dello scomputo, considerato che la legge non consente alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore avrà diritto a che le eventuali eccedenze del valore delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione, rispetto all'importo del contributo dovuto per quel tipo di opere, siano portate in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo.

6. L'assenso all'agibilità delle costruzioni è subordinato alla realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione a servizio delle stesse, per stralci funzionali, con esclusione di quelle opere non strettamente indispensabili, da concordarsi come tali con il Comune, che saranno comunque eseguite, in un'unica volta, all'ultimazione degli edifici previsti dal Programma Integrato di Intervento e comunque entro e non oltre i termini stabiliti dalla presente convenzione.

ART. 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PII, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, quelle che

siano conformi alle norme di attuazione del PII ed ai criteri costruttivi ivi previsti.

In particolare non costituiscono variante:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dai tipi descritti negli elaborati del PII, sempre nel rispetto delle distanze legali e salva l'applicazione dell'art. 9, comma 3, ultimo periodo, del D.M. 1444/1968.
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PII, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;
- d) la modifica di prospetti e facciate degli edifici, sia tipologico-architettonica che di finitura, **purché sia conservato il livello estetico-stilistico espresso negli elaborati di PII;**
- e) quant'altro previsto nell'articolato delle Norme di Attuazione del PII.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi del successivo articolo 14, ovvero che non rispettino quanto prescritto nelle NTA del PII, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate previa procedura di variante al presente PII, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o del Soggetto Aggiudicatario.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel PII siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica, *ratione temporis* vigente, interventi edilizi 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 o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del PII. (sempre che quest'ultima risulti insufficiente). fermo sempre restando il riconteggio di oneri e contributi CC anche in relazione a quanto previsto dall'art. 38, comma 7-*bis* della legge regionale 12.2005.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato, ai sensi dell'articolo 90, commi 4 e 5, della legge regionale n. 12 del 2005, ovvero venga corrisposto (non in numerario ma) con la realizzazione di opere pub-

bliche o di parte di opere pubbliche anche extra comparto

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione 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.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano 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 costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti

ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore assume l'onere di finanziare le opere di collaudo: esso deve avvenire in corso d'opera e deve comprendere oltre che il collaudo tecnico amministrativo anche la verifica della contabilità dei lavori al fine di verificare la corretta applicazione dei prezzi e delle misure (siccome risultanti dai procedimenti di aggiudicazione di evidenza pubblica) che concorrono a determinare il valore a scomputo degli oneri secondo i patti ivi stabiliti.

2. Il collaudatore sarà individuato a cura dell'Amministrazione Comunale contemporaneamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire quanto necessario al collaudatore per svolgere le sue mansioni istituzionali.

4. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, anche in relazione agli stralci/ambiti funzionali di cui al precedente art. 3, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione: le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

5. Fatto salvo il caso della (motivata) non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro due mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi due mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso, in forma tacita, in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

6. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 3, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore (ovvero al diverso "Soggetto Aggiudicata-

rio"), può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto responsabile: tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 5.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione può essere attivata qualora sia stato ultimato almeno il 40% degli spazi edificabili assegnati al PII. Nel caso il Soggetto Attuatore chiedesse l'attivazione, il canone ed i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione, quando attivata, sono a carico del medesimo Soggetto Attuatore, fino all'ultimazione degli spazi edificabili assegnati al PII o da questo previsti.

4. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà del lo Attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali: per tali interventi, ove non vi provveda il Soggetto Attuatore che a ciò si obbliga, il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11, comma 7 (ferma restando l'eccezione più volte ribadita per il caso di responsabilità ascrivibile direttamente agli eventuali diversi "Soggetti Aggiudicatari").

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto del PII è composto da:

TAVOLE

TAV. 01.a	Inquadramento corografico CTR	scala	1:10000
TAV. 01.b	Inquadramento territoriale	scala	1:5000

TAV. 01.c	Estratti Piano Governo del Territorio	scala	1:5000
TAV. 01.d	Planimetria stato di fatto – Doc. Fot.	scala	1:2000
TAV. 01.e	Planimetria stato di fatto – Rilievo	scala	1:500
TAV. 01.f	Estratto mappa catastale	scala	1:2000
TAV. 02.a	Planimetria generale di Intervento	scala	1:1000
TAV. 02.b	Dati di progetto	scala	f.s.
TAV. 03	Pianta piano terra – pilotis	scala	1:500
TAV. 04	Pianta piano rialzato	scala	1:500
TAV. 05.a	Sezioni edifici commerciali	scala	1:500
TAV. 05.b	Prospetti edifici commerciali	scala	1:500
TAV. 05.c	Piazza pubblica	scala	1:500-200
TAV. 06	Planimetria Centro di Interscambio e Collegamenti	scala	1:500-200
TAV. 07	Planimetria rotatoria di progetto	scala	1:2000-500
TAV. 08	Profili urbani	scala	1:1000
TAV. 09	Viste fotorealistiche	scala	f.s.
TAV. 010	Viste fotorealistiche	scala	f.s.
TAV. 011	Progetto Opere Adeguamento Servizi Tecnologici	scala	1:1000

ALLEGATI

A	01 PA	Relazione Urbanistica
A	02 PA	Relazione Tecnica
A	03 PA	Computo Metrico Estimativo di massima
A	04 PA	Piano economico finanziario
A	05 PA	Schema di convenzione urbanistica

Il progetto di PII è parte integrante e sostanziale della presente convenzione: il Comune ed il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici acquisiti in sede di PII e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 19 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 20- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il Direttore dell’Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente convenzione 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; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 21- FORO

Foro esclusivamente competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente la presente convenzione sarà quello del TAR di Brescia.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia istanza l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e vigilanza, con mezzo elettronico in forma indelebile a norma del D.P.C.M. 03.08.1962, su pagine n. righe escluse le firme, e n. ... fogli bollati, viene firmato come segue:

Letto, confermato e sottoscritto, li

Per il Soggetto Attuatore

"SICE. SRL"

L'Amministratore Delegato

F.to

Per il COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Il Segretario comunale

F.to

Il Notaio

F.to