

tra la Società "ACCADEMIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A", quale Società di gestione del "Fondo" e, quindi, in nome e per conto del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "GENNAKER - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato a Investitori Qualificati" ed il "COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO", entrambi come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge riguardanti le successive fasi progettuali per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne l'Operatore che si obbliga ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione (la cui bozza, in copia conforme all'originale depositata agli atti del Comune, è allegata alla Delibera della Giunta comunale n.ro 131 in data 05/08/2009, già allegata al presente atto sotto "F").

Art. 1

Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche al fine della sua corretta interpretazione.

Art. 2

Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale e l'Operatore a seguito dell'approvazione del Programma Integrato d'Intervento (in seguito nel presente atto denominato "P.I.I."), di cui alla Deliberazione Commissariale num. 70 del 05/06/2009, che prevede un intervento di trasformazione urbanistica a destinazione terziario-produttivo avanzato, caratterizzato dai seguenti dati quantitativi e destinazioni:

* Superficie territoriale (St) di mq. 83.289 (ottantatremiladuecentottantanove), come

da tavola 4 - Rilievo topografico dell'area di proprietà che, in copia conforme all'originale, controfirmata dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "H";

* Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) di mq. 48.790 (quarantottomilasettecentonovanta), come da tavola 7 - Calcolo S.L.P. che, in copia conforme all'originale, controfirmata dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "I";

* Ut = 0,59 (zero virgola cinquantanove) mq./mq.;

* Uf = 0,8 (zero virgola otto) mq./mq.;

* H max = 21 (ventuno) m.;

* Qc = 30% (trenta per cento);

* Destinazione funzionale: Zona D2TP - Terziario-Produttivo avanzato.

Ad esaurimento della S.L.P. ammissibile, l'area complessiva interessata dall'intervento verrà definita satura.

Art. 3

Durata della convenzione

La durata della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della deliberazione commissariale di approvazione del P.I.I. (20/06/2009).

L'Operatore si impegna a dare esecuzione al PII di cui in premessa richiedendo i necessari Permessi di Costruire, o equipollenti titoli abilitativi, per i fabbricati in progetto entro i seguenti termini:

* per gli edifici "A - B - H - P - Asilo nido/scuola materna privata" di cui alla tav. 9 entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione;

* per l'edificio "C" entro 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.I.I.;

* per l'"Asilo nido/scuola materna pubblica", entro 3 (tre) mesi dalla data di esecuti-

vità della deliberazione comunale di approvazione del progetto esecutivo, secondo le modalità meglio specificate al successivo art. 9 della presente convenzione,.

Detti fabbricati dovranno essere realizzati ed ultimati entro il termine di validità del relativo titolo abilitativo (salve le proroghe consentite dalla legge), nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del P.I.I., dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio del Comune di Peschiera Borromeo e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Resta comunque inteso che dalla data di stipula della presente convenzione e per tutta la sua durata, relativamente agli edifici *A – B – H – P – C – Asilo nido/scuola materna privata*, il soggetto attuatore potrà presentare successive domande/istanze per ottenere i relativi permessi di costruire, e/o equipollenti titoli abilitativi, per eventuali varianti o per l'edificazione, dell'eventuale S.L.P. a disposizione e non ancora utilizzata, comunque rispettose degli indici di edificabilità massimi consentiti e stabiliti dalla presente convenzione.

L'Operatore potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali.

Ogni eventuale lotto dovrà essere dotato almeno delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.

In sede esecutiva potranno essere apportate - rispetto alle previsioni del P.I.I. - modifiche alla disposizione, alla dislocazione ed alla conformazione dei fabbricati e dei parcheggi pubblici o privati che, comunque, dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche e tipologiche che li caratterizzano, nonché la Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), che deve intendersi come massima pari a 48.790 (quarantottomilasettecentonovanta) metri quadrati esclusa la S.L.P. necessaria per la realizzazione dell'edificio "Asilo nido-Materna privata" e dell'"Asilo nido-Materna pubblica";

le destinazioni d'uso (intendendosi tutte le altre non consentite) e le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, nel rispetto di regolamenti e di leggi vigenti, in modo particolare del comma 12 dell'art. 14 della L.R. num. 12/2005.

Le suddette modifiche dovranno essere valutate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire o equipollenti titoli abilitativi.

Art. 4

Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

I titoli abilitativi di cui al precedente articolo, sono rilasciati previa determinazione dei contributi di costruzione con applicazione delle tariffe vigenti alla data del rilascio dei singoli titoli abilitativi, in relazione alla specifica e nuova destinazione urbanistica prevista, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dall'Operatore, così come definito negli articoli successivi.

La nuova destinazione urbanistica, definita come "Terziario-Produttivo avanzato", comporta un'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati nella misura del 50% (cinquanta per cento) di quelli vigenti per la destinazione terziario-direzionale.

Si riconoscerà quindi il contributo sul costo di costruzione, anch'esso ridotto del 50% (cinquanta per cento) alla luce delle considerazioni esposte.

L'importo è preliminarmente stimato ai seguenti valori e somma a:

- Oneri urbanizzazione I^o mq. 48.790 (quarantotto milasettecentonovanta) x Euro 57,65 (cinquantasette e centesimi sessantacinque) = Euro 2.812.743,50 (duemilioniottocentododicimilasettecentoquarantatré e centesimi cinquanta);

- Oneri urbanizzazione II^o mq. 48.790 (quarantotto milasettecentonovanta) x Euro 48,10 (quarantotto e centesimi dieci) = Euro 2.346.799,00 (duemilioni trecentoquarantaseimilasettecentonovantanove e centesimi zero).

TOTALE Oneri urbanizzazione I° e II° = Euro 5.159.542,50 (cinquemil-

licentocinquantanovemilacinquecentoquarantadue e centesimi cinquanta).

- Costo di costruzione: mq. 48.790 (quarantottomilasettecentonovanta) x Euro 450,00

(quattrocentocinquanta e centesimi zero) = Euro 21.955.500,00 (ventunomilioni nove-

centocinquantacinquemilacinquecento e centesimi zero), per cui Euro 21.955.500,00

(ventunomilioni novecentocinquantacinquemilacinquecento e centesimi zero) x 5%

(cinque per cento) = 1.097.775,00 (unmilione novantasettemilasettecentosettantacin-

que e centesimi zero).

TOTALE Costo di costruzione: Euro 1.097.775,00 (unmilione novantasettemi-

lasettecentosettantacinque e centesimi zero) x 50% (cinquanta per cento) = Euro

548.887,50 (cinquecentoquarantottomilaottocentottantasette e centesimi cin-

quanta).

In caso di variazioni dell'importo unitario degli oneri di urbanizzazione relativi, è

previsto l'adeguamento automatico al momento della determinazione degli oneri rela-

tivamente all'effettivo momento di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

L'Operatore corrisponderà al Comune il contributo commisurato al costo di co-

struzione di cui agli artt. 3 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 num. 10, all'articolo 48

della L.R. 11 marzo 2005 num. 12, sulla base dei progetti edilizi che verranno suc-

cessivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie

stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 5

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'Operatore si impegna a realizzare le opere di seguito elencate.

In particolare tali opere si dividono in opere interne al comparto di P.I.I. ed opere esterne ad esso.

La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la realizzazione dell'edificio pubblico asilo nido/scuola materna, verrà effettuata sulla base del listino/prezziario ultimo disponibile al momento della presentazione della progettazione (ovvero con riferimento all'ultimo approvato con decreto regionale), da adottare come riferimento per la stima dei costi delle opere di urbanizzazione.

Urbanizzazioni I^a

a) Opere interne al comparto di P.I.I.:

- Parcheggio pubblico e viabilità di servizio – mq. 2.960 (duemilanovecentosessanta)

= Euro 385.780,00 (trecentottantacinquemilasettecentottanta e centesimi zero);

- Pista ciclopedonale – mq. 1.131 (millecentotrentuno) = Euro 226.200,00 (duecentoventiseimiladuecento e centesimi zero);

- Sistemazione a verde aree non interessate dai precedenti interventi mq. 10.492 (diecimilaquattrocentonovantadue) = Euro 157.774,44 (centocinquantasettemilasettecentosettantaquattro e centesimi quarantaquattro);

Sommano Euro 769.754,44 (settecentosessantanovemilasettecentocinquantaquattro e centesimi quarantaquattro);

b) Opere esterne al comparto di P.I.I.:

- Riqualificazione S.P. 160 ed innesto nuovo intervento – mq. 1.605 (milleseicentocinque) = Euro 2.410.349,01 (duemilioni quattrocentodiecimilatrecentoquarantanove e centesimi uno);

- Pista ciclabile esterna al Comparto P.I.I. – mq. 1.306 (milletrecentosei) = Euro 327.153,00 (trecentoventisettemilacentocinquantatré e centesimi zero);

	- Nuove rotatorie = Euro 933.285,19 (novecentotrentatremiladuecentottantacinque e
	centesimi diciannove);
	- Verde inserimento ambientale – segnaletica – aree marginali = Euro 217.797,26
	(duecentodiciassettemilasettecentonovantasette e centesimi ventisei);
	Sommano Euro 3.888.584,46 (tremilionitotocentottantottomilacinquecen-
	tottantaquattro e centesimi quarantasei);
	TOTALE Opere di urbanizzazione I° Euro 4.658.338,90.
	<u>Urbanizzazioni II°</u>
	<i>Opere interne al comparto di P.I.I.:</i>
	- Sistemazione fontanile Gamberone – mq. 8.240 (ottomiladuecentoquaranta) = Euro
	200.000,00 (duecentomila e centesimi zero);
	TOTALE Opere di urbanizzazione II° Euro 200.000,00 (duecentomila e
	centesimi zero);
	<u>Totale Urbanizzazioni I° e II°</u>
	TOTALE Opere di urbanizzazione I° e II° Euro 4.858 .338,90 (quattromi-
	lionitotocentocinquantottomilatrecentotrentotto e centesimi novanta).
	<u>Art. 6</u>
	<u>Scomputabilità delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione</u>
	L'operatore manifesta la volontà di realizzare opere a scapito degli oneri do-
	vuti di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salva l'applicazione della normativa
	in tema di appalti pubblici, secondo le indicazioni del presente articolo.
	L'operatore, risultante essere autorizzato, in via preventiva, con la delibera di
	approvazione del P.I.I., e in forza della stipula della presente convenzione, a realizza-
	re a scapito le opere di urbanizzazione previste, deve necessariamente ottempera-
	re all'obbligo di perseguire la seguente procedura:
	26

	<p>* Assunzione, con la firma di stipula della convenzione, dell'obbligo di esperire la procedura negoziata senza la previa pubblicazione di bando di gara, con mezzi propri e</p>	
	<p>con garanzia di risultato, ai sensi dell'art. 57, sesto comma, del D.Lgs. 163/2006, come prescritto all'art. 122, ottavo comma, del medesimo Codice dei Contratti, al fine di</p>	
	<p>individuare l'operatore terzo idoneo, in quanto in possesso dei requisiti di idoneità cui affidare l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione assunti a scomputo dall'operatore;</p>	
	<p>l'invito dovrà essere rivolto ad almeno 5 (cinque) soggetti idonei aventi i requisiti per l'esecuzione dei lavori pubblici;</p>	
	<p>* Riconoscimento a favore dell'Amministrazione Comunale di un corrispettivo pari al 15% (quindici per cento) dell'importo posto a base d'asta che, in ogni caso non potrà essere inferiore all'importo dovuto a titolo di contributo di concessione e pari, in questo caso, ad Euro 730.000,00 (settecentotrentamila e centesimi zero);</p>	
	<p>* Produzione, in sede di richiesta del permesso di costruire o equipollenti titoli abilitativi, e relativo deposito presso l'Amministrazione Comunale, della seguente documentazione essenziale:</p>	
	<p>- progettazione esecutiva e computo metrico estimativo (C.M.E.) dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire debitamente sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire;</p>	
	<p>- dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, di esecuzione del procedimento di evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire, secondo la normativa vigente applicabile.</p>	
	<p>Il procedimento di gara e più precisamente, nel caso specifico, di procedura negoziata, è da ritenersi autonomo rispetto al permesso di costruire o equipollente titolo abilitativo, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio che conterrà la necessaria clausola dello svolgimento della</p>	

gara per il reperimento della ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione.

I titolari del permesso di costruire, dovranno, in ogni caso, produrre, prima del rilascio del titolo edilizio:

* atto d'obbligo di cessione delle aree interne al P.I.I. e delle relative opere di urbanizzazione primaria che dovrà essere registrato e trascritto nei registri immobiliari (se tale impegno non risultasse già assunto in sede di stipula della convenzione urbanistica);

* garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle opere come da importo determinato e per la definitiva cessione delle aree;

* ad effettiva e valida a tutti gli effetti autorizzazione allo scomputo, l'Amministrazione Comunale procederà solo con l'atto formale di approvazione del progetto esecutivo completo di computo metrico estimativo delle previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non potranno essere opposte all'Amministrazione Comunale le spese sostenute per le seguenti:

* I.V.A.;

* oneri per la sicurezza;

* varianti additive non previamente autorizzate dall'Amministrazione;

* perizie suppletive non previamente autorizzate dall'Amministrazione;

* imprevisti.

Considerato che l'Operatore deve farsi carico di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, a prescindere dal loro importo, resta pertanto inteso come all'Amministrazione Comunale non potranno essere opposte ragioni di conguaglio negativo a causa del maggior onere complessivo delle opere.

In ottemperanza a quanto stabilito con la determinazione num. 7 del

16/07/2009 dell'Autorità di Vigilanza dei Lavori Pubblici, si precisa che l'eventuale risparmio di spesa rimarrà nella disponibilità della stazione appaltante.

Si precisa altresì che le previste opere di urbanizzazione secondarie di riqualificazione e sistemazione ambientale del Fontanile Gamberone, pur essendo ricomprese tra le opere di urbanizzazione previste a scomputo, non rientrano a far parte delle opere oggetto della procedura negoziata sopraindicata, in quanto obbligo già assunto dall'operatore in sede di convenzionamento del Piano di Lottizzazione e successivo SUAP richiamati in premessa.

Art. 6 bis

Contributo sul costo di costruzione e previsto conguaglio

La quota del contributo afferente al costo di costruzione sarà definitivamente calcolata al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, in base alle caratteristiche degli edifici e con riferimento al valore di riferimento desunto dalla relativa Perizia estimativa giurata sul costo di costruzione, acquisita agli atti comunali.

Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuta è ammissibile, su esplicita richiesta, in forma rateale, ove assentito dall'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità dell'intervento.

Essendo la differenza tra gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione richieste a scomputo pari ad Euro 301.203,60 (trecentounomiladuecentotré e centesimi sessanta), il contributo sul costo di costruzione pari ad Euro 548.887,50 (cinquecentoquarantottomilaottocentottantasette e centesimi cinquanta), l'importo delle monetizzazioni pari ad Euro 401.000,00 (quattrocentounomila e centesimi zero), ne deriva un contributo economico complessivo a favore dell'Amministrazione Comunale pari ad Euro 1.251.091,10 (unmillioneduecentocinquantunomilanovantuno e centesimi dieci).

Si precisa che parte di tale contributo risulta essere già stato versato dall'Operatore in sede di rilascio dei precedenti titoli abilitativi - Euro 441.680,81 (quattrocentoquarantunomilaseicentottanta e centesimi ottantuno) già versati con D.I.A. 7.614 del 30/03/2007 ed Euro 606.071,94 (seicentoseimilasettantuno e centesimi novantaquattro) già versati con D.I.A. 17.458 del 07/08/2008).

In considerazione degli oneri già versati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi al P.L. ed al S.U.A.P., l'Operatore verserà a conguaglio, se dovuto, in sede di rilascio del primo titolo abilitativo ad edificare in attuazione del P.I.I., un importo complessivo quale differenza tra il contributo economico complessivo, se dovuto e gli oneri già versati.

Art. 7

Realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito del P.I.I.

L'Amministrazione Comunale si impegna a rendere disponibili, mediante apposita procedura di acquisizione, tutte le aree necessarie per la realizzazione della viabilità e delle altre opere connesse a scampo all'esterno del perimetro dell'ambito del P.I.I., come individuate dalla Tavola del Piano particellare di esproprio, in data 18/05/2008 e prot. 12.317, allegata al P.I.I., assumendosi essa stessa l'onere dell'acquisizione.

A tal fine, per far fronte all'acquisizione di dette aree, l'Amministrazione Comunale si impegna ad appostare all'interno del bilancio di previsione 2009, la somma di Euro 480.000,00 (quattrocentottantamila e centesimi zero) per poter procedere all'acquisizione e ad attivarsi sin dalla firma della presente convenzione, affinché il procedimento in questione si concluda nel più breve tempo possibile, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di espropriazioni per pubblica utilità.

Tali aree saranno poste nella disponibilità dell'Operatore per l'espletamento

delle attività progettuali di dettaglio e la successiva esecuzione delle opere stesse, entro 15 (quindici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale e sino alla loro ultimazione, preliminarmente alle operazioni di finale collaudo.

La data di consegna delle aree all'Operatore, avverrà contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione, e rappresenta anche la data dalla quale far decorrere i tempi di realizzazione stabiliti nei successivi articoli.

Le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Fino al momento della consegna al Comune, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva all'Operatore.

Art. 7 bis

Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

La Società "ACCADEMIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A", quale Società di gestione del "Fondo" e, quindi, in nome e per conto del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "GENNAKER - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato a Investitori Qualificati" - dando atto e riconoscendo che il Comune è pieno ed esclusivo proprietario della porzione dell'area di cui alla particella 36 del Foglio 7, rientrante nel comparto edificatorio del P.I.I., come meglio precisato in premessa - ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 12/2005, cede gratuitamente al "COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO" che accetta, il diritto di proprietà delle seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità ai disposti dell'art. 5 delle N.T.A. vigenti, quali esattamente individuate, congiuntamente alla porzione della particella 36 destinata alle opere di urbanizzazione primaria e già di proprietà del Comune (come in-

dicato in premessa), con campitura apposta nella Tavola 6 (sei) - Planimetria aree in cessione -, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "L", ed assommano ad una quantificata superficie di mq. 1.060 (millesessanta).

Le aree predette, cedute per le opere di urbanizzazione primaria dall'"Operatore", sono da distinguere al Catasto Terreni del Comune di Peschiera Borromeo al Foglio 7 (sette), con le particelle 4 (quattro) "parte", 3 (tre) "parte", 2 (due) "parte" e 13 (tredici) "parte".

Dette aree saranno oggetto di un successivo frazionamento catastale, a cura e spese dell'Operatore, finalizzato al perfezionamento della cessione con la sottoscrizione di apposito atto notarile di identificazione catastale, anch'esso a cura e spese dell'"Operatore".

Le aree oggetto della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione resteranno nella disponibilità dell'Operatore per l'esecuzione delle opere stesse sino alla loro ultimazione (comunque non oltre il termine della durata della Convenzione), e quindi fino al momento della consegna definitiva al Comune che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo.

Le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere.

Fino al momento della consegna al Comune, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva all'Operatore.

L'Operatore dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione sono di sua proprietà, si trovano nella sua esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il Comune

	ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni	
	o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione, ad eccezione delle seguenti	
	formalità:	
	<p>a) della "Convenzione originaria" citata nelle premesse al presente atto, ricevuta dal Notaio Massimo Linares in data 29 marzo 2007, n.ri 23.161/11.061 di Rep./Racc., debitamente registrata, trascritta a Milano 2 in data 17 aprile 2007 ai n.ri 57.208/30.536 (la convenzione), ai n.ri 57.209/30.537 (la cessione di aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria) ed ai n.ri 57.210/30.538 (l'asservimento ad uso pubblico);</p>	
	<p>b) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 04 luglio 2007, ai n.ri 104.408/28.154, a favore degli Istituti "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.", "MCC - MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A.", "BANCA DI ROMA S.P.A.", "BANCO DI SICILIA S.P.A.", "BANCA DI BERGAMO S.P.A.", "BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.", "EFIBANCA S.P.A.", "BANCA ITALEASE S.P.A.", "MEDIOCREDITO TRENINO - ALTO ADIGE S.P.A.", "MEDIOCREVAL S.P.A." e "MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.";</p>	
	<p>b.1) a tal riguardo la Società "ACCADEMIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A", quale Società di gestione e, quindi, in nome e per conto del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "GENNAKER - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato a Investitori Qualificati", si obbliga irrevocabilmente, a sue esclusive cura e spese, ad ottenere da tutti i sopra indicati creditori ipotecari il consenso (in forma pubblica od autentica) allo svincolo delle porzioni immobiliari oggetto della sopra convenuta cessione dall'ipoteca citata entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni dalla data odierna;</p>	
	<p>c) "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ai sensi e per gli effetti dell'art. 97,</p>	

comma 5 bis della L.R. 12/2005, modificata ed integrata dalla L.R. 4/2008 Procedura S.U.A.P. in variante al P.R.G. ex art. 5 D.P.R. 447/1998 Protocollo 16.770 in data 27 luglio 2007 del "Comune di Peschiera Borromeo" da me Notaio ricevuto in data 19 giugno 2008 ai n.ri 37.656/8.683 di Rep./Racc., registrato a Bergamo 1 in data 02 luglio 2008 al n.ro 11.482 serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 11 luglio 2008 ai n.ri 90.925/51.018.

Art. 8

Cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Monetizzazione delle aree non cedute

Le aree necessarie per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico relative agli insediamenti previsti dal Programma Integrato di Intervento assommano a mq. 24.395 (ventiquattromilatrecentonovantacinque) a seguito dell'incidenza delle stesse in relazione alla nuova destinazione urbanistica prevista dal P.I.I. e cioè pari al 50% (cinquanta per cento) della S.L.P. prevista in progetto e pari a mq. 48.790 (quarantotomilasettecentonovanta).

Detto fabbisogno di standards non viene interamente soddisfatto, come dimostrato nella Tavola num. 6.

Le aree in cessione risultano pari a mq. 22.709 (ventiduemilasettecentonove) di cui da considerarsi a standards mq. 21.650 (ventunomilaseicentocinquanta) all'interno del perimetro del P.I.I..

A queste si aggiungono mq. 740 (settecentoquaranta) derivanti dalla realizzazione dello standard qualitativo dell'asilo nido/scuola materna in area di proprietà comunale, esterna al perimetro del P.I.I.

L'Operatore procederà alla monetizzazione delle restanti aree per una superficie pari a mq. 24.395 (ventiquattromilatrecentonovantacinque) - mq. 21.650 (ventuno-

milaseicentocinquanta) - mq. 740 (settecentoquaranta) = mq. 2.005 (duemilacinque) -

riconoscendo all'Amministrazione Comunale un valore unitario di Euro 200,00 (duecento e centesimi zero) per ogni metro quadrato di superficie da monetizzare, come stabilito dalla delibera di Consiglio Comunale num. 12 del 10 marzo 2008, "*Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili – Anno 2008*".

L'onere complessivo da riconoscere all'Amministrazione Comunale per le monetizzazioni è di conseguenza pari ad Euro 401.000,00 (quattrocentounomila e centesimi zero), che sono stati pagati in data odierna con bonifico bancario (n.ro di CRO: 10023537809).

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 90, quinto comma, della L.R. 12/2005 e s.m.i., si impegna ad impiegare le somme, quali proventi della monetizzazione, esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel vigente Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano o in alternativa previste nel piano triennale delle opere pubbliche.

La Società "**ACCADEMIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A**", quale Società di gestione del "Fondo" e, quindi, in nome e per conto del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "**GENNAKER - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato a Investitori Qualificati**" - dando atto e riconoscendo che il "Fondo", in forza della "Convenzione originaria", ha già ceduto all'Amministrazione Comunale le aree di cui al Foglio 7 (sette), con le particelle 4 "parte", 13 "parte" e 14 "parte" - **cede gratuitamente** al "**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**" che accetta, il diritto di proprietà delle aree a standard quali esattamente individuate nella Tavola 6 già allegata al presente atto sotto la lettera

"L" ed aventi la seguente estensiva consistenza:

1) area fontanile Gamberone: mq. 8.240 (ottomiladuecentoquaranta);

2) aree destinate a verde pubblico: mq. 10.492 (diecimilaquattrocentonovantadue);

3) aree destinate a percorso ciclopedonale: mq. 1.131 (millecentotrentuno) = 1.018 (millediciotto) + 113 (centotredici);

4) aree destinate a parcheggio pubblico: mq. 1.900 (millenovecento);

mentre su aree esterne all'ambito di intervento già di proprietà comunale è previsto quale opera pubblica configurabile come ulteriore standard:

5) asilo nido/scuola materna: mq. 740 (settecentoquaranta).

Dette aree sono da distinguere al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 7 (sette), con le particelle 2 "parte", 3 "parte", 4 "parte", 5 "parte", 13 "parte" e 14 "parte".

Tali aree come sopra cedute con il presente atto a titolo di standard, come anche le aree già cedute in proprietà al Comune con la "Convenzione originaria" per urbanizzazione secondaria (da distinguersi catastalmente al Foglio 7 con le particelle 4 "parte", 13 "parte" e 14 "parte"), saranno oggetto di un successivo frazionamento catastale, a cura e spese dell'Operatore, finalizzato al perfezionamento della cessione con la sottoscrizione di apposito atto notarile di identificazione catastale, anch'esso a cura e spese dell'Operatore".

L'Operatore" ed il "Comune", come sopra rappresentati, ferma restando la necessità del sopra previsto frazionamento catastale e dell'atto notarile di identificazione catastale, confermano e riconoscono che, pur a seguito della stipula della presente Convenzione, permane la definitività della cessione delle aree da distinguersi catastalmente al Foglio 7 con le particelle 4 "parte", 13 "parte" e 14 "parte" effettuata con

la "Convenzione originaria".

L'Operatore dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione sono di sua proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il Comune ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione, ad eccezione delle seguenti formalità:

a) la "Convenzione originaria" ricevuta dal Notaio Massimo Linares in data 29 marzo 2007, n.ri 23.161/11.061 di Rep./Racc., debitamente registrata, trascritta a Milano 2 in data 17 aprile 2007 ai n.ri 57.208/30.536 (la convenzione), ai n.ri 57.209/30.537 (la cessione di aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria) ed ai n.ri 57.210/30.538 (l'asservimento ad uso pubblico);

b) ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 04 luglio 2007, ai n.ri 104.408/28.154, a favore degli Istituti "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.", "MCC - MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A.", "BANCA DI ROMA S.P.A.", "BANCO DI SICILIA S.P.A.", "BANCA DI BERGAMO S.P.A.", "BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.", "EFIBANCA S.P.A.", "BANCA ITALEASE S.P.A.", "MEDIOCREDITO TRENTO - ALTO ADIGE S.P.A.", "MEDIOCREVAL S.P.A." e "MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.";

b.1) a tal riguardo la Società "ACCADEMIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RI-SPARMIO S.P.A", quale Società di gestione e, quindi, in nome proprio ma per conto del Fondo comune di investimento Immobiliare chiuso denominato "GENNAKER - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato a Investitori Qualificati", si ob-

bliga irrevocabilmente, a sue esclusive cura e spese, ad ottenere da tutti i sopra indicati creditori ipotecari il consenso (in forma pubblica od autentica) allo svincolo delle porzioni immobiliari oggetto di cessione dall'ipoteca citata entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni dalla data odierna;

c) "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ai sensi e per gli effetti dell'art. 97, comma 5 bis della L.R. 12/2005, modificata ed integrata dalla L.R. 4/2008 Procedura S.U.A.P. in variante al P.R.G. ex art. 5 D.P.R. 447/1998 Protocollo 16.770 in data 27 luglio 2007 del "Comune di Peschiera Borromeo"" da me Notato ricevuto in data 19 giugno 2008 ai n.ri 37.656/8.683 di Rep./Racc., registrato a Bergamo 1 in data 02 luglio 2008 al n.ro 11.482, trascritto a Milano 2 in data 11 luglio 2008 ai n.ri 90.925/51.018.

L'operatore sin da ora, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna espressamente, nella effettiva fase di realizzazione di tutte le opere previste dal P.I.I., a non introdurre soluzioni di continuità rispetto agli elementi costituenti il reticolo idrico superficiale, salvaguardando eventuali diritti d'acqua a favore di terzi.

Le aree oggetto della realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo resteranno nella disponibilità dell'Operatore per l'esecuzione delle opere stesse sino alla loro ultimazione, fino al momento della consegna definitiva al Comune che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo.

Le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Fino al momento della consegna al Comune, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva all'Operatore.

Art.8 bis

Cessione delle aree esterne al comparto di intervento per opere pubbliche

	L'Operatore si obbliga, inoltre, per sé e propri, aventi causa a qualsiasi titolo, a	
	cedere gratuitamente le aree di proprietà, poste all'esterno dell'individuato comparto	
	di intervento, che saranno interessate dalla futura realizzazione della viabilità di livel-	
	lo sovracomunale e delle altre opere connesse.	
	La preliminare individuazione delle aree, sopraccitate, risulta evidenziata nella	
	Tavola del Piano particellare di esproprio, risultante agli atti comunali con prot.	
	12.317 del 18/05/2008, così come risultante allegata al P.I.I..	
	L'impegno assunto, con la stipula del presente testo convenzionale, si tradurrà	
	in atto di effettiva e non onerosa cessione all'Amministrazione Comunale, in seno al	
	procedimento di espropriazione, già attivato secondo la procedura prevista dal D.P.R.	
	num. 327/2001, nel quale si risconteranno, in seguito all'approvazione finale della	
	progettazione esecutiva da parte dell'A.C., l'effettiva estensione delle superfici da ce-	
	dere gratuitamente all'A.C. stessa.	
	A cura e spese dell'Operatore, si addiverrà ad un atto di frazionamento di mi-	
	gliore identificazione catastale di tutte le aree oggetto di espropriazione e/o cessione.	
	Art. 9	
	<u>Realizzazione dell'edificio Scuola "Nido-Materna" Pubblica</u>	
	L'Operatore si obbliga, inoltre, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a	
	realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a regola d'arte ed in con-	
	formità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, dalla stima sommaria dei costi e	
	dalla descrizione delle opere, allegati agli atti comunali nonché a quelli di livello suc-	
	cessivo - preliminari, definitivi ed esecutivi - che verranno successivamente redatti	
	dall'Operatore ed approvati dal Comune, un edificio destinato ad ospitare l'asilo ni-	
	do/scuola materna, che dovrà rispettare gli standard prestazionali e normativi vigenti	
	in materia di edilizia scolastica e sociale.	

	La realizzazione di tale edificio costituisce standard qualitativo extra e nulla più	
	potrà richiedere il Comune a tale titolo, conformemente al progetto allegato al P.I.I..	
	Detto edificio sarà realizzato su un'area di proprietà pubblica, ubicata in Pe-	
	schiera Borromeo, nella frazione di San Bovio, in viale Abruzzi, che sarà consegnata	
	dall'Amministrazione Comunale all'operatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di ese-	
	cutività della deliberazione comunale di approvazione del progetto esecutivo.	
	Le opere verranno realizzate, in conformità allo schema preliminare illustrato	
	nelle Tavole n.ri 26 e 27, previa presentazione, da parte dell'Operatore, di:	
	* progetto preliminare entro 60 (sessanta) giorni dalla individuazione da parte dell'Am-	
	ministrazione Comunale della localizzazione delle aree interessanti l'intervento edifi-	
	catorio, con esatta indicazione grafica dell'ambito di intervento individuato;	
	* progetto definitivo entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della delibera-	
	zione comunale di approvazione del progetto preliminare;	
	* progetto esecutivo entro 120 (centoventi) giorni dalla data di esecutività della delibe-	
	razione comunale di approvazione del progetto definitivo.	
	Lo stesso progetto rappresentato alle tavole 26 e 27 potrà subire, in fase di	
	progettazione preliminare/definitiva/esecutiva variazioni di carattere tipologico/co-	
	struttivo, pur mantenendo le medesime caratteristiche funzionali e qualitative.	
	Tale realizzazione edificatoria, corrispondente ad un importo complessivo mas-	
	simo di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila e centesimi zero) risulta da im-	
	putarsi quale standard extra qualitativo, e non richiederà la procedura ad evidenza	
	pubblica contemplata dall'art. 32 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 in materia di riforma	
	dei pubblici appalti.	
	Il nuovo edificio sarà sottoposto a collaudo tecnico-amministrativo, da parte di	
	un collaudatore nominato dal Comune, con onere a carico dell'Operatore e, succes-	

sivamente all'esito positivo del collaudo, verrà ceduto al Comune con l'acquisizione a patrimonio comunale.

L'Amministrazione Comunale, si riserva di valutare l'opportunità di far realizzare, in luogo della struttura summenzionata e descritta nel presente articolo, una alternativa riqualificazione della viabilità esistente S.P. 160, nel tratto compreso tra l'intersezione con la via Caduti di Nassirja e l'ambito di intervento in prossimità del Fontanelle Gamberone, in continuità con la già prevista e approvata riqualificazione viabilistica, fatto salvo il rispetto della normativa vigente, con la precipua finalità di miglioramento della viabilità esistente nella località di San Bovio.

Art. 9 bis

Realizzazione dell'edificio Scuola "Nido-Materna" Privata

L'Operatore conferma l'esigenza progettuale di disporre, nell'ambito del PII, di un asilo nido/scuola materna privata, finalizzata a ricevere i figli dei dipendenti della società che utilizzerà gli spazi previsti, per i quali è contemplata tale forma di benefit lavorativo.

L'Operatore, con la stipulazione del presente atto, si obbliga nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo, a garantire all'interno della propria struttura privata adibita ad asilo nido scuola materna, interna all'ambito di P.I.I., un numero massimo di 90 (novanta) posti di capacità complessiva, che saranno opportunamente convenzionati tra l'A.C. e il gestore privato, individuato dall'Operatore.

Fermo restando che l'edificio da adibire ad asilo nido scuola materna resterà una struttura privata, non sarà infatti ceduta dall'operatore al Comune quale standard qualitativo, l'operatore si impegna a garantire all'A.C. la copertura di almeno numero 30 (trenta) posti.

L'operatore si impegna ad individuare un idoneo e titolato gestore della struttu-

ra e a far si che lo stesso provveda a concordare idonea convenzione che definisca regole, condizioni economiche e le modalità di gestione della struttura con l'Amministrazione comunale.

Art. 10

Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

L'Operatore si impegna, in presenza di opere di urbanizzazione il cui costo eguagli o superi la soglia comunitaria di Euro 5.150.000,00 (cinquemillicentocinquanta e centesimi zero) fissata dal regolamento CE 1.422/2007, a procedere all'affidamento delle stesse nel rispetto delle norme comunitarie e nazionali relative agli appalti di opere pubbliche.

In ogni caso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare i termini previsti dalla normativa vigente europea e nazionale in materia.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, a prescindere dalla diretta realizzazione delle opere stesse, in forza della successiva acquisizione al patrimonio pubblico Comunale, è da ritenersi ricadente nella fattispecie riguardante le opere pubbliche sin dalla loro origine, pertanto risulta insuperabile la necessità di elaborazione e approfondimento progettuale secondo la normativa vigente prevista dal codice dei contratti pubblici, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, eventualmente ammettendo l'omissione di taluni elaborati che possono risultare superflui, utilizzando la facoltà prevista dall'art. 93 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Art. 11

Progettazione, direzione lavori e collaudo

Il progetto e le stime sommarie dei costi delle opere di cui ai precedenti artt. 8 e 9, di cui alle favv. num. 9, 10, 11, 26 e 27, sono parte integrante e sostanziale della

	presente convenzione.	
	Eventuali varianti sulla base del progetto allegato dovranno essere espressa-	
	mente autorizzate dalla Giunta Comunale e non comporteranno necessità di variare il	
	P.I.I. e la convenzione, fatto salvo l'adeguamento degli importi delle fideiussioni.	
	Le parti danno, inoltre, atto che gli importi stimati e da stimare in sede di pro-	
	getto definitivo per le opere di cui agli articoli 8 e 9, sono al netto di imprevisti e varie,	
	I.V.A., delle spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudi che sono a	
	carico dell'Operatore.	
	L'Operatore provvede alla nomina del Progettista, del Direttore dei Lavori, del	
	Responsabile della sicurezza, garantendo solidalmente con il professionista o i pro-	
	fessionisti incaricati il Comune dalle maggiori spese derivanti da errori nella progetta-	
	zione, mentre demandano al Comune la nomina del collaudatore, da effettuarsi in	
	corso d'opera e comunque non oltre un mese dall'inizio lavori.	
	Il pagamento dell'onorario al professionista incaricato dal Comune per il Col-	
	laudo avverrà entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della parcella relativa vistata	
	dal Comune, con rivalsa in caso di inadempienza.	
	Il direttore lavori è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligen-	
	za nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale, con particolare	
	riferimento alla normativa antinfortunistica.	
	In particolare è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune eventuali ritar-	
	di nella realizzazione delle opere e i responsabili dei ritardi stessi in modo da permet-	
	tere al Comune di irrogare le sanzioni previste e attivare gli interventi sostitutivi previ-	
	sti dalla presente convenzione.	
	Il collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza	
	nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale.	

In particolare è tenuto a concordare con il direttore lavori visite in cantiere per

controllare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere.

É tenuto inoltre a presentare al Comune il certificato di collaudo entro tre mesi

dalla data di ultimazione lavori comunicata dal direttore lavori.

Il Comune si obbliga ad approvare il collaudo, eventualmente da effettuarsi per

lotti, se positivo, entro 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione del certificato di

fine lavori.

In caso di ritardo, il collaudo si intende approvato, previa notifica al Comune

con invito a provvedere entro 30 (trenta) giorni.

Art. 12

Programmazione degli interventi di interesse pubblico

L'Operatore si impegna a chiedere i permessi di costruire o equipollenti titoli a-

bilifattivi, dalla data della stipula della presente Convenzione, per ciò che riguarda le

opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per l'edificio scolastico, secondo il se-

guente programma temporale:

1) Opere interne all'ambito del P.I.I. con termine a partire dalla data di

stipula della presente Convenzione:

1.1) Sistemazione area fontanile Gamberone – Entro 5 (cinque) mesi;

1.2) Percorso ciclabile e pedonale interno all'ambito d'intervento – Entro 5 (cinque)

mesi;

1.3) Parcheggio pubblico – Entro 5 (cinque) mesi;

1.4) Sistemazione aree a verde pubblico – Entro 5 (cinque) mesi;

2) Opere esterne all'ambito d'intervento del P.I.I. con termine a partire

dalla data di consegna da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree

necessarie per la realizzazione delle opere:

	2.1) Allargamento, parte in sede e parte esterno ad essa, della S.P. Mirazzano/Vimodrone - Nuovi innesti e relative rotatorie – Verde d'inserimento ambientale – Entro 8 (otto) mesi;	
	2.2) Pista ciclabile esterna all'ambito d'intervento – Entro 8 (otto) mesi;	
	2.3) Edificio asilo nido/scuola materna – Entro le tempistiche previste agli art. 3 e 9.	
	L'Operatore s'impegna a terminare i lavori che riguardano le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per l'edificio scolastico sia pubblico che privato, in aree interne ed esterne al perimetro del P.I.I., entro la validità dei relativi titoli abilitativi rilasciati, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 15, secondo il seguente programma temporale:	
	1) Opere interne all'ambito del P.I.I. con termine a partire dal rilascio del titolo abilitativo:	
	1.1) Sistemazione area fontanile Gamberone – Entro 24 (ventiquattro) mesi;	
	1.2) Sistemazione aree a verde pubblico – Entro 24 (ventiquattro) mesi;	
	1.3) Percorso ciclabile e pedonale interno all'ambito d'intervento – Entro 24 (ventiquattro) mesi;	
	1.4) Parcheggio pubblico – Entro 24 (ventiquattro) mesi;	
	2) Opere esterne all'ambito d'intervento del P.I.I. con termine a partire dal rilascio del titolo abilitativo:	
	2.1) Allargamento, parte in sede e parte esterno ad essa, della S.P. Mirazzano-Vimodrone e nuovi innesti – Entro 24 (ventiquattro) mesi;	
	2.2) Pista ciclabile esterna all'ambito d'intervento – Entro 24 (ventiquattro) mesi;	
	2.3) Edificio asilo nido/scuola materna – Entro 24 (ventiquattro) mesi.	
	L'Operatore e gli aventi causa si impegnano a inserire nei contratti da stipulare con le imprese appaltatrici delle opere di cui agli artt. 6 e 9 la clausola di risoluzione	

di diritto del contratto stesso in caso di ritardo imputabile all'impresa appaltatrice superiore a 30 (trenta) giorni.

In caso di ritardo, accertato d'ufficio o tempestivamente segnalato dal direttore lavori, l'Amministrazione Comunale, dopo diffida formale all'Operatore e agli aventi causa a ottemperare entro il termine minimo di tre mesi e massimo di un anno, eseguirà in danno le opere mancanti previa escussione della fidejussione.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione e gli standard qualitativi dovranno comunque essere completati entro il termine di cui al presente articolo.

Le parti convengono che l'efficacia dell'obbligazione dell'Operatore di realizzare l'edificio scolastico nel termine stabilito è condizionata al rilascio da parte del Comune di Peschiera Borromeo del relativo permesso di costruire, o equipollenti titoli abilitativi, fatti salvi i necessari pareri da acquisire agli atti comunali, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, con l'avvertenza che la definitiva individuazione delle aree per la realizzazione dell'edificio scolastico, dovrà intervenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente convenzione.

Nel caso di mancata espressione del parere del Comune sulla individuazione delle aree pubbliche e dello standard qualitativo e sull'approvazione dei relativi progetti, l'Operatore potrà comunque completare il comparto edificato, restando vincolato all'assolvimento degli obblighi convenzionali entro gli ordinari termini di prescrizione.

Per le ultimazioni dei lavori dei singoli permessi di costruire si applica l'art. 15 del D.P.R. num. 380/2001.

In caso di inadempienza nella realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli standard qualitativi il Comune si riserva, previa diffida notificata o comunicata

per lettera raccomandata con A/R, di subentrare nella realizzazione.

Art. 13

Utilizzo e manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi

Le aree per le opere di urbanizzazione e per gli standard qualitativi potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle opere stesse.

In seguito all'approvazione del collaudo, anche per lotti, saranno consegnate al Comune che le aprirà all'uso pubblico e non potranno essere utilizzate per cantiere degli edifici privati previsti dal P.I.I..

L'Operatore e gli aventi causa assumono a proprio carico gli oneri della manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi fino al collaudo delle opere stesse e, in caso di inadempienza, riconoscono al Comune, previa diffida formale, la facoltà di intervenire in danno escutendo la fidejussione senza necessità di ulteriori procedure.

Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro i termini sopra indicati.

Art. 14

Garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

L'Operatore a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dello standard extra qualitativo consegna al Comune fidejussioni bancarie o assicurative per gli importi sotto riportati:

		* Opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito d'intervento del
		P.I.I.: Euro 769.754,44 (settecentosessantanovemilasettecentocinquantaquattro e
		centesimi quarantaquattro) + Euro 200.000,00 (duecentomila e centesimi zero) =
		Euro 969.754,44 (novecentosessantanovemilasettecentocinquantaquattro e
		centesimi quarantaquattro) - fideiussione assicurativa n.ro 0146.1103507.05, rila-
		sciata da "FONDIARIA - SAI S.p.A", con sede legale in Firenze (FI), piazza della Li-
		bertà n.ro 6;
		* Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito d'intervento del P.I.I.: Euro
		3.888.584,46 (tremilioniottocentottantottomilacinquecentottantaquattro e cen-
		tesimi quarantasei) - fideiussione assicurativa n.ro 0146.1103511.14, rilasciata da
		"FONDIARIA - SAI S.p.A", con sede legale in Firenze (FI);
		* Standard qualitativo asilo nido/scuola materna: Euro 1.200.000,00 (unmilione due-
		centomila e centesimi zero) - fideiussione assicurativa n.ro 0146.1103513.10, rila-
		sciata da "FONDIARIA - SAI S.p.A", con sede legale in Firenze (FI), piazza della Li-
		bertà n.ro 6.
		Si da atto che le fidejussioni hanno la medesima durata, fino alla scadenza,
		della presente convenzione.
		Le fidejussioni prestate dovranno contenere la clausola che l'Operatore obbli-
		gato, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del/i premio/i annuale/i, dovrà con-
		segnare alla società garante l'originale/gli originali della/e polizza/e restituito/i dall'En-
		te garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria
		dello stesso.
		Dovrà essere prevista la graduale riduzione delle fidejussioni in base all'avan-
		zamento dei lavori già eseguiti dall'Operatore.
		Ai fini della riduzione degli importi garantiti dalle fideiussioni, l'Operatore potrà,
		48

nel corso dell'esecuzione delle opere, richiedere al Comune verifiche parziali delle opere già eseguite per lotti o partite omogenei o funzionali secondo le modalità previste dalla presente Convenzione.

Eseguite le verifiche parziali in contraddittorio, il Comune consegnerà idonee lettere indirizzate ai fideiussori di sgravio parziale corrispondente al valore dei singoli lotti o partite al netto di un importo pari al 25% (venticinque per cento) delle opere verificate che non verrà svincolato e verrà mantenuto a garanzia fino al collaudo finale.

Resta convenuto fra le parti che anche in caso di riduzione degli importi garantiti sono fatti salvi i disposti circa l'adeguamento in caso di aumento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione.

In caso di alienazione a terzi in tutto o in parte delle aree costituenti il P.I.I., l'Operatore dovrà trasferire ai successori ed aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dall'Operatore.

Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, l'Operatore sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dell'Operatore.

Art. 15

Agibilità e consegna degli edifici

L'Operatore e gli aventi causa si impegnano a realizzare gli edifici privati previsti dal P.I.I. entro i termini temporali stabiliti dal programma degli interventi di cui all'art. 3 precedente.

L'Operatore e gli aventi causa potranno presentare istanza di agibilità degli edifici privati e consegnare gli immobili agli utilizzatori solo a seguito dell'ultimazione

delle opere di urbanizzazione necessarie per la funzionalità degli immobili stessi e una volta ritenute tali opere funzionalmente agibili per l'uso dei fabbricati.

Allo scopo il direttore dei lavori procederà alla emissione di apposita dichiarazione di idoneità delle opere e di messa in sicurezza di quelle eventualmente ancora in cantiere.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 16, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

Art. 16

Penali

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti a carico dell'Operatore:

* per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere o di parte delle opere di urbanizzazione primaria: 1% (un per cento) del relativo importo;

* per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere o di parte delle opere di urbanizzazione secondaria: 1% (un per cento) del relativo importo;

* per ogni mese di ritardo nella realizzazione degli standard qualitativi o di parte degli standard qualitativi: 1% (un per cento) del relativo importo;

* per ogni mese di ritardo nella richiesta dei permessi di costruire, o equipollenti titoli abilitativi, rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi di cui agli articoli 3 e 12: Euro 1.000,00 (mille e centesimi zero);

* per ritardo nel pagamento degli onorari del progettista, del direttore lavori e del collaudatore l'applicazione degli interessi legali alle somme dovute;

* per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 13: Euro 15,00 (quindici e centesimi zero) al metro quadrato.

Art. 17

Trasferimento degli obblighi convenzionali

L'Operatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal P.I.I. a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola di richiamo da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art. 18

Spese e oneri

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'Operatore, che per quanto attiene alle tasse di registrazione chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia ed, in particolare, dell'art. 20 della Legge 10/1977 (che richiama l'art. 32 del D.P.R. 601/73), si dà atto che tutte le cessioni di aree di cui al presente atto sono effettuate in esecuzione dei vigenti strumenti urbanistici; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n.ro 342 (non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Conseguentemente, le "parti" danno atto, dichiarano e richiedono, rispettivamente, che il presente atto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 20 della Legge

28/01/1977 n.ro 10 (che richiama le disposizioni di cui all'art. 32, comma secondo, del D.P.R. 601/1973).

Ai soli ed esclusivi fini della iscrizione del presente atto a Repertorio notarile, l'Operatore ed il Comune dichiarano che le aree come sopra cedute hanno il valore di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

Art. 19

Rispetto di leggi e regolamenti

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 num. 12, ed alle norme da essa richiamate.

Al sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 (Legge 28 febbraio 1985, n.ro 47, art. 18; Decreto Legge 23 aprile 1985, n.ro 146, art. 1, comma 3 - bis; Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.ro 267, artt. 108 e 109) e successive modifiche ed integrazioni, l'Operatore dichiara che gli appezzamenti di terreno in oggetto hanno la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal "Comune di Peschiera Borromeo" in data 03 agosto 2009, prot. n.ro 18.450, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "M" e che da tale data di rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici, nè sono state notificate o trascritte sentenze od ordinanze comunali.

Art. 20

Controversie

É devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, num. 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il Comune si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Art. 21

Norme finali

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dell'Operatore, che a tal fine chiede l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio delle concessioni edilizie.

Le "parti" autorizzano la trascrizione della presente convenzione e l'Operatore rinuncia in ogni caso ad ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Direttore della competente Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Le "parti":

a) convengono espressamente che le spese e gli oneri necessari per la migliore indentificazione e per il frazionamento catastale degli immobili oggetto sia della presente convenzione sia della convenzione ricevuta dal Notaio Massimo Linares in data 29 marzo 2007, n.ri 23.161/11.061 di Rep./Racc., sopra citata, sono posti sin da ora a carico dell'Operatore e/o suoi aventi causa;

b) si obbligano a sottoscrivere apposito atto di identificazione catastale di tutte le porzioni immobiliari oggetto sia della presente convenzione sia della convenzione ricevuta dal Notaio Massimo Linares in data 29 marzo 2007, n.ri 23.161/11.061 di

Rep./Racc., sopra citata, non appena le medesime verranno censite al Catasto Terreni con propri autonomi identificativi catastali, convenendo espressamente che le spese, oneri ed imposte, relativi e consequenziali a detto atto di identificazione catastale sono posti sin da ora a carico dell'Operatore o suoi aventi causa;

c) si danno reciprocamente atto che, a seguito dell'approvazione definitiva del "Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale di aree poste a nord della S.P. 160 Mirazzano-Vimodrone, in frazione San Bovio, Comune di Peschiera Borromeo" e della stipula della presente convenzione, l'asservimento ad uso pubblico delle aree adibite a parcheggi da distinguersi al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 7, con le particelle 2 (due) "parte", 3 (tre) "parte", 4 (quattro) "parte" e 5 (cinque) "parte", effettuato con la sopra indicata "CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "D2 SAN BOVIO" ricevuta dal Notaio Massimo Linares in data 29 marzo 2007, n.ri 23.161/11.061 di Rep./Racc., trascritta a Milano 2 in data 17 aprile 2007, per quanto qui di interesse, ai n.ri 57.210/30.538, è da ritenersi a tutti gli effetti superato e, ad ogni effetto utile, il Comune, con il consenso dell'Operatore, rinuncia fin da ora ed espressamente a detto asservimento ad uso pubblico.

Le "parti" autorizzano espressamente la trascrizione e/o la annotazione a margine della nota di trascrizione di detto atto di asservimento ad uso pubblico (nota di trascrizione in data 17 aprile 2007 n.ri 57.210/30.538) della rinuncia all'asservimento medesimo effettuata dal Comune, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Direttore della competente Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà richieste dall'art. 35, commi 22 e 23, del D.L. 04 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 04 agosto 2006, n. 248

- Mezzi di pagamento - Mediazioni Immobiliari -

Ad ogni effetto di legge ed, in particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, primo e secondo periodo, del sopra menzionato D.L. 223/2006, ed altresì secondo le modalità prescritte dal D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e, pertanto, previa ammonizione da parte di me Notaio in ordine alle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o falsa indicazione dei dati richiesti dal sopra citato comma 22, primo e secondo periodo:

a) entrambe le "parti" dichiarano che le cessioni gratuite come sopra convenute avvengono senza pagamento di corrispettivo, in conformità alla natura giuridica del presente atto;

b) ciascuno dei componenti, con propria dichiarazione singola ed autonoma, dichiara che le cessioni immobiliari predette sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione immobiliare ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

Le "parti" mi esonerano espressamente dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ricevo il presente atto, da me letto ai Signori componenti, i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 13:00 (tredici e minuti zero).

Completato di mio pugno, quest'atto è scritto in gran parte a macchina da persona di mia fiducia su settantacinque pagine e quanto fin qui di questa settantaseiesima di diciannove fogli.

F.TO VITTORIO SECONDO CERRA

TAVERNI PIERLUIGI

notaio FILIPPO CALARCO (impronta sigillo).

**E' copia conforme all'originale e relativi allegati: il tutto munito delle
prescritte firme e conservato ai miei atti.**

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Bergamo,