

**COMUNE DI BRUSAPORTO**  
**MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE**  
**URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**  
**DENOMINATO "CANTALUPA" STIPULATA IN DATA 18**  
**DICEMBRE 2000 E GIÀ MODIFICATA E INTEGRATA IN DATA 3**  
**APRILE 2003**

REPERTORIO N. [ • ]

RACCOLTA N. [ • ]

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2019 addì [ • ] del mese di [ • ], in Brusaporto, in [ • ], avanti a me  
Dott. [ • ], Notaio iscritto al Collegio Notarile di [ • ], si sono costituiti:

**(A) da una parte:**

- il signor Arch. Antonio Brevi, nato a Seriate (BG) il 01 maggio 1964,  
domiciliato per la carica in Brusaporto (BG) presso il Palazzo Comunale, che  
interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Responsabile  
del Settore Tecnico Urbanistico, Lavori Pubblici, Edilizia Privata,  
Manutentivo del **Comune di Brusaporto**, con sede legale in Brusaporto,  
Piazza Vittorio Veneto n. 1, codice fiscale 00720160167, in seguito per brevità  
denominato "**Comune**", munito dei necessari poteri per quanto *infra*:

(i) in forza del decreto di nomina del Sindaco del Comune di  
Brusaporto in data 2 gennaio 2019, n. 3/2019, che, in copia conforme  
all'originale, omessane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti,  
si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché

(ii) in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. [ • ] in  
data [ • ], divenuta esecutiva in data [ • ], che, in copia conforme

all'originale, omissane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "B"; e

**(B) dall'altra parte:**

- la signora Gioconda Gritti, nata a Bergamo il 16 marzo 1941, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della **Da Vittorio S.r.l.**, con sede in Brusaporto, Via Cantalupa n. 17, codice fiscale 03237670165, munita dei necessari poteri per quanto infra in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società suddetta in data [ • ] che, omissane lettura per dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto in copia conforme all'originale sotto la lettera "C"; in seguito per brevità denominata "**Proponente**", comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io sono certo, i quali, fatta espressa rinuncia all'assistenza di testimoni,

**PREMETTONO CHE**

(A) In data 31 luglio 1997, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41, il Comune aveva adottato il proprio piano regolatore generale, oggetto di successiva definitiva adozione in data 2 dicembre 1997 e di approvazione con modifiche in data 27 novembre 1998 con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/39955, e poi successivamente aggiornato (di seguito, per brevità, il "**PRG**").

(B) Il PRG aveva, tra l'altro, individuato, una zona a destinazione "*Insedimenti turistico-ricettivi*", individuata dalla sigla "*D3*" e normata dall'articolo 42 delle norme tecniche di attuazione.

(C) La disciplina urbanistica del PRG relativa alla zona anzidetta comprendeva la previsione secondo cui *“sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all’intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati”*.

(D) La società L’Ottagono S.r.l., con ultima sede in Brusaporto (BG), Via Cantalupa n. 17, C.F. e P.IVA 01982940163 (la **“Ottagono”**, poi incorporata nella Proponente ai sensi di quanto meglio precisato alla seguente premessa [ • ]) era proprietaria delle aree costituenti l’intero *“Comparto 1”* della predetta zona *“D3”*, come meglio descritte nella convenzione di cui alla seguente premessa (G).

(E) In ossequio alle previsioni del PRG di cui alla precedente premessa (C), la Ottagono ha depositato presso il Comune un progetto di lottizzazione complessivo relativo all’intero *“Comparto 1”* della zona *“D3”*, a firma dell’Arch. Marinella Orio e dell’Arch. Livio Milanesi di Bergamo, comprensivo della definizione delle pertinenti opere di urbanizzazione primaria.

(F) In data 29 settembre 2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57, il Comune ha approvato l’anzidetto progetto di lottizzazione.

(G) In data 18 dicembre 2000, in ossequio alle previsioni del PRG di cui alla precedente premessa (C), la Ottagono e il Comune hanno stipulato la *“Convenzione Urbanistica”* relativa al piano attuativo in questione, a rogito Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, rep. n. 34588, racc. n. 13532, registrata a Bergamo in data 3 gennaio 2001 al n. 86, parte 1 (la **“Convenzione 2000”**).

(H) La Convenzione 2000 ha disciplinato gli obblighi della Ottagono con riferimento alle aree ivi meglio descritte (aventi una superficie complessiva di mq. 41.300 circa), con particolare riferimento: (i) alla realizzazione di determinate opere di urbanizzazione; (ii) alle correlative modalità di scomputo; (iii) alla cessione gratuita di determinate aree con i correlativi impianti; e (iv) alle modalità di utilizzazione urbanistica ed edilizia delle restanti superfici.

(I) Al fine di includere nel piano attuativo disciplinato dalla Convenzione 2000 talune ulteriori aree di sua proprietà ricomprese nella zona "B1" relativa a "*insediamenti con contesto misto di antica formazione o trasformazione recente in ambito collinare*" e nella zona "E1" recante "*zona agricola di salvaguardia ambientale*", meglio descritte nella convenzione di cui alla successiva premessa (K), e così recepire determinate modifiche per la migliore realizzazione delle pertinenti opere di urbanizzazione e aggiornare il relativo progetto convenuto con la Convenzione 2000, la Ottagono ha successivamente depositato presso il Comune un progetto di variante al progetto di lottizzazione accluso alla Convenzione 2000 e, contestualmente, alle pertinenti norme urbanistiche, a firma dell'Ing. Mario Alberti di Alzano Lombardo.

(J) In data 30 settembre 2002, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34, il Comune ha approvato l'anzidetto progetto di variante e la pertinente variante al PRG.

(K) In data 3 aprile 2003, la Ottagono e il Comune hanno dunque stipulato la "*Convenzione integrativa per l'attuazione del Piano Attuativo denominato "Cantalupa"* (in variante al P.R.G. vigente, ex art. 6 della L.R.

23/1997", a rogito Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, rep. n. 38464, racc. n. 16194, registrata a Bergamo in data 10 aprile 2003 al n. 6078, Serie 1T (la "Convenzione 2003").

(L) La Convenzione 2003 ha disciplinato gli obblighi della Ottagono con riferimento alle aree ivi meglio descritte (le "Aree", aventi una superficie complessiva di mq. 124.000 circa), con particolare riferimento: (i) alla realizzazione di determinate ulteriori opere di urbanizzazione; (ii) alle correlative modalità di scomputo; (iii) alla cessione gratuita di determinate aree con i correlativi impianti; e (iv) alle modalità di utilizzazione urbanistica ed edilizia delle restanti superfici.

(M) Sulla base della Convenzione 2000 e della Convenzione 2003, la Ottagono ha richiesto, e il Comune ha rilasciato, determinati titoli abilitativi edilizi per la realizzazione presso le Aree di parte del progetto di cui alla precedente premessa (I).

(N) In data [ • ] è stato [ emesso il certificato di collaudo / preso atto del certificato di regolare esecuzione ] di tutte le opere previste dalla Convenzione 2000 e dalla Convenzione 2003, ad eccezione: (i) dell'assoggettamento a uso pubblico del parcheggio di 2.591,24 Mq. e della correlativa illuminazione e regimazione delle acque meteoriche previsti presso il compendio di Via Cantalupa n. 17, come meglio dettagliato nella Convenzione 2000; (ii) dell'assoggettamento a uso pubblico del parcheggio a uso pubblico di 150 Mq. previsto presso il compendio di Via Cantalupa n. 17, come meglio dettagliato nella Convenzione 2003; e (iii) dell'illuminazione pubblica presso un tratto della Via Cantalupa, come meglio dettagliata nella Convenzione 2003.

(O) Nelle more della validità della Convenzione 2000 e della Convenzione 2003, il Comune ha attivato le procedure amministrative per la formazione di un nuovo strumento urbanistico generale e, in particolare: (i) con deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 aprile 2009, n. 18, ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio (il "PGT"); e (ii) con deliberazione del Consiglio Comunale in data 19 gennaio 2010, n. 2, lo ha approvato definitivamente con determinate correzioni e integrazioni.

(P) Il PGT ha sostanzialmente mantenuto invariata la disciplina urbanistica delle Aree, ricomprendendole nella zona denominata "Insediamenti turistico-ricettivi" e mantenendo invariati parametri urbanistici, indici e perimetrazioni degli ambiti di intervento.

(Q) Con nota in data 9 novembre 2018, prot. n. 10715/AB, il Comune ha richiesto alla Ottagono *"l'assolvimento degli obblighi convenzionali tra cui l'ultimazione delle opere di urbanizzazione ancora pendenti [...] al fine di procedere con la conclusione del Piano Attuativo"*.

(R) Con atto di fusione a rogito Notaio Coppola Bottazzi di Bergamo in data 18 dicembre 2018, repertorio n. 69283, raccolta n. 37826, avente effetto giuridico dal 20 dicembre 2018, la Ottagono è stata fusa per incorporazione nella Proponente; in ragione di tale atto, la Proponente è succeduta in ogni e qualsiasi rapporto precedentemente facente capo alla Ottagono.

(S) In esito a una prima proposta avanzata dalla Proponente con nota in data 13 marzo 2019, prot. n. 2556/2019 e alle successive richieste presentate dal Comune con nota in data 22 marzo 2019, prot. n. 2941/2019, con nota in data 16 aprile 2019, prot. n. 3810, la Proponente ha presentato una proposta di modifica e integrazione del piano attuativo formalizzato con la

Convenzione 2000 e la Convenzione 2003, unitamente ai pertinenti elaborati progettuali definitivi/esecutivi.

(T) Con deliberazione della Giunta Comunale in data 18 aprile 2019, n. 48, il Comune ha deliberato, *inter alia*, “Di accogliere la proposta presentata dalla società Da Vittorio srl in data 16 aprile 2018, atti prot. n. 3810, di realizzare l'ampliamento e la sistemazione del parcheggio e dell'area a verde in via Artigiani [...], e il finanziamento dell'intervento di restauro del portale del cimitero [...] in sostituzione di taluni obblighi previsti nelle convenzioni urbanistiche del 18.12.2000 e del 3 aprile 2003, a condizione che l'attuale area a parcheggio all'interno del compendio immobiliare in via Cantalupa mantenga la attuale destinazione d'uso e possa essere utilizzata dal Comune di Brusaporto allorché ricorrano circostanze di interesse pubblico”.

(U) Con nota in data 3 maggio 2019, prot. n. 5125, la Proponente ha integrato la documentazione progettuale già in atti.

(V) Con nota in data [ • ], prot. n. [ • ], la Proponente ha ulteriormente integrato la documentazione progettuale in atti e trasmesso lo schema della presente Convenzione.

(W) Il progetto elaborato dalla Proponente risulta comprensivo dei seguenti elaborati, dei quali le Tavole contraddistinte dai numeri [ • ] hanno carattere prescrittivo, mentre le restanti hanno mero carattere illustrativo: [ • ].

(X) In data [ • ], con deliberazione della Giunta Comunale n. [ • ], il Comune ha preso atto che il progetto elaborato dalla Proponente su richiesta del medesimo Comune prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi del PGT vigente in relazione

alla realizzazione del parcheggio pubblico presso la Via Artigiani in area con previgente destinazione a “*verde pubblico*” e ha pertanto determinato di sottoporre tale modifica al Piano dei Servizi all’autorizzazione del Consiglio Comunale ai sensi dell’articolo 9, comma 15, della l.R. n. 12/2005.

(Y) In data [ • ], con deliberazione del Consiglio Comunale n. [ • ], il Comune ha autorizzato la predetta modifica delle previsioni del Piano dei Servizi del PGT, non costituente variante al medesimo PGT ai sensi dell’articolo 9, comma 15, della l.R. n. 12/2005.

(Z) In data [ • ], con deliberazione della Giunta Comunale n. [ • ], il Comune ha definitivamente approvato la proposta di modifica e integrazione del predetto piano attuativo, unitamente ai pertinenti elaborati progettuali definitivi/esecutivi e allo schema della presente convenzione, conferendo al Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico, Lavori Pubblici, Edilizia Privata, Manutentivo i poteri per la stipulazione della presente convenzione.

Tutto ciò premesso, tra i comparenti predetti, ciascuno nella propria qualità,

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue.

#### **ARTICOLO 1 - PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa e modificativa (la “**Convenzione**”) e sono qui da intendersi integralmente richiamate e trascritte.

#### **ARTICOLO 2 - OGGETTO, NATURA ED EFFICACIA**

Con la stipulazione della presente Convenzione, il Comune e la Proponente intendono aggiornare le pattuizioni assunte con la Convenzione 2000 e la

Convenzione 2003 (complessivamente, le “**Precedenti Convenzioni**”) per adeguarle, sulla base del rispettivo stato di adempimento, alle sopravvenute necessità di migliore perseguimento del pubblico interesse.

Le pattuizioni espressamente convenute con la presente Convenzione costituiscono a tutti gli effetti di legge modificazioni accessorie *ex art.* 1231 c.c. delle previsioni delle Precedenti Convenzioni, con esclusione di alcuna efficacia novativa delle stesse.

Le Precedenti Convenzioni, pertanto, manterranno piena validità ed efficacia tra le parti per tutto quanto non espressamente modificato e integrato dalla presente Convenzione.

### **ARTICOLO 3 - STATO DI ADEMPIMENTO DI DETERMINATI OBBLIGHI ASSUNTI CON LE PRECEDENTI CONVENZIONI**

In relazione agli obblighi assunti dalla Proponente nei confronti del Comune con le Precedenti Convenzioni, il Comune e la Proponente si danno reciprocamente atto che gli stessi risultano pienamente compatibili con le previsioni del PGT, e che, pertanto, debbano ritenersi tuttora validi ed efficaci salvo per quanto non espressamente modificato e integrato con la presente Convenzione.

In particolare, il Comune e la Proponente si danno reciprocamente atto che i Proponenti hanno regolarmente adempiuto a tutte le obbligazioni previste dalle Precedenti Convenzioni, con la sola esclusione:

(i) degli obblighi di assoggettamento a uso pubblico del parcheggio di 2.591,24 Mq., con illuminazione e sistema di raccolta delle acque meteoriche, previsto presso il compendio di Via Cantalupa n. 17, come meglio dettagliati

all'articolo 10 della Convenzione 2000 e nel progetto ivi richiamato, per un valore convenzionale di £ 260.000.000 (€ 134.278,79);

(ii) degli obblighi di assoggettamento a uso pubblico del parcheggio di 150 Mq. previsto presso il compendio di Via Cantalupa n. 17, come meglio dettagliati all'articolo 4 della Convenzione 2003 e nel progetto ivi richiamato, per un valore convenzionale di € 7.800,00;

(iii) degli obblighi di realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica presso un tratto della Via Cantalupa, come meglio dettagliati all'articolo 4 della Convenzione 2003 e nel progetto ivi richiamato, per un valore convenzionale di € 15.000,00.

#### **ARTICOLO 4 - MODIFICA DI DETERMINATI OBBLIGHI ASSUNTI CON LE PRECEDENTI CONVENZIONI**

##### **4.1 Obblighi inerenti ai parcheggi a uso pubblico**

Il Comune e la Proponente convengono che, in sostituzione degli obblighi inerenti all'assoggettamento a uso pubblico: (i) del parcheggio a uso pubblico di 2.591,24 Mq. meglio descritto al precedente Articolo 3, comma 2, n. (i); e (ii) del parcheggio a uso pubblico di 150 Mq. meglio descritto al precedente Articolo 3, comma 2, n. (ii), la Proponente assuma l'obbligo di realizzare l'ampliamento e la sistemazione del parcheggio e dell'area a verde in via Artigiani (l'"Opera") secondo quanto meglio precisato al seguente Articolo 5 e di concedere in comodato temporaneo gratuito al Comune, secondo quanto meglio convenuto al seguente Articolo 6, analoga superficie nell'ambito del proprio compendio immobiliare di Brusaporto, Via Cantalupa n. 17.

Con riferimento a quanto precede, Il Comune e la Proponente si danno reciprocamente atto che:

- (i) il costo convenzionale delle opere sostitutive di cui al comma precedente, pari a € 162.100,00, eccede di € 20.021,21 il costo convenzionale delle corrispondenti opere originariamente previste dalle Precedenti Convenzioni, pari a € 142.078,79;
- (ii) le superfici destinate a parcheggio privato concesse in comodato temporaneo al Comune, pari a 2.741,24 Mq., corrispondono alle superfici destinate a parcheggio a uso pubblico originariamente previste dalle Precedenti Convenzioni, pari a 2.741,24 Mq.

#### **4.2 Obblighi inerenti all'illuminazione pubblica**

Il Comune e la Proponente convengono che, in sostituzione degli obblighi inerenti alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica presso un tratto della Via Cantalupa meglio descritti al precedente Articolo 3, comma 2, n. (iii), la Proponente assuma l'obbligo di ultimare e pagare il restauro del portale del cimitero comunale, secondo quanto meglio precisato al seguente Articolo 7.

Con riferimento a quanto precede, il Comune e la Proponente si danno reciprocamente atto che l'ammontare delle spese sostitutive di cui al comma precedente, pari a € 20.000,00, eccede di € 5.000,00 il costo convenzionale delle corrispondenti opere originariamente previste dalla Convenzione 2003, pari a € 15.000,00.

## ARTICOLO 5 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE DEL PARCHEGGIO E DELL'AREA A VERDE IN VIA ARTIGIANI

La Proponente, anche per i propri eventuali successori e aventi causa, assume l'obbligo di realizzare l'Opera a proprie esclusive cura e spese, secondo quanto puntualmente specificato nel progetto esecutivo di cui *infra*.

### 5.1 Progetto definitivo/esecutivo

Il progetto definitivo/esecutivo dell'intervento, redatto a totale cura e spese della Proponente da professionista abilitato, secondo le modalità previste dal d.P.R. n. 207/2010, convenzionalmente richiamato dalle Parti limitatamente alle correlative norme di carattere tecnico in materia di progettazione, è costituito dagli elaborati del progetto approvato ai sensi della precedente premessa (X) denominati:

- [ • ]
- [ • ]
- [ • ].

### 5.2 Titolo abilitativo

Il Comune dà espressamente atto che il progetto dell'Opera di cui alla precedente premessa (X) sarà soggetto al rilascio di apposito titolo abilitativo secondo quanto previsto dagli articoli 10 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001, con esonero dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera c) del medesimo d.P.R. n. 380/2001.

Con riferimento al predetto procedimento, il Comune s'impegna a prestare alla Proponente ogni collaborazione prevista dalla normativa applicabile al

fine di consentire il rilascio del titolo abilitativo nel più breve tempo possibile e, comunque, entro i termini di legge.

### **5.3 Uso temporaneo delle aree**

A fronte dell'impegno assunto dalla Proponente in merito alla realizzazione dell'Opera , il Comune consentirà l'utilizzazione temporanea e a titolo gratuito delle aree meglio dettagliate nel progetto dell'Opera e delle aree circostanti, nella misura minima necessaria per l'installazione del cantiere e la realizzazione della medesima Opera.

La concessione in uso temporaneo delle aree in questione avrà decorrenza dalla data di inizio lavori che verrà indicata dalla Proponente al Comune nel rispetto dei termini meglio precisati al seguente Articolo 9.

La durata dell'uso concesso alla Proponente si estenderà sino alla consegna dell'Opera ai sensi del seguente Articolo 5.7, contestualmente alla quale esso avrà automaticamente termine.

### **5.4 Realizzazione**

Il Comune e la Proponente si danno reciprocamente atto che, poiché la realizzazione dell'Opera ricade nell'ambito di applicazione dell'articolo 36, comma 4, del d.lgs. n. 50/2016 e dell'articolo 16, comma 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001 ivi richiamato, essa non è riconducibile alla disciplina in materia di contratti pubblici.

L'Opera verrà pertanto realizzata direttamente e in proprio dalla Proponente, mediante affidamento dei lavori ad altro soggetto o altri soggetti da essa privatamente selezionati.

Ciò nondimeno, la Proponente s'impegna a impiegare nell'ambito della realizzazione dell'opera solamente soggetti muniti di tutti i requisiti

soggettivi e oggettivi e di tutte le qualificazioni che risulterebbero necessari per l'assunzione dei lavori di realizzazione dell'opera qualora alla stessa fosse stata applicabile la disciplina in materia di contratti pubblici.

L'ultimazione dell'Opera dovrà intervenire entro i termini indicati al seguente Articolo 9, subordinatamente al tempestivo rilascio del titolo abilitativo di cui al precedente Articolo 5.2.

#### **5.5 Direzione lavori e contabilità**

L'Opera sarà eseguita sotto la direzione dei lavori di un professionista abilitato, all'uopo nominato dalla Proponente.

Tutte le spese inerenti alla direzione dei lavori saranno a carico della Proponente.

Per le ragioni meglio esposte al precedente Articolo 5.4, la realizzazione dell'opera non comporterà l'esecuzione di alcun adempimento contabile di cui agli articoli 179 e seguenti del d.P.R. n. 207/2010.

#### **5.6 Regolare esecuzione**

Sempre per le ragioni meglio esposte al precedente Articolo 5.4, la realizzazione dell'Opera comporterà unicamente l'esecuzione di verifiche tecniche e amministrative, con esclusione di alcuna verifica contabile di cui agli articoli 215 e seguenti del d.P.R. n. 207/2010.

Ai sensi dell'articolo 102, comma 2, del d.lgs. n. 50/2016 e dell'articolo 237 del d.P.R. n. 207/2010, la regolare esecuzione dell'Opera dovrà essere attestata mediante emissione dell'apposito certificato di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere emesso dal direttore dei lavori dell'Opera entro il termine convenzionale di 30 (trenta) giorni di

calendario dalla data di ultimazione dei lavori e approvato dal responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 237, comma 2, del d.P.R. n. 207/2010 entro i successivi 15 (quindici) giorni di calendario.

#### **5.7 Consegna dell'Opera**

La Proponente dovrà consegnare l'Opera al Comune, e il Comune dovrà accettarne contestualmente la consegna entro 15 (quindici) giorni di calendario dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione ai sensi del precedente articolo 5.7.

La consegna dovrà essere formalizzata mediante apposito verbale sottoscritto dal Comune.

In ogni caso, l'apertura al pubblico e/o ogni altro utilizzo di natura pubblica dell'Opera, anche in difetto di atti formali di presa in carico da parte del Comune, costituirà a tutti gli effetti consegna dell'Opera.

### **ARTICOLO 6 - DISCIPLINA DELLE AREE A PARCHEGGIO PRESSO IL COMPENDIO DI BRUSAPORTO, VIA CANTALUPA N. 17**

#### **6.1 Comodato gratuito temporaneo**

La Proponente s'impegna a concedere in comodato gratuito e temporaneo al Comune di Brusaporto, a semplice richiesta di quest'ultimo e previa programmazione ai sensi del seguente comma 2, una porzione da concordarsi di volta in volta delle Aree destinate a parcheggio privato per le quali le Precedenti Convenzioni prevedevano l'assoggettamento a uso pubblico, comunque non eccedente la superficie complessiva di 2.741,24 Mq.

Ai fini che precedono, il Comune entro il giorno 15 del mese di gennaio di ciascun anno di calendario comunicherà alla Proponente le date in cui avrà

la necessità di occupare le aree concesse in comodato, l'estensione della porzione richiesta e la durata del comodato. Entro 10 (dieci) giorni di calendario dal ricevimento della richiesta del Comune, la Proponente dovrà comunicare se nella data indicata la porzione richiesta sia disponibile e, in tale caso, precisarne la collocazione. Laddove la Proponente abbia già destinato ad altro utilizzo le porzioni richieste dal Comune in relazione all'attività turistico-ricettiva della Proponente (per esempio: in caso di concomitanti eventi presso la struttura della Proponente), dando prova di tale circostanza, la Proponente sarà tenuta a indicare al Comune un'altra data in cui le aree indicate siano disponibili, data che il Comune avrà facoltà di accettare o meno entro i successivi 10 (dieci) giorni di calendario.

Resta inteso che le porzioni concesse volta per volta in comodato potranno essere utilizzate dal Comune unicamente in via diretta per ospitare eventi o manifestazioni temporanee di interesse pubblico e di iniziativa comunale, e non potranno in alcun caso essere concesse, a qualsiasi titolo e neanche parzialmente, a terzi soggetti pubblici o privati.

Il Comune, in ogni caso, avrà facoltà di acquisire in comodato le porzioni in rilievo per non più di 2 (due) eventi in ciascun anno solare, e per ciascuno di tali eventi la durata del comodato non potrà eccedere le 24 (ventiquattro) ore consecutive, salvo diversi accordi tra le Parti.

Resta esclusa qualsivoglia facoltà del Comune di apportare modifiche, addizioni, né eseguire lavori innovativi in merito alle porzioni concesse in comodato, ovvero di installarvi impianti o strutture di qualsivoglia genere, così come di depositarvi anche temporaneamente materiali.

Al momento iniziale di ciascun periodo di comodato, le Parti procederanno in contraddittorio alla redazione di un apposito verbale di consegna, dalla cui sottoscrizione il Comune verrà automaticamente costituito unico custode e responsabile delle porzioni in questione. Poiché le porzioni in questione sono parte del compendio privato della Proponente, inoltre, il Comune sarà tenuto a regolamentare a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità gli accessi alle porzioni medesime al fine di evitare l'intrusione di chicchessia nelle restanti parti del compendio della Proponente.

Al termine di ciascun periodo di comodato, le Parti procederanno in contraddittorio alla redazione di un apposito verbale di riconsegna, che dovrà evidenziare ogni e qualsiasi criticità prodottasi con riferimento alle porzioni in questione.

Resta inteso che il Comune sarà unico responsabile dell'utilizzo delle porzioni concesse in comodato, e a tale proposito dichiara sin d'ora di esonerare, come in effetti esonera, la Proponente da ogni e qualsiasi responsabilità, danno o pretesa possa comunque derivare a lei o a terzi in ragione dall'utilizzo delle porzioni medesime, anche se avvenuto in conformità a quanto previsto dal presente Articolo 6.

## **6.2 Vincolo di destinazione**

Fermo tutto quanto precede, la Proponente s'impegna a mantenere l'attuale destinazione a parcheggio privato delle Aree per le quali le Precedenti Convenzioni prevedevano l'assoggettamento a uso pubblico, comunque entro la superficie complessiva di 2.741,24 Mq.

Resta inteso che, nel caso in cui si rendessero necessari futuri interventi presso tali porzioni delle Aree, sarà facoltà della Proponente individuare nell'ambito del compendio meglio descritto in premessa altre aree ad analoga destinazione aventi superficie equivalente, senza che ciò comporti variante alla presente Convenzione.

Resta inteso che il vincolo di destinazione costituito ai sensi del presente Articolo 6.2 non preclude alla Proponente la realizzazione di alcun successivo intervento di modifica presso le porzioni che ne formano oggetto, anche con riferimento all'installazione di sovrastrutture ammesse dalla regolamentazione urbanistica tempo per tempo vigente (come, per esempio: pensiline, pergolati, impianti fotovoltaici, etc.), sotto l'unica condizione che tale intervento non ne precluda l'utilizzabilità come parcheggio.

## **ARTICOLO 7 -RESTAURO DEL PORTALE DEL CIMITERO COMUNALE**

La Proponente, anche per i propri eventuali successori e aventi causa, assume l'obbligo di ultimare e pagare il corrispettivo dell'intervento di restauro del portale del cimitero comunale (il "**Restauro**") secondo quanto puntualmente specificato nel progetto di cui *infra*, sostenendo a tal fine un costo forfettario e onnicomprensivo fino alla concorrenza di € 20.000,00 oltre IVA di legge.

### **7.1 Progetto esecutivo**

Il progetto esecutivo del Restauro è stato predisposto dal Comune in data 13 novembre 2018, autorizzato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia con nota in data 20 novembre 2018, prot. n. 18554, e

definitivamente approvato dal Comune con deliberazione della Giunta Comunale in data 29 novembre 2018, n. 119 alla voce "*Lotto 3 – Restauro portale di accesso*".

## **7.2 Titolo abilitativo**

Il Comune dichiara e dà espressamente atto che l'intervento di Restauro non ha rilevanza edilizia e non richiede il rilascio di alcun titolo abilitativo.

Fermo quanto precede, il medesimo Comune dichiara di avere già ultimato prima della stipulazione della presente Convenzione tutte le procedure amministrative necessarie ai fini della legittima effettuazione del Restauro a partire dalla data di sottoscrizione della medesima Convenzione (ivi segnatamente incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le necessarie pratiche ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 e le pertinenti comunicazioni al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia).

## **7.3 Uso temporaneo**

A fronte dell'impegno assunto dalla Proponente in merito alla realizzazione del Restauro, il Comune consente alla medesima Proponente l'utilizzazione temporanea e a titolo gratuito del portale del cimitero comunale che ne forma oggetto e delle aree circostanti, nella misura minima necessaria per l'installazione del cantiere e la realizzazione del medesimo restauro.

La concessione in uso temporaneo del manufatto e delle aree in questione avrà decorrenza dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

La durata dell'uso concesso alla Proponente si estenderà sino alla riconsegna del portale che forma oggetto del Restauro ai sensi del seguente Articolo 7.7, contestualmente alla quale esso avrà automaticamente termine.

#### **7.4 Realizzazione**

Il Comune e la Proponente si danno reciprocamente atto che, poiché la realizzazione del Restauro ricade nell'ambito di applicazione dell'articolo 36, comma 4, del d.lgs. n. 50/2016 e dell'articolo 16, comma 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001 ivi richiamato, in ragione della parificazione degli impianti cimiteriali alle opere di urbanizzazione primaria disposta dall'articolo 26-bis, comma 1, d.l. n. 415/1989, convertito in l. n. 38/1990, essa non è riconducibile alla disciplina in materia di contratti pubblici.

Il Restauro verrà pertanto ultimato e pagato direttamente e in proprio dalla Proponente.

Il Restauro sarà in ogni caso ultimato dal professionista abilitato e munito dei requisiti di cui all'articolo 12 del d.m. Beni e Attività Culturali 22 agosto 2017, n. 154, sotto la vigilanza del medesimo ministero.

L'ultimazione del Restauro dovrà intervenire entro i termini indicati al seguente Articolo 9.

#### **7.5 Direzione lavori e contabilità**

Ove il Comune ritenga di procedere alla nomina del direttore dei lavori sulla base della normativa applicabile e della particolare natura del Restauro e del bene che ne forma oggetto, il medesimo Comune lo selezionerà tra i soggetti muniti dei requisiti di cui all'articolo 147, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016 e dell'articolo 22, comma 2, del d.M. Beni e Attività Culturali 22 agosto 2017, n. 154.

Tutte le spese e le responsabilità inerenti alla direzione dei lavori del Restauro saranno a carico del Comune.

Per le ragioni meglio esposte al precedente Articolo 7.4, la realizzazione dell'opera non comporterà l'esecuzione di alcun adempimento contabile di cui agli articoli 179 e seguenti del d.P.R. n. 207/2010.

## **7.6 Regolare esecuzione**

Sempre per le ragioni meglio esposte al precedente Articolo 7.4, la realizzazione del Restauro comporterà unicamente l'esecuzione di verifiche tecniche e amministrative, con esclusione di alcuna verifica contabile di cui agli articoli 215 e seguenti del d.P.R. n. 207/2010.

Ai sensi dell'articolo 102, comma 2, del d.lgs. n. 50/2016 e dell'articolo 237 del d.P.R. n. 207/2010, la regolare esecuzione del Restauro dovrà essere attestata mediante emissione dell'apposito certificato di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere emesso dal direttore dei lavori ovvero, in caso di sua mancata nomina da parte del Comune ai sensi del precedente Articolo 7.5, dal restauratore incaricato dell'effettuazione del Restauro, entro il termine convenzionale di 15 (quindici) giorni di calendario dalla data di ultimazione dei lavori e approvato dal responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 237, comma 2, del d.P.R. n. 207/2010 entro i successivi 15 (quindici) giorni di calendario.

Il direttore dei lavori - ovvero, nel caso in cui il Comune non proceda alla sua nomina ai sensi del precedente Articolo 7.5, il restauratore incaricato dell'effettuazione del Restauro - dovrà altresì provvedere alla predisposizione di tutta la documentazione prevista dalla normativa applicabile in relazione al Restauro e alla natura del bene che ne forma oggetto (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la

documentazione prevista dal d.lgs. n. 42/2004 e il consuntivo scientifico di cui all'art. 102, comma 9, lettera a) del d.lgs. n. 50/2016).

#### **7.7 Riconsegna del portale oggetto del Restauro**

La Proponente dovrà riconsegnare il portale del cimitero comunale oggetto del Restauro al Comune, e il Comune dovrà accettarne la consegna, entro 15 (quindici) giorni di calendario dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione ai sensi del precedente articolo 7.6.

La consegna dovrà essere formalizzata mediante apposito verbale sottoscritto dal Comune.

In ogni caso, l'apertura al pubblico e/o ogni altro utilizzo di natura pubblica del portale del Cimitero Comunale oggetto del Restauro, anche in difetto di atti formali di presa in carico da parte del Comune, costituirà a tutti gli effetti consegna del Restauro.

#### **ARTICOLO 8 - SCOMPUTO DA ONERI CONCESSORI**

In ragione di quanto rilevato in merito: (i) alla compatibilità degli obblighi assunti dai Proponenti nei confronti del Comune con le Precedenti Convenzioni con il PGT e allo stato di adempimento degli obblighi assunti dai Proponenti con le Precedenti Convenzioni meglio descritti al precedente Articolo 3; (ii) alle previsioni inerenti alla realizzazione dell'Opera di cui al precedente Articolo 5; e (iii) alle previsioni inerenti alla realizzazione del Restauro di cui al precedente Articolo 7, le Parti confermano con la sottoscrizione della presente Convenzione il meccanismo e gli importi dello scomputo degli oneri sostenuti in adempimento delle anzidette Precedenti Convenzioni rispetto agli oneri concessori relativi a interventi edilizi

effettuati nell'ambito delle Aree per tutto il periodo di validità della presente Convenzione.

#### **ARTICOLO 9 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE IVI PREVISTE**

La Proponente, anche per i propri eventuali successori e aventi causa, assume l'obbligo di:

- completare tutte le opere di cui al precedente Articolo 4.1, secondo quanto meglio precisato all'Articolo 5, entro il termine del 31 dicembre 2020; e
- completare tutte le opere di cui al precedente Articolo 4.2, secondo quanto meglio precisato all'Articolo 7, entro il termine del 31 dicembre 2019.

Alla luce di quanto precede, le Parti convengono di estendere la durata del Piano Attuativo oggetto delle Precedenti Convenzioni, come integrate dalla presente Convenzione, fino al medesimo termine del 31 dicembre 2020. Resta inteso che, nel caso in cui alla data del 31 dicembre 2020 la Proponente risultasse avere conseguito un titolo abilitativo per la realizzazione di opere rilasciato sulla base del Piano Attuativo e tali opere non fossero ancora state completate, la medesima Proponente avrà facoltà di ultimare tali opere anche successivamente al termine del Piano Attuativo, purché entro i termini di legge.

#### **ARTICOLO 10 - EFFETTI DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

Il Comune, in ragione dello stato di adempimento delle Precedenti Convenzioni e di quanto convenuto con la presente Convenzione, dà atto dell'insussistenza dei presupposti per l'esecuzione sostitutiva di cui all'articolo 12 della Convenzione 2000 e all'articolo 7 della Convenzione 2003.

## **ARTICOLO 11 - GARANZIE FINANZIARIE**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la Proponente, per se stessa, suoi successori ed aventi causa, s'impegna a consegnare al Comune entro 15 (quindici) giorni di calendario dalla sottoscrizione della medesima Convenzione idonea garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria dell'importo di € 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00), corrispondente al costo convenzionale dell'Opera di cui al precedente Articolo 4.1 e delle pertinenti somme a disposizione (come risultanti dal quadro economico allegato al progetto approvato), nonché al costo convenzionale massimo del Restauro di cui al precedente Articolo 4.2.

Tale garanzia dovrà essere emessa da primario istituto assicurativo o bancario ed essere escutibile dal Comune con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Contestualmente alla consegna della garanzia di cui al presente Articolo, il Comune procederà allo svincolo e alla riconsegna delle garanzie consegnate a corredo delle Precedenti Convenzioni.

La garanzia verrà proporzionalmente ridotta in seguito all'approvazione del certificato di regolare esecuzione del Restauro di cui al precedente Articolo 7.6, e definitivamente liberata in seguito all'approvazione del certificato di regolare esecuzione dell'Opera di cui al precedente Articolo 5.6.

## **ARTICOLO 12 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi previsti dalla presente Convenzione in sostituzione della

Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto nei termini previsti dall' Articolo 9 e il Comune la abbia messo in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a 6 (sei) mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

#### **ARTICOLO 13 - SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico della Proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **ARTICOLO 14 - RICHIAMO**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione dovrà farsi riferimento a quanto previsto dalle Precedenti Convenzioni, dalle leggi statali e regionali e dai ai regolamenti applicabili.

\*\*\*

Richiesto io Notaio ricevo questo atto da me redatto e scritto in parte da me, in parte da persone di mia fiducia ed in parte dattiloscritto da persona pure di mia fiducia su pagine [ • ], il quale atto leggo ai componenti che approvandolo e confermandolo con me lo sottoscrivono, essendo le ore [ • ]