



n. [.....] Rep. com.

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

ai sensi dell'articolo 55 *quinquies* della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, così come modificato dall'articolo 6, comma 4, della legge provinciale 19 luglio 2013 n. 10, e dell'articolo 65 del D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L per il Piano di Riqualficazione Urbanistica nell'ambito della deliberazione della Giunta comunale n. 417/2014 del Comune di Bolzano in variante al Piano Urbanistico Comunale

\* \* \*

In Bolzano, l'anno [.....], il giorno [.....] del mese di [.....] ([.....])

tra

- il **COMUNE DI BOLZANO**, con sede in piazza Municipio 5, codice fiscale 00389240219, in persona del [.....], che sottoscrive il presente Accordo quale legale rappresentante del Comune ex art. 28 dello Statuto comunale (delib. C.C. del 11.6.2009, n. 35), nell'ambito del procedimento avviato con deliberazione della Giunta comunale del 25.6.2014, n. 417, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 *quinquies*, comma settimo, L.p. 13/1997, anche in relazione agli impegni che il Comune assume per il proprio ente strumentale Azienda Servizi Sociali Bolzano - A.S.S.B.

e

- la **PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**, con sede in piazza Silvius Magnago 1, codice fiscale 00390090215, in persona del Presidente della Giunta Provinciale dr. Arno Kompatscher, che sottoscrive il presente Accordo quale legale rappresentante della Provincia autonoma di Bolzano ex art. 52 dello Statuto di autonomia (D.P.R. 31.8.1972, n.

670), ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 *quinquies*, comma settimo, L.p. 13/1997,

tra di loro e con

- **KHB S.r.l.**, società con unico socio, con sede in Bolzano, via Museo 1, codice fiscale 02814650210, in persona del legale rappresentante dr. Heinz Peter Hager, munito dei poteri in forza della deliberazione presa il [.....] dall'assemblea generale dei soci; in attuazione della proposta da essa presentata al Comune di Bolzano in data 8 agosto 2014 nel procedimento avviato con la deliberazione della GC n. 417/2014, aderisce al presente Accordo di programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997.

Le parti intervengono al presente atto su invito del [Sindaco] di Bolzano per il perfezionamento e la contestuale sottoscrizione dell'Accordo di programma il cui testo è stato definito con consenso unanime delle amministrazioni, come risulta dal verbale della riunione della Conferenza di Servizi del [.....], Conferenza dei Servizi istituita secondo la deliberazione GC n. 417/2014 ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997.

\* \* \*

#### **Definizioni:**

Nel presente Accordo vengono usati i nomi e le espressioni seguenti, con il significato per esse qui specificato:

<**L.p. 13/1997**> la legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 "Legge urbanistica provinciale" con ogni sua successiva modifica ed integrazione.

<**PRU**> il Piano di Riqualificazione Urbanistica previsto dagli articoli 55 *bis* e seguenti della L.p. 13/1997 oggetto di questo Accordo di programma.

<PUC> il Piano Urbanistico Comunale di Bolzano vigente, inclusa ogni disposizione che ad esso si colleghi per integrarlo o per la sua attuazione.

<Promotore> la società KHB S.r.l. ovvero quell'altro soggetto che sarà individuato tramite la procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997 al fine dell'eventuale subentro nel presente Accordo in luogo di KHB S.r.l., salvo in ogni caso il diritto di prelazione spettante a KHB S.r.l. stessa.

<Esito della Procedura> (a) qualora non vi siano valide partecipazioni nella procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997, il provvedimento con il quale il Comune di Bolzano ne dà atto; (b) in caso di aggiudicazione a KHB S.r.l., il provvedimento di approvazione dell'aggiudicazione; (c) in caso di aggiudicazione ad un soggetto diverso da KHB S.r.l., con riserva della prelazione di questa, alternativamente (c1) l'esercizio della prelazione da parte di KHB S.r.l.; (c2) la dichiarazione di rinuncia alla prelazione stessa da parte di KHB S.r.l.; (c3) la scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione senza che essa sia stata esercitata.

\* \* \*

#### **PRIME PREMESSE**

**e intese relative al procedimento di perfezionamento ed**

**integrazione di efficacia del presente atto.**

**1.** *La deliberazione di avvio del procedimento - Conferenza di servizi, selezione della proposta di PRU.*

**1.1.** Con deliberazione n. 417 del 25.6.2014 la Giunta comunale di Bolzano, a seguito della presentazione di ipotesi di proposta di iniziativa privata, ha avviato il procedimento di formazione di un "Piano di Riqualficazione Urbanistica nel

comparto via Alto Adige, Perathoner, Stazione e Garibaldi, ai sensi dell'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997 e ss.mm.". Con tale deliberazione la Giunta comunale ha delimitato l'ambito ed il comparto del PRU, ne ha individuato l'oggetto, gli scopi ed i parametri urbanistico-edilizi, con invito rivolto a chiunque avesse interesse a presentare la propria proposta entro il termine dell'8 agosto 2014.

**1.2.** Entro tale termine sono state presentate due proposte, tra le quali quella di KHB S.r.l..

Secondo quanto previsto dalla deliberazione GC n. 417/2014 in applicazione dell'art. 55 *quinquies*, quinto comma, L.p. 13/1997, il Sindaco di Bolzano ha convocato la Conferenza di Servizi per l'esame delle proposte; la Conferenza di Servizi si è insediata il 18 agosto 2014 e dopo una prima analisi delle proposte pervenute ha chiesto ad entrambi i proponenti di modificare le rispettive proposte nella parte relativa alla mobilità, secondo il programma di spostamento della stazione delle autocorriere più avanti precisato nelle terze premesse. Entrambi i proponenti hanno dato seguito a tale richiesta nel termine a tal fine assegnatogli.

**1.3.** In data 20 ottobre 2014 la Conferenza ha dato inizio alla fase di assegnazione dei punteggi (indici di peso) per i diversi obiettivi di cui all'allegato n. 3 della deliberazione GC n. 417/2014, come risulta dai relativi verbali.

Nel corso della valutazione, visto che la deliberazione GC n. 417/2014 stabiliva il raggiungimento per ciascun obiettivo di qualità di un punteggio non inferiore al 70% di quello massimo attribuibile, la proposta di KHB S.r.l. è rimasta la sola a soddisfare i requisiti qualitativi richiesti e conseguentemente non si è dato luogo all'applicazione del criterio di valorizzazione economica di cui al punto 6 dell'allegato 3 della deliberazione sopra indicata, non essendovi i presupposti per una graduazione di offerte secondo la formula dello stesso punto 6. Pertanto le

valutazioni degli aspetti economici del presente Accordo di programma sono rimaste di competenza dell'Ufficio Estimo Provinciale.

**1.4.** Conseguentemente il Presidente della Conferenza di Servizi ed il Responsabile del procedimento, con nota dd 31.10.2014 prot. 74023, hanno comunicato a KHB S.r.l. la prosecuzione del procedimento per la definizione del PRU, la determinazione delle relative prestazioni, la formazione ed il perfezionamento dell'Accordo di programma e gli impegni relativi alla procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione dell'attuazione del PRU ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997.

Il Presidente della Conferenza dei servizi, secondo l'indirizzo da essa stabilito, ha proposto a KHB S.r.l., che ha accettato, di procedere nell'istruttoria attraverso la formazione di alcuni tavoli tecnici al fine di raccogliere le indicazioni di ciascuno di essi per giungere alla puntuale definizione degli atti del PRU e di questo Accordo di programma.

\* \* \*

## **2. Definizione del PRU e dell'Accordo di programma nella Conferenza di servizi.**

**2.1.** Nel corso della definizione del PRU e dell'Accordo di programma nella Conferenza di servizi:

a) sono stati individuati puntualmente i diversi contenuti del PRU, del relativo progetto di massima e del progetto definitivo delle opere infrastrutturali, nonché i modi della sua attuazione, che sono stati recepiti e sono parte integrante di questo Accordo;

b) sono state identificate le successive fasi del procedimento dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997 e norme ad esso collegate, in particolare l'oggetto del procedimento di evidenza pubblica ai sensi dell'ottavo comma dello

stesso art. 55 quinquies, finalizzato ad individuare il soggetto Promotore che, in funzione dell'impegno di dare piena e puntuale attuazione al PRU, acquisirà sia le aree pubbliche sia le aree private in proprietà o nella disponibilità di KHB S.r.l. all'interno del lotto di intervento (lotto 1) salvo in ogni caso il diritto di prelazione di KHB S.r.l. previsto dalla legge;

c) sono state recepite le stime e il giudizio di congruità relativi al valore delle aree e degli immobili, pubblici e privati, interessati dalla riqualificazione urbana, alla permuta prevista e al valore delle opere di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche realizzande a cura del Promotore, nonché il giudizio di congruità complessivo relativo alla totalità delle prestazioni e controprestazioni previste incluse quelle ex art. 55 ter, quinto comma, della L.p. 13/1997, così come fornite dall'Ufficio estimo della Provincia ai sensi dell'art. 55 quinquies, sesto comma, L.p. 13/1997, e trasmesse alla Conferenza dei Servizi in data 9 marzo 2015 e in data [.....] (allegato n. 27). Si evidenzia che l'importo determinato tra le Parti relativo alla totalità delle prestazioni e controprestazioni previste dal PRU che verrà corrisposto nelle modalità di cui al presente Accordo al Comune di Bolzano, pari a Euro 99.100.000,00 (Euro novantanovemilionicentomila/00), risulta congruo come da allegato 27;

d) sono stati puntualmente definiti i reciproci impegni, tanto che in occasione delle riunioni della Conferenza del 9 maggio 2015 e del 14 maggio 2015 KHB S.r.l. ha controfirmato i relativi verbali in segno di accettazione del testo dell'accordo di programma poi sottoscritto in data 24 giugno 2015;

e) l'accordo di programma sottoscritto in data 24 giugno 2015 non è stato ratificato;

f) con atto n. 39/S/2015 del 24 settembre 2015 il Sindaco ha decretato di ricomporre la Conferenza dei Servizi incaricando la stessa di apportare al testo dell'Accordo di programma alcune possibili modifiche migliorative non incidenti su obiettivi e criteri fissati dalla stessa deliberazione GC n. 417/2014;

g) le modifiche di cui alla precedente lettera f) sono state oggetto di negoziazione tra le parti che hanno così definito puntualmente i reciproci impegni.

Complessivamente, secondo quanto previsto dalla deliberazione GC n. 417/2014 e sulla base della proposta di PRU, in Conferenza dei Servizi è stato esaminato, negoziato e definito, con il consenso unanime delle amministrazioni ad essa partecipanti, e di KHB S.r.l. il testo del presente Accordo di programma e dei suoi allegati che ne sono parte integrante e sostanziale, come risulta dal verbale della riunione della Conferenza in [.....].

Il [.....] KHB S.r.l. ha controfirmato il relativo verbale in segno di accettazione del presente Accordo di Programma.

\* \* \*

**3. Conclusione dell'Accordo di programma e fasi successive di perfezionamento ed integrazione dell'efficacia.**

**3.1.** Con la sottoscrizione del presente Accordo di programma le parti intendono formare e perfezionare le pattuizioni e gli atti necessari per la prosecuzione e conclusione del procedimento previsto dalla legge, dalla deliberazione GC 417/2014 e dalle norme alle quali esse rinviano o che per esse si rendono applicabili, mediante la ratifica da parte del Consiglio comunale e della Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 55 *quinquies*, comma settimo, L.p. 13/1997 e per il

successivo esperimento del procedimento di evidenza pubblica di cui al comma ottavo dello stesso art. 55 *quinquies*.

**3.2.** In particolare le parti si danno atto e convengono che:

a) la sottoscrizione del presente Accordo di programma attesta il pieno reciproco definitivo consenso sul testo dell'Accordo, che, salvo e nei limiti di quanto previsto alla successiva lett. c), produrrà i propri effetti solo se ratificato da parte del Consiglio comunale di Bolzano e della Giunta provinciale di Bolzano.

b) con la sottoscrizione del presente Accordo, tenuto conto del termine fissato dall'art. 55 *quinquies*, settimo comma, L.p. 13/1997, il Presidente della Provincia di Bolzano ed il [.....] di Bolzano si impegnano a convocare al più presto, rispettivamente, la Giunta provinciale ed il Consiglio comunale, ai fini della ratifica del presente Accordo di programma, fermo comunque restando il rispetto delle norme procedurali che regolano tali organi. Il Comune di Bolzano, in caso di ratifica del presente Accordo di programma e del relativo PRU, si obbliga a pubblicare il bando di gara relativo al procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 55 *quinquies*, comma ottavo, L.p. 13/1997 entro 4 (quattro) mesi dalla data dell'ultima delle ratifiche previste dalla legge, fermo quanto previsto all'articolo 8.1.

c) KHB S.r.l. si obbliga verso la Provincia di Bolzano ed il Comune di Bolzano, con efficacia immediata a valere dalla sottoscrizione del presente Accordo, a non alienare, trasferire o cedere beni inclusi nel lotto 1 del PRU di cui abbia la proprietà o anche solo disponibilità se non nell'ambito, per effetto e a conclusione della procedura di evidenza pubblica di cui all'art. 55 *quinquies*, comma ottavo, L.p. 13/1997;

d) in considerazione dello speciale procedimento dell'art. 55 *quinquies*, L.p.



13/1997, il presente Accordo di programma, se ratificato, non dovrà essere sottoposto ad ulteriori approvazioni né nuove manifestazioni di consenso e né formali sottoscrizioni;

e) in caso di ratifica le amministrazioni provvederanno, secondo le rispettive competenze, alla pubblicazione dell'Accordo di programma sui loro siti internet istituzionali e sul Bollettino Ufficiale della Regione, nelle forme e con il contenuto previsto per tale pubblicazione.

\* \* \*

### **SECONDE PREMESSE**

**ed intese relative al quadro della pianificazione urbanistica e**

**governo del territorio nel quale si inserisce il PRU.**

#### **4. Contesto e scopi dell'Accordo di programma e del PRU.**

**4.1.** Questo Accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997, ha lo scopo di introdurre una variante al Piano Urbanistico Comunale per la realizzazione degli interventi edilizi coordinati, privati e pubblici, e per le destinazioni ed attività previsti dal PRU.

Secondo le disposizioni dell'art. 55 *quinquies* L.p. 13/1997 e le altre disposizioni alle quali esse rinviano, l'Accordo di programma ed il relativo PRU, tenuto conto della perimetrazione dell'ambito e del comparto del PRU nonché dei parametri urbanistico-edilizi dettati dalla deliberazione GC n. 417/2014, disciplinano la riqualificazione urbanistica mediante un insieme coordinato di regole urbanistico-edilizie e contrattuali, in particolare con i seguenti oggetti:

- a) gli interventi previsti e concordati sugli immobili privati e pubblici delle parti di questo Accordo;

b) le destinazioni d'uso degli immobili;

c) la durata dell'Accordo di programma e del PRU, meglio disciplinata al successivo art. 20.

**4.2.** Il PRU in variante al PUC, in coerenza con gli obiettivi, criteri e parametri della deliberazione GC n. 417/2014 e delle determinazioni della Conferenza dei servizi di finale approvazione del progetto di PRU, determina:

a) le perimetrazioni individuate nel corso del procedimento e della definizione del progetto di PRU sono accolte e riportate nelle tavole del PRU in variante del PUC, con le funzioni ed il valore seguenti:

**l'Ambito del PRU**, quale originariamente individuato dalla deliberazione GC n. 417/2014 e suoi allegati 1 e 2, è confermato dal PRU;

**il Comparto del PRU**, quale originariamente individuato dalla deliberazione GC n. 417/2014 allegato 2, par. 1.1. seconda parte e suo allegato D, è confermato dal PRU con la sua funzione di riferimento generale di verifica della coerenza del PRU e della edificazione da esso prevista in relazione al contesto urbano ed ai parametri stabiliti dalla deliberazione GC n. 417/2014 come criteri e limiti per il PRU stesso.

Tale comparto comprende l'insieme delle aree ed edifici esistenti in funzione di specifiche previsioni di ricomposizione e riqualificazione urbanistica di aree ed edifici da trasformare che sono oggetto di previsioni differenziate secondo i diversi lotti ai fini dell'attuazione del progetto complessivo di riqualificazione; all'interno del comparto per l'intervento organico e unitario del PRU l'edificabilità è assegnata: (a) secondo quella esistente, nei lotti n. 2 e n. 3; (b) secondo il progetto dell'intervento di PRU e tenuto conto di quella esistente, nel lotto n. 1;

il **Lotto di intervento n.1**, comprende i suoli ed edifici oggetto degli interventi edilizi funzionali per la riqualificazione dell'ambito di PRU; l'edificabilità complessiva consentita per la riqualificazione dell'ambito è assegnata con il PRU in variante al PUC unitariamente all'insieme dei suoli del lotto vincolata nell'attuazione all'intervento del PRU allegato a questo Accordo di programma;

**b) la disciplina delle trasformazioni edilizie:**

gli indici ed altri parametri edilizi contenuti negli atti del PRU in variante del PUC hanno la funzione ed il valore seguenti:

**Indice di edificazione:** da valere come indice generale massimo per la verifica di coerenza degli interventi nel comparto polifunzionale del PRU; esso assegna diritti edificatori complessivi secondo il progetto di PRU;

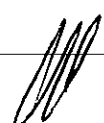
**Edificabilità:** l'edificabilità prevista dal PRU non è espressa mediante un indice proporzionale alle singole aree; è determinata secondo il progetto ed indicata nel "Piano Normativo" (PRU04); non sono ammesse cessioni di diritti edificatori a altri lotti del comparto o ad aree esterne al PRU;

**Concessioni edilizie ed altri titoli edilizi:** gli interventi nell'ambito dei lotti e le variazioni rispetto alle previsioni per ciascuno di essi sono da valutare con riferimento al complessivo inserimento nel progetto di PRU del lotto e, quanto alla edificabilità, dovranno mantenerne la complessiva densità.

**c) gli effetti e governo della pianificazione di PRU:**

il PRU ha valore complessivo ed unitario di disciplina degli interventi nel suo ambito, secondo le partizioni ed i modi coordinati di esso, per la sua funzione di riqualificazione urbanistica.

Nell'ambito del PRU unitario si distinguono previsioni essenziali e previsioni di carattere attuativo di esse. Tale distinzione ha funzione di organizzazione della



gestione del PRU, nei modi di seguito indicati, ma la realizzazione del piano e programma di riqualificazione introdotti dal PRU va riferita all'insieme di esso, nella connessione tra gli atti specifici del piano e questo Accordo di programma, salvo i modi per introdurre eventuali modifiche per i quali si applicheranno le norme che regolano l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, nel tempo vigenti, tenuto conto delle specificità del PRU sopra indicate.

\* \* \*

**5. Rapporti del PRU con gli strumenti di governo del territorio vigenti.**

**5.1.** Il PRU, definito secondo il procedimento sopra richiamato, interessa aree che oggi sono oggetto delle seguenti previsioni degli strumenti di governo del territorio:

- Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bolzano, come meglio rappresentato nell'allegato DOC C - Piano di zonizzazione;

- schede 29 e 30 del Piano di Tutela degli Insiemi che costituisce parte integrante del PUC ai sensi dell'art. 46 delle relative n.d.a., come meglio rappresentato nell'allegato DOC C1 - Mappa Tutela Insiemi.

**5.2.** Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 7 dell'articolo 55-*quinquies* della L.p. 13/1997, il PRU, che è parte integrante di questo Accordo di programma, costituisce variante al PUC e al Piano di Tutela degli Insiemi.

**5.3.** Ai fini del coordinamento degli interventi del PRU nel contesto dell'isolato urbano in cui esso ricade ed in considerazione dell'interesse pubblico, perseguito dal PRU, di riqualificazione complessiva di quell'ambito del centro urbano, con il presente Accordo di programma il Comune e la Provincia di Bolzano, ciascuno per quanto di competenza, intendono disporre le seguenti specifiche modifiche dei piani e degli strumenti di governo del territorio sopra richiamati:

a) variante al Piano Urbanistico Comunale, con indicazione di quantità, destinazioni, tipologia e loro distribuzione caratterizzanti l'inserimento del PRU nel piano urbanistico comunale; l'edificabilità come sopra determinata è assegnata dal PUC alle aree oggetto degli interventi previsti come modalità di attuazione e specificazione dei parametri della deliberazione GC n. 417/2014 nel contesto del perimetro unitario dell'ambito di riqualificazione da essa previsto, come da allegati DOC. A - Relazione illustrativa, DOC. B - Piano della viabilità, DOC. C - Piano di zonizzazione, DOC. D - Norme di attuazione, DOC. E - Mappè Catastali, DOC. F - Programma di attuazione del piano, DOC. G - Rapporto Ambientale VAS, DOC. H - Classificazione acustica, DOC. J - Rischi Idraulici e idrogeologici;

b) variante del PUC nella parte del Piano di Tutela degli Insiemi interessata dalla nuova previsione di riqualificazione urbanistica e conseguente ripermetrazione della zona di tutela della schede 29 e 30 (allegato DOC. C1 - Mappa Tutela degli Insiemi);

c) definizione, ai sensi dell'art. 126 bis L.p. 13/1997 e limitatamente all'ambito del PRU, dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi fra spazi destinati alle opere private e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, così come indicati nel PRU stesso.

\* \* \*

**6. Rapporto di questo Accordo di programma con il procedimento di approvazione dello strumento urbanistico PRU in variante del Piano Urbanistico Comunale.**

**6.1.** Il Comune di Bolzano e la Provincia di Bolzano si danno atto che il procedimento speciale di approvazione del PRU in variante del Piano Urbanistico

Comunale, mediante Accordo di programma, disciplinato dall'art. 55 *quinquies* L.p.

13/1997, comporta:

- a) che il testo dell'Accordo di programma ed il PRU oggetto di una conclusiva determinazione di unanime consenso da parte delle amministrazioni nella Conferenza di Servizi e firmato per accettazione dal promotore, seguita dalla illustrazione pubblica e poi dalla sottoscrizione delle parti, esclude la necessità di una deliberazione di adozione della Giunta comunale, secondo il procedimento ordinario dell'art. 19 L.p. 13/1997;
- b) che per il particolare procedimento di cui all'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997, per la composizione ed i lavori della Conferenza di Servizi resta assorbita nella determinazione della Conferenza di Servizi e nella successiva ratifica del Consiglio comunale l'approvazione di cui all'art. 32, quarto comma, L.p. 13/1997;
- c) che per i progetti inclusi nel PRU non è prescritta la Valutazione di Impatto Ambientale e quindi per il PRU non è prescritta la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della legge provinciale 5.4.2007, n. 2 (articoli 12 e 7.1., lett. "a", nonché paragrafo 11, lett. "b", dell'allegato D) e della L.p. 13/1997 (art. 17, comma primo, lett. "g"); che tuttavia si seguirà ugualmente tale procedimento in via volontaria secondo quanto previsto dalla Conferenza di servizi nel corso della riunione del 18.02.2015 alla quale ha partecipato il rappresentante del Comitato ambientale della Provincia di Bolzano, in adesione a quanto previsto dall'art. 10, primo comma, L.p. 2/2007 (allegato DOC, G - Rapporto Ambientale VAS).

**6.2.** La società KHB S.r.l. prende atto di quanto sopra, presta la propria adesione e dà atto che sono state svolte le attività istruttorie sopra ricordate ai fini della

sottoscrizione del presente Accordo e del PRU che ne è parte integrante.

\* \* \*

**7. Scopi dell'Accordo di programma in relazione alle previsioni di pianificazione urbanistica del PRU ed al programma delle attività per le destinazioni da esso previste. Oggetto delle prestazioni delle parti e loro compensazioni.**

**7.1.** Gli obiettivi della riqualificazione urbanistica che le amministrazioni intendono perseguire con l'adesione e l'attività del Promotore sono in generale quelli indicati nella deliberazione GC n. 417/2014 che viene assunta come presupposto di generale riferimento. Essi sono sviluppati nella relazione illustrativa della proposta di PRU di KHB S.r.l. e sono stati oggetto di specifica considerazione nel procedimento sopra ricordato, nell'ambito del quale la Conferenza dei Servizi ha ulteriormente specificato obiettivi e caratteri determinanti per la valutazione e la formazione del PRU e di questo Accordo di programma, come risulta dai verbali della Conferenza ed in particolare da quello del 20 ottobre 2014 e suoi allegati, e per quanto specificamente riguarda la nuova disciplina urbanistica anche nell'allegato DOC. A - Relazione illustrativa, sia nell'allegato PRU A - Relazione illustrativa.

**7.2.** Tutti gli obiettivi ed i caratteri richiamati al precedente punto 7.1 sono assunti come riferimento ai fini dell'interpretazione dell'Accordo di programma e del PRU, nonché ai fini della sua attuazione.

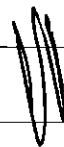
**7.3.** La riqualificazione urbanistica che le parti intendono realizzare tramite l'attuazione del PRU trova una ragione essenziale sia nella realizzazione degli interventi edilizi e nelle destinazioni degli immobili stabilite dal PRU, sia nell'effettiva attuazione del programma di attività economiche richiesto dagli obiettivi della deliberazione GC n. 417/2014, proposto dalla società KHB S.r.l.. Le

parti si danno atto che ai fini del loro consenso alla stipulazione del presente Accordo di programma e delle successive ratifiche da parte della Giunta Provinciale e del Consiglio Comunale, è stato ed è determinante ed essenziale il carattere polifunzionale dell'intervento di riqualificazione urbanistica previsto dal PRU, nonché il relativo programma di intervento economico del Promotore, in coordinamento con l'attività di governo del territorio esercitata da Comune e Provincia autonoma di Bolzano.

**7.4.** In relazione a tale complesso di obiettivi, è di interesse comune il coordinamento temporale delle azioni delle parti che sarà attuato secondo il cronoprogramma (allegato n. 26), con il coordinamento del Collegio di vigilanza, come più avanti stabilito.

**8.** Tutte le azioni per l'attuazione del PRU sopra richiamate per il perseguimento degli obiettivi di assetto del territorio e promozione delle attività economiche sono, nel loro complesso, rilevanti per le parti ai fini del compiuto adempimento del PRU e di tutte le obbligazioni assunte dalle parti nel PRU stesso e nel presente Accordo. In relazione a tali obiettivi ed all'apporto delle parti secondo il progetto e programma del PRU, costituisce ragione essenziale dell'Accordo di programma anche il complessivo equilibrio economico risultante dalle diverse prestazioni e controprestazioni delle parti, individuate dall'Accordo tra quelle previste dagli artt. 55 *quinquies*, sesto comma e 55 *ter* L.p. 13/1997 e specificate dalla deliberazione GC n. 417/2014 ed in particolare dal paragrafo 6 dell'allegato 3, le quali comprendono:

- a) l'apporto da parte del Comune di beni immobili di sua proprietà e la loro cessione al Promotore al fine di consentirgli la piena diretta attuazione del progetto e programma quale unico soggetto attuatore nel comparto





del PRU;

b) allo stesso scopo, la cessione della proprietà dell'unità immobiliare da parte dell'Azienda comunale ASSB al Promotore;

b-bis) l'operazione complessa di permuta tra Promotore e Provincia di Bolzano;

c) l'esecuzione di infrastrutture pubbliche a cura del Promotore, con oneri a carico del Comune e della Provincia come più avanti stabilito;

d) l'assunzione da parte del Promotore di obbligazioni di attivazione e gestione delle attività economiche previste dal programma del PRU;

e) la compensazione perequativa, comprensiva dell'obbligo di cui al comma 24 del paragrafo n. 1.2. dell'allegato n. 2 della deliberazione GC n. 417/2014, a carico del Promotore per i vantaggi che ad esso derivano dall'assegnazione di attuazione del PRU, come specificato dal secondo periodo del paragrafo 6 dell'allegato 3 della deliberazione GC n. 417/2014, e dalle obbligazioni del Comune per la realizzazione del progetto di PRU, nel contesto delle prestazioni e controprestazioni ai sensi dell'art. 55 *ter*, quinto comma, L.p. 13/1997, fatte oggetto, da parte dell'Ufficio estimo provinciale, della stima e del giudizio di congruità ai sensi dell'art. 55 *quinquies*, sesto comma, della medesima L.p. 13/1997.

\* \* \*

#### **9. Specificazione degli atti del procedimento.**

**9.1.** Dopo la conclusione della fase di istruttoria per la formazione del contenuto dell'Accordo di programma e del PRU, sopra già ricordata, sono state adempiute le prescrizioni di legge di valutazione e procedurali necessarie per la variante al

Piano Urbanistico Comunale.

**9.2.** In particolare:

- a) la Conferenza dei Servizi con determinazione unanime ha ritenuto la proposta di PRU di KHB S.r.l. compiutamente formata e completa della documentazione di giustificazione e degli atti dispositivi, progettuali e normativi richiesti dalle disposizioni di legge (art. 55 *quinquies*, quarto comma; art. 55 *ter*, secondo comma; art. 52, tutti della L.p. 13/1997);
- b) preso atto dei pareri richiamati nel verbale della riunione del 20 ottobre 2014, nonché delle determinazioni dell'Ufficio estimo provinciale e di tutti gli altri pareri espressi nel corso del procedimento, la Conferenza dei Servizi ha valutato positivamente il PRU in variante al PUC, in variante al Piano di Tutela degli Insiemi (che costituisce parte integrante del PUC stesso ai sensi dell'art. 46 delle relative n.d.a.) e, ove occorra, in variante ad ogni altro piano o programma;
- c) ai sensi e per gli effetti degli articoli 19, secondo comma, e 32, terzo comma, della L.p. 13/1997, pubblicazione e deposito del PRU in variante al PUC all'Albo Pretorio del Comune di Bolzano in data 09.01.2015 e per trenta giorni consecutivi (fino all'08.02.2015) nonché sulla Rete civica della Provincia di Bolzano in data 16.01.2015 e per trenta giorni consecutivi (fino al 14.02.2015);
- d) avviso ai proprietari di immobili interessati dal PRU ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, terzo comma, della L.p. 13/1997;
- e) trasmissione del PRU nonché delle osservazioni all'ufficio competente ai sensi dell'art. 10 comma 1 della L.p. 2/2007, ai fini del rilascio del parere di competenza;

f) esame delle osservazioni pervenute e acquisizione del parere di cui alla precedente lettera e), da parte della Conferenza dei Servizi la quale, sentito il Proponente, ha preso le determinazioni che risultano dai verbali delle sue riunioni in data 18 febbraio 2015, dalle quali sono conseguite modifiche di dettaglio del PRU come in essi indicato, in particolare agli artt. 1, 3 e 4 delle Norme di attuazione del PRU allegate al presente Accordo (allegato 12);

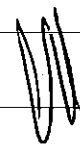
g) verbale conclusivo, in data 9 marzo 2015 e 14 maggio 2015, dei lavori della Conferenza dei Servizi che ha dato atto che il testo dell'Accordo di programma è stato definito con consenso unanime delle amministrazioni interessate e che lo stesso è stato firmato per accettazione dal promotore;

h) rimessione degli atti al Sindaco da parte del Presidente della Conferenza dei Servizi con contestuale inoltro della relazione riepilogativa del lavoro svolto, quest'ultima trasmessa altresì al Presidente della Provincia;

i) verbale in data 10 marzo 2015 mediante il quale la Giunta Provinciale ha preso atto che l'Accordo di programma poi sottoscritto in data 24 giugno 2015 è stato definito con il consenso unanime delle amministrazioni interessate in sede di Conferenza dei Servizi; verbale in data 23 giugno 2015 mediante il quale la Giunta Comunale ha preso atto che l'Accordo di programma poi sottoscritto in data 24 giugno 2015 è stato definito con il consenso unanime delle amministrazioni interessate in sede di Conferenza dei Servizi;

j) pubblica assemblea, convocata dal Sindaco, per l'illustrazione dell'Accordo di programma e del relativo PRU svolta in data 22 giugno 2015 ai sensi del comma 7 dell'art 55 *quinquies* della L.p. 13/1997;

- k) in data 24 giugno 2015 è stato sottoscritto il testo dell'accordo di programma che non è stato ratificato;
- l) con atto n. 39/S/2015 del 24 settembre 2015 il Sindaco ha decretato di ricomporre la Conferenza dei Servizi incaricando la stessa di apportare al testo dell'Accordo di programma alcune possibili modifiche migliorative non incidenti sugli obiettivi e criteri fissati dalla stessa deliberazione di Giunta comunale n. 417/2014;
- m) verbale conclusivo, in data [.....], dei lavori della Conferenza dei Servizi che hanno dato atto che il testo dell'Accordo di Programma è stato definito con il consenso unanime delle amministrazioni interessate e che lo stesso è stato firmato per accettazione dal Promotore;
- n) rimessione degli atti al [Sindaco] da parte del Presidente della Conferenza dei Servizi con contestuale inoltro della relazione riepilogativa dell'ulteriore lavoro svolto, quest'ultima trasmessa altresì al Presidente della Provincia;
- o) verbale in data [.....] mediante il quale la Giunta Provinciale ha preso atto che l'Accordo di programma, è stato definito con il consenso unanime delle amministrazioni interessate in sede di Conferenza dei Servizi; verbale in data [.....] mediante il quale la Giunta Comunale ha preso atto che l'Accordo di programma è stato definito con il consenso unanime delle amministrazioni interessate in sede di Conferenza dei Servizi;
- p) pubblica assemblea, convocata dal [Sindaco], per l'illustrazione dell'Accordo di Programma e del relativo PRU svolta in data [.....] ai sensi del comma 7 dell'art. 55 quinquies della L.p. 13/1997;
- q) a conclusione di queste fasi del procedimento le parti sono state convocate dal [Sindaco] per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma e del PRU con i



loro allegati, al fine di sottoporre il tutto alle ratifiche della Giunta Provinciale e del Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 7 dell'art. 55 quinquies della L.p. 13/1997. Resta fermo quanto previsto al comma ottavo dell'art. 55 quinquies della L.p. 13/1997.

Si dà atto che nello svolgimento delle fasi di cui alle precedenti lettere k) e seguenti non sono state introdotte modifiche tali da richiedere il rinnovo delle fasi di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f).

\* \* \*

### **TERZE PREMESSE**

**ed intese relative alle opere pubbliche**

**ed ai lavori sulle infrastrutture di interesse pubblico.**

**10. Opere di urbanizzazione e infrastrutture nell'ambito del PRU.**

**10.1.** Le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali previste dal PRU e specificate negli allegati PRU05, PRU05A, PRU06, PRU07 e PRU08 sono parte integrante degli obiettivi di riqualificazione urbana e la loro realizzazione, a cura del Promotore nei termini indicati nel cronoprogramma, è essenziale per il coordinamento con le altre opere di attuazione del PRU e per gli obiettivi della riqualificazione urbanistica.

**10.2.** Le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali di cui sopra, seppur da realizzarsi a cura del Promotore, costituiscono l'apporto del Comune di Bolzano all'intervento di riqualificazione urbanistica. Infatti, il Promotore avrà diritto di portare in compensazione a quanto dovuto al Comune di Bolzano a titolo di compensazione perequativa un importo pari al valore complessivo (allegato n. 27) di tutte le opere di cui alle premesse 10 e 11, nonché della relativa IVA dovuta in misura e con le modalità di legge.

\*\*\*

**11.** Opere di predisposizione dell'attuazione del PRU, nelle aree ad esso limitrofe e progettazione complementare.

**11.1.** Le modifiche alla proposta di PRU introdotte nel corso dell'istruttoria, come ricordato alla premessa 1.2., sono considerate dal Comune e dalla Provincia di Bolzano come intervento necessario ad assicurare appieno l'interesse pubblico di semplificare l'assetto delle infrastrutture e la gestione della mobilità nella zona del PRU e di agevolare la liberazione dell'immobile ove è attualmente collocata la stazione delle autocorriere, immobile destinato ad essere ceduto al Promotore. Il Comune e la Provincia di Bolzano hanno individuato a tal fine una nuova collocazione provvisoria della stazione degli autobus in una zona limitrofa al PRU, attualmente di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.a, disciplinata dall'articolo 31 delle n.d.a. del PUC ("Zone ferroviarie") che all'uopo viene modificato per permettere il regolare inserimento urbanistico della struttura.

**11.2.** A tal fine è previsto che tra la Provincia di Bolzano, Rete Ferroviaria Italiana S.p.a., Trenitalia S.p.a. e FS Sistemi Urbani S.p.a. ed il Comune di Bolzano sia concluso un accordo che preveda, tra l'altro, che RFI S.p.a. ceda o comunque metta a disposizione della Provincia l'area, oggi ferroviaria, in fregio alla via Renon, per la realizzazione della stazione degli autobus provvisoria. Provincia e Comune determineranno tramite apposito atto i rapporti reciproci per la costruzione della nuova autostazione, il cui valore di realizzazione, indicato nell'allegato n. 27, sin da ora è stabilito a carico della Provincia in ragione della destinazione al servizio di sua competenza. Sulla base dei reciproci impegni qui assunti tra le parti, si prevede: a) la collaborazione tra Comune e Provincia di Bolzano per la realizzazione della nuova stazione degli autobus provvisoria

nell'area attualmente di R.F.I. S.p.A.; b) che la Provincia faccia tutto quanto possibile per mettere a disposizione del Promotore detta area entro la data prevista per la stipulazione del contratto preliminare di cui all'art. 8.4.; c) l'impegno del Promotore a redigere la progettazione esecutiva della nuova stazione provvisoria degli autobus e delle relative opere accessorie di viabilità ed a curarne la realizzazione; d) l'obbligazione della Provincia di farsi carico dei relativi oneri di realizzazione; e) l'impegno del Comune a consegnare alla Provincia l'autostazione ad esito positivo del collaudo.

**11.3.** Il completamento e il collaudo dei lavori per la nuova stazione delle autocorriere e le relative opere accessorie di viabilità, il tutto meglio rappresentato ed indicato nell'allegato 21, non sono condizione preliminare per l'esecuzione di altri interventi previsti all'interno dell'area e del comparto del PRU, nei limiti ed alle condizioni seguenti: gli interventi sulla stazione delle autocorriere in servizio saranno limitati a quelli preliminari per l'attuazione del PRU, purché sia garantito senza soluzione di continuità lo svolgimento del servizio di trasporto pubblico al quale l'area resta destinata sino al suo spostamento nella nuova sede, con le modalità condivise tra il Promotore ed il competente Ufficio Mobilità provinciale.

Tali lavori ed opere accessorie sono opere di urbanizzazione ed infrastrutturali da eseguirsi a cura del Promotore e sono quindi sottoposte alla relativa regolamentazione di cui alle premesse n. 10 e n. 12.

\* \* \*

**12. Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali.**

**12/1** Le parti si danno atto che: a) le opere di cui sopra alle premesse nn. 10 e 11 fanno parte integrante dell'intervento di riqualificazione urbanistica del PRU; b) il PRU, ai sensi dell'art. 55 *ter*, comma 5, della L.p. 13/1997, prevede prestazioni e

controprestazioni reciproche tra le parti pubbliche e private; c) il valore delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali previste sia dentro che fuori il perimetro del PRU (meglio individuate negli allegati PRU05, PRU05A, PRU06, PRU07, PRU08 e allegato 25) è stato determinato per un totale di Euro 27.283.013,77 (Euro ventisettemilioniduecentoottantatremilatredici/77) oltre IVA nella misura e con le modalità di legge (allegato n. 27); d) il Promotore avrà diritto a portare in compensazione il valore delle predette opere dalla compensazione perequativa; e) il valore della nuova stazione delle autocorriere, che è stato determinato in Euro 2.715.274,79 (Euro duemilionisettecentoquindicimiladuecentosettantaquattro/79), oltre IVA nella misura e con le modalità di legge (allegato n. 27), sarà rimborsato dalla Provincia al Comune di Bolzano nel corso del 2016; f) conseguentemente, tutte le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali previste sia dentro che fuori il perimetro del PRU non sono né saranno considerate a scomputo oneri di concessione edilizia.

Tutte le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali previste sia dentro che fuori il perimetro del PRU sono parte dell'unitario intervento di riqualificazione urbanistica attuato dal Promotore e saranno oggetto di fatturazione da parte del Promotore al Comune. Il Promotore assumerà il ruolo di committente dei lavori e sarà responsabile della progettazione ed esecuzione di tutte le predette opere.

**12.2.** Ai fini del rimborso delle spese sostenute da KHB S.r.l. per la progettazione definitiva di cui all'allegato 25, per l'ipotesi che la stessa non risulti Promotore all'Esito della Procedura, viene indicata all'art. 13.5. la somma che dovrà essere versata a KHB S.r.l. da parte del Promotore aggiudicatario.

\* \* \*

#### QUARTA PREMessa



**ed intesa sui presupposti e gli effetti di questo Accordo di programma.**

**13. Funzione, effetti ed esecuzione dell'Accordo di programma.**

**13.1.** Le parti si danno atto che: a) questo Accordo di programma viene stipulato sul presupposto della proposta di PRU avanzata da KHB S.r.l., adeguata secondo il procedimento sopra ricordato; b) con la sottoscrizione del presente Accordo sorgono e sono immediatamente efficaci tra le parti i reciproci impegni specificati alla premessa 3.2. lettera c), tenuto conto di quanto disposto per il procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 55 *quinquies*, comma 8, L.p. 13/1997; c) con la ratifica del presente Accordo si determinano gli effetti di cui all'art. 55 *quinquies*, comma settimo, della L.p. 13/1997, compresa la sdemanializzazione di tutti gli immobili interni al comparto di proprietà della Provincia di Bolzano e salvo quanto specificamente previsto in ordine alle sdemanializzazioni dei beni di proprietà del Comune di Bolzano per le quali il Comune stesso provvederà con apposito atto separato entro il termine previsto per la stipulazione del contratto preliminare di cui all'art. 8.4., nonché divengono efficaci tra le parti tutte le reciproche obbligazioni funzionali allo svolgimento della procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell'art. 55 *quinquies*, della L.p. 13/1997; d) tutte le altre obbligazioni del presente Accordo diverranno efficaci solo successivamente all'Esito della Procedura.

**13.2.** Questo Accordo di programma è inteso:

- a) tra il Comune di Bolzano e la Provincia di Bolzano, come accordo di coordinamento delle loro azioni;
- b) tra le amministrazioni pubbliche e KHB S.r.l.:

  - b1) come Accordo di programma e coordinamento tra i futuri procedimenti e le future determinazioni delle amministrazioni e gli atti ed azioni del Promotore,

secondo le procedure e gli altri eventi connessi al loro svolgimento, di cui alla successiva lettera c);

b2) con efficacia immediata come accordo procedimentale che predetermina i rapporti tra il Comune e la Provincia di Bolzano ed il Promotore in relazione al PRU, affinché, nell'interesse di ciascuna delle parti e in esecuzione del presente Accordo, il Comune e la Provincia di Bolzano sottopongano ai rispettivi organi competenti la ratifica di questo Accordo e, nel caso del suo conseguimento, il Comune svolga il procedimento di selezione del Promotore del PRU;

c) salvo quanto sopra per lo svolgimento dei procedimenti oggetto del presente Accordo, il Comune di Bolzano e KHB S.r.l. si danno atto che è nel loro comune interesse, secondo principi di economicità ed efficacia delle rispettive attività, amministrativa e di impresa, regolare i loro rapporti. A tal fine si vincolano all'attuazione del presente Accordo sin dalla sua sottoscrizione per il caso in cui, nella procedura di evidenza pubblica di cui sopra, non sia presentata alcuna offerta valida o comunque non si giunga all'individuazione di altro Promotore per l'esecuzione del PRU.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### Capo I

#### Oggetto e disciplina dell'Accordo.

**Articolo 1 - Premesse, articolato e allegati. Testo facente fede e sua pubblicità.**

**1.1.** Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma.



1.2. Il presente Accordo è sottoscritto con firma digitale.

1.3. Le parti riconoscono e convengono che questo Accordo di programma è soggetto alle forme di pubblicità previste dalla legge.

## Articolo 2 - Oggetto.

Il presente Accordo disciplina:

### 2.1. - Pianificazione

- a) la nuova disciplina urbanistica ed edilizia dettata dal PRU in variante al Piano Urbanistico Comunale vigente;
- b) l'attuazione del PRU e l'obbligo del Promotore di attuare gli interventi previsti sui beni immobili pubblici e privati, come individuati dal PRU stesso;
- c) l'utilizzazione dell'edificabilità;
- d) la disciplina delle eventuali successive varianti al PRU;

### 2.2. - Beni e prestazioni

- a) l'obbligo temporaneo delle parti di non alienare, trasferire o cedere beni inclusi nel comparto del PRU;
- b) l'obbligo di KHB S.r.l., debitamente garantita, di trasferire i beni immobili di sua proprietà interni al PRU nonché le quote delle società dalla stessa controllate, proprietarie di altri immobili all'interno del PRU, nell'ipotesi in cui all'Esito della Procedura dovesse essere designato un Promotore diverso da KHB S.r.l.;
- c) l'obbligo del Comune di Bolzano e del Promotore di perfezionare i contratti per la cessione al Promotore dei beni oggi di proprietà comunale con diritto del Promotore di portare in compensazione il valore delle opere infrastrutturali a carico della compensazione perequativa;
- d) l'obbligo del Comune di Bolzano, ai sensi dell'art. 1381 del

Codice civile, di cedere al Promotore, la proprietà dell'unità immobiliare oggi destinata al servizio di ASSB e di proprietà di quest'ultima;

e) l'obbligo della Provincia di Bolzano e del Promotore di perfezionare il contratto di permuta delle porzioni di edifici oggi destinati al servizio degli uffici della Provincia con altri equivalenti da realizzare a cura e spese del Promotore, come più avanti stabilito all'art. 8.6.;

f) l'impegno della Provincia di Bolzano a fare tutto quanto possibile per mettere a disposizione del Promotore l'area destinata ad ospitare la nuova stazione temporanea degli autobus;

g) il Comune metterà gratuitamente a disposizione del Promotore le aree pubbliche sulle quali insistono le opere infrastrutturali pubbliche previste dal PRU per tutto il tempo necessario, secondo quanto previsto dal cronoprogramma (allegato 26);

### **2.3. - Opere**

a) l'obbligo del Promotore di progettare le opere private in conformità al PRU ed allo sviluppo del progetto di massima allegato e di richiedere i relativi titoli edilizi al Comune, che è tenuto a rilasciarli purché conformi al PRU e coerenti con il progetto di massima;

b) l'obbligo del Promotore di predisporre la progettazione esecutiva di tutte le infrastrutture pubbliche di cui alle premesse n. 10 e 11 per l'approvazione da parte del Comune e della Provincia di Bolzano delle opere di rispettiva competenza;

c) l'obbligo del Promotore di provvedere all'esecuzione di tali infrastrutture e alla relativa consegna nei tempi che saranno concordati con il Comune, secondo la

destinazione delle opere e la loro connessione con le altre infrastrutture ed opere pubbliche esistenti, nel quadro del cronoprogramma;

d) l'obbligazione del Promotore a stipulare assicurazione decennale postuma per le infrastrutture di cui alle premesse n. 10 e 11;

e) l'obbligazione del Promotore di apprestare tutti i mezzi per la collaudazione delle opere infrastrutturali;

f) l'obbligazione del Comune di effettuare la collaudazione delle opere infrastrutturali;

g) le obbligazioni del Promotore di fare eseguire le opere infrastrutturali da soggetti muniti dei requisiti prescritti dalle norme vigenti come più avanti precisato, previo affidamento secondo i modi previsti, a seconda del caso, dall'articolo 122.8 e 57.6 del D.Lgs. 163/2006, dall'art. 32.1 lett. g) e dall'art. 16.2-bis del D.P.R. 380/2001, qui richiamate come disciplina pattizia;

**2.4. - Procedimento di evidenza pubblica, cessioni connesse e prelazione.**

a) le modalità di attuazione del procedimento di evidenza pubblica di cui al comma ottavo dell'art. 55 *quinquies*, nonché le modalità dell'esercizio del diritto di prelazione di KHB S.r.l.;

**2.5. - Programma delle azioni economiche**

a) l'obbligazione del Promotore di avviare e mantenere in esercizio per un tempo determinato le attività commerciali ed alberghiere come previste dal PRU;

b) gli obblighi di informazione in capo al Promotore;

c) l'obbligo del Promotore di corrispondere per la durata di venti anni l'importo di Euro 100.000,00 annui al Comune per le iniziative a sostegno delle attività commerciali di prossimità;

**2.6. - Organizzazione per la gestione del PRU, garanzie e clausole generali**

- a) l'obbligazione del Promotore di costituire e mantenere un ufficio tecnico-amministrativo;
- b) la costituzione ed i poteri del Collegio di vigilanza;
- c) le misure sanzionatorie di natura pattizia previste in caso di inadempimento nell'attuazione del PRU;
- d) le garanzie offerte dal Promotore per assicurare l'attuazione del PRU;

**2.7. - Clausole generali**

- a) durata, foro competente, risoluzione delle controversie, spese e oneri fiscali;
- b) l'obbligazione del Promotore, a conclusione dei lavori di attuazione del PRU e previa ricognizione, di costituire le servitù e gli altri vincoli previsti dal PRU, nonché l'obbligazione di cedere in favore del Comune eventuali porzioni di aree private su cui si troveranno ad insistere, all'esito degli interventi, opere infrastrutturali pubbliche.

\* \* \*

**Articolo 3 - Legge applicabile e regime dei patti.**

**3.1.** Il presente Accordo di programma è soggetto alla legislazione della Provincia autonoma di Bolzano e, per le materie di rispettiva competenza, della Regione Trentino-Alto Adige e dello Stato.

**3.2.** Le obbligazioni stabilite dal presente Accordo sono assunte dal Promotore per sé e suoi aventi causa. E' esclusa la cessione del presente Accordo senza il consenso espresso del Comune e della Provincia di Bolzano.

**Capo II**

**Pianificazione**

**Articolo 4 - Nuova disciplina urbanistico-edilizia in variante al PUC.**

**4.1.1.** Per effetto della ratifica del presente Accordo di programma da parte della Giunta provinciale e del Consiglio comunale di cui al comma 7 dell'art. 55 *quinquies* L.p. 13/1997, sarà definitivamente approvato il PRU in variante al Piano Urbanistico del Comune di Bolzano.

**4.1.2.** Il comparto del PRU costituisce una zona unitaria polifunzionale integrata con presenza di spazi pubblici, spazi privati aperti al pubblico e spazi privati con diverse destinazioni d'uso, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati del PRU. Le destinazioni urbanistiche previste dal PRU potranno essere modificate solo con il procedimento di variante del Piano Urbanistico Comunale. Il Promotore si obbliga verso il Comune di Bolzano a non modificare di fatto tali destinazioni fino al termine indicato all'art. 15.2 lettera c). Le dotazioni urbanistiche richieste dall'intervento di riqualificazione sono individuate concretamente secondo il PRU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 126-bis della L.p. n. 13/1997.

**4.1.3.** Il PRU è disciplinato, nei suoi aspetti fondamentali, dal planivolumetrico prescrittivo denominato "Piano Normativo" (allegato PRU 04) e dalle norme tecniche di attuazione del PRU (allegato PRU B). Le indicazioni della tavola normativa PRU 04 vanno applicate con preminenza della volumetria massima ivi indicata; la conseguente distribuzione edilizia all'interno del lotto n. 1 sarà fatta con lo sviluppo del progetto di massima ferma restando la disciplina di eventuali varianti di cui al successivo art. 7.

**4.1.4.** Le norme di attuazione del PRU (i) in caso di dubbio, si interpretano tenendo conto delle disposizioni generali delle norme tecniche di attuazione del

PUC; (ii) in caso di lacuna, sono integrate dalle norme tecniche di attuazione del PUC. Nel Piano Normativo PRU 04 con le indicazioni "Accesso carraio agli interrati" e "Rampa coperta" ("non vincolanti") si intende che la rampa è limitata ad uso uscita di sicurezza dai parcheggi interrati ed eventuale accesso ai soli parcheggi di pertinenza degli uffici provinciali.

**4.1.5.** Per l'attuazione degli interventi edilizi privati previsti nel lotto 1 del PRU, il Promotore, nel rispetto della disciplina del PRU, svilupperà il progetto di massima di cui all'allegato n. 24: a) in coerenza con il cronoprogramma; b) tenendo conto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e planivolumetriche ivi indicate. Lo sviluppo del progetto di massima verrà presentato, anche in più fasi, dal Promotore al Collegio di vigilanza per la valutazione di coerenza con le caratteristiche sopra richiamate, secondo quanto previsto dall'art. 10.1 in tema di verifica preliminare.

**4.1.6.** In conformità a quanto previsto dalla delibera GC n. 417/2014, si precisa che: a) ogni limite dimensionale delle destinazioni d'uso previste dal PRU è espresso in termini di superficie netta, salvo per la destinazione commerciale il cui limite dimensionale è espresso in termini di superficie di vendita riconducibile alla definizione di cui all'art. 1, comma 3, del D.P.G.P. n. 39/2000 ed all'art. 107-bis, comma 2, della L.p. n. 13/1997; b) nel sottosuolo, secondo quanto previsto dal "Piano Normativo" del PRU, saranno realizzati spazi commerciali, terziari, di deposito, accessori, tecnici e per parcheggi, quest'ultimi nel numero e con le funzioni di cui all'allegato 30.

**4.1.7.** Non essendo il comparto di PRU una zona residenziale ai sensi degli art. 35 e seguenti della L.p. n. 13/1997, non trovano applicazione gli articoli 27 e 79 della L.p. n. 13/1997. Ciò nonostante il Promotore si obbliga nei confronti del Comune



di Bolzano a convenzionare, entro un anno dalla conclusione dei lavori, 2.500,00 (duemilacinquecento/00) mq di superficie netta a uso residenziale. Detta superficie convenzionata sarà regolata dall'art. 79 della L.p. n. 13/1997. Almeno metà degli alloggi destinati al convenzionamento avranno una superficie utile non inferiore a 65 mq. Il vincolo di destinazione sugli alloggi individuati dovrà essere trascritto nel Libro Fondiario prima del rilascio dell'agibilità.

**4.2.1.** Con riferimento alle aree ed agli immobili all'interno dell'ambito e del comparto del PRU, la disciplina del PUC resta applicabile sino all'ultima ratifica di cui al comma settimo dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997, ai sensi e per gli effetti del medesimo comma 7.

**4.2.2.** Rimane fermo che sino all'Esito della Procedura non si procederà alla stipulazione della convenzione attuativa del PRU e non potrà essere rilasciato in favore del Promotore, né questi potrà validamente richiederlo, alcun titolo edilizio per l'esecuzione degli interventi previsti dal PRU. La convenzione attuativa non avrà funzione di disciplina urbanistica quanto alla edificabilità ed altre previsioni di pianificazione, ma di regolazione dei modi e tempi di loro attuazione e relativi procedimenti.

**4.3.** Le parti si danno atto che, visto lo speciale procedimento previsto dall'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997 per l'approvazione di questo Accordo di programma e del relativo PRU, restano assorbiti i provvedimenti di cui agli artt. 19, primo comma, e 32, quarto comma, della L.p. 13/1997, nonché all'art. 65, quarto comma, del D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L.

**4.4.** Con la ratifica dell'Accordo di programma e approvazione del PRU in variante al Piano Urbanistico Comunale il Promotore è obbligato verso il Comune di Bolzano

a corrispondere l'importo, a titolo di compensazione perequativa di cui al paragrafo 8, lettera e) delle premesse, risultante dalla procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell' art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997, il cui importo a base d'asta è di Euro 84.583.000,00, (Euro ottantaquattromilionicinquecentottantatremila/00) (allegato n. 27). Da detto importo il Promotore avrà diritto a detrarre, a titolo di compensazione, il valore delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali di cui alle premesse n. 10 e 11, determinato in Euro 27.283.013,77 (Euro ventisettemilioniduecentottantatremilatredici/77) oltre IVA nella misura e con le modalità di legge (allegato n. 27). Il valore attualizzato dell'importo di cui all'art. 16 del presente accordo, pari a Euro 1.558.920,00. (Euro unmilione cinquecentocinquantomilannovecentoventi/00), dovrà essere detratto dalla compensazione perequativa ed essere versato con le modalità e nei termini ivi stabiliti.

La differenza, dovrà essere versata al Comune di Bolzano nei tempi di seguito specificati:

- a) un terzo al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita di cui all'art. 8.4.;
- b) un terzo entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita di cui all'art. 8.4.;
- c) il saldo dovrà essere corrisposto entro 36 mesi dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita di cui all'art. 8.4., oppure, se anteriore, alla data di rilascio dell'agibilità completa per l'edificio del lotto n. 1.

Eventuali oneri fiscali pagati dal Promotore, ma dovuti ai sensi dell'art. 22 dal Comune di Bolzano, potranno essere altresì detratti. Resta inteso che dovranno

essere consegnate le fideiussioni come indicato nell'art. 19.2.

#### **Articolo 5 - Attuazione del PRU.**

**5.1.** Il Promotore si impegna ad attuare tutti gli interventi previsti dal PRU sui beni immobili pubblici e privati, di proprietà e nella disponibilità del Promotore, così come individuati nell'allegato PRU09. In particolare, al fine della realizzazione della stazione temporanea degli autobus di cui al paragrafo 11.2 delle premesse, si prevede, senza oneri per Rete Ferroviaria Italiana S.p.a, Trenitalia S.p.a. e FS Sistemi Urbani S.p.a., l'impegno della Provincia di Bolzano a fare tutto quanto possibile per mettere a disposizione del Promotore detta area entro la data prevista per la stipulazione del contratto preliminare di cui all'art. 8.4. A tal fine le parti si garantiscono reciprocamente un continuo scambio di informazioni ed inoltre verrà istituito un tavolo di coordinamento formato da un rappresentante di Areale S.p.a., Provincia, Comune e Promotore. Ai fini dell'esecuzione del PRU sarà stipulata una convenzione di attuazione secondo lo schema dell'allegato n. 31. Tale convenzione ha la funzione di specificare tempi e modi di esecuzione di questo Accordo secondo le fasi ed i tempi del cronoprogramma (allegato n. 26).

Le parti si danno reciprocamente atto che il cronoprogramma allegato è vincolante relativamente alla durata delle varie fasi di lavorazione previste espresse in numero di giorni o settimane, restando inteso che le date di calendario ivi indicate non hanno nessun valore, neppure di carattere indicativo.

**5.2.** Il Promotore prende atto e si impegna a che fino ad un massimo di circa 2.000 (duemila) mq di superficie costruita siano destinati a servizi per la collettività tra i quali, ad esempio strutture per l'infanzia e/o per i giovani e/o per anziani o altre strutture di carattere sociale. In considerazione di particolari esigenze connesse alla tipologia di servizio per la collettività, il Comune potrà

richiedere specifiche collocazioni d'intesa con il Promotore. Modalità di gestione e di utilizzo di tali strutture dovranno essere concordate tra il Promotore ed il Comune tramite apposita convenzione da stipulare prima del rilascio della relativa agibilità.

#### **Articolo 6. - Utilizzazione della edificabilità del PRU.**

**6.1.** Le parti convengono e si danno atto che:

a) il Piano Normativo (PRU04) conferma le perimetrazioni dell'ambito e del comparto del PRU nonché l'indice di edificabilità massima già indicati nella deliberazione GC n. 417/2014 nella forma e con le funzioni e le specificazioni di cui al paragrafo 4.2. delle premesse;

b) il Piano Normativo (PRU04) determina l'edificabilità del lotto n. 1 del PRU in 259.385 (duecentocinquantanovemilatrecentottantacinque) m<sup>3</sup>.

**6.2.** L'utilizzazione dell'edificabilità di cui sopra da parte del Promotore nell'ambito dell'intervento di riqualificazione urbanistica è subordinata, cumulativamente, a:

a) la ratifica del presente Accordo di programma ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997;

b) la definitiva conclusione della procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997;

c) la sottoscrizione, da parte del Comune e del Promotore, della convenzione urbanistica, il cui schema è qui accluso come allegato n. 31;

d) la sottoscrizione, dei contratti di cui agli artt. 8.4. e 8.5. del presente Accordo;

e) il rilascio dei titoli edilizi relativi alle opere da realizzare del PRU, in unico atto o più provvedimenti, secondo il cronoprogramma di attuazione.

**6.3.** Successivamente all'Esito della Procedura, anche anteriormente alla sottoscrizione del contratto preliminare di cui all'articolo 8.4 potranno essere richieste le concessioni edilizie necessarie per:

a) le demolizioni all'interno del comparto che non riguardino l'attuale stazione delle autocorriere;

b) la realizzazione della nuova stazione delle autocorriere;

c) le opere pubbliche infrastrutturali e di urbanizzazione nell'ambito del PRU;

d) i lavori relativi all'edificio in via Garibaldi 20.

Il rilascio dei predetti titoli non potrà comunque avvenire prima della sottoscrizione del contratto preliminare di cui all'articolo 8.4.

Dopo la stipulazione del contratto preliminare di cui all' art. 8.4 il Promotore potrà richiedere la concessione edilizia relativa agli interventi privati sul lotto n. 1, fermo restando che il relativo titolo potrà essere rilasciato solo dopo la sottoscrizione del contratto definitivo di cui all' art. 8.4.

Le parti si impegnano a collaborare affinché il Promotore consegua tutti i titoli edilizi necessari per l'attuazione del PRU, impegnandosi se necessario a sottoscrivere, su richiesta del Promotore, le domande di rilascio dei titoli edilizi per le quali ciò fosse necessario.

**6.4.** Il Promotore verserà il contributo sul costo di costruzione e il contributo di urbanizzazione nei tempi e con le modalità previste dal Regolamento per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione del Comune di Bolzano. Nell'ambito delle prestazioni e controprestazioni di cui all'art. 55 ter della L.p. 13/1997, si stabilisce che il calcolo del contributo di concessione verrà determinato sulla base delle tariffe oggi

vigenti nel Comune di Bolzano e secondo il metodo di calcolo dell'allegato n. 34.

#### **Articolo 7. – Disciplina delle varianti al PRU.**

**7.1.** Eventuali varianti sostanziali al PRU che dovessero rendersi necessarie nel corso dell'attuazione del PRU stesso, saranno approvate, a seconda del caso, con il procedimento di cui all'art. 19 della L.p. 13/1997 o con il procedimento di cui all'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997.

**7.2.** Si considera variante sostanziale quella che introduce modificazioni planivolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PRU specificate al paragrafo 7.1. delle premesse, ovvero che superino i limiti dimensionali di una o più destinazioni funzionali previste dal PRU, ovvero che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, ovvero ancora che diminuiscano la dotazione di aree pubbliche o di interesse pubblico o generale.

**7.3.** L'approvazione di varianti non sostanziali al PRU è autorizzata per iscritto dal Collegio di vigilanza senza previa necessità di esperire il procedimento di cui all'art. 34-bis della L.p. 13/1997 salvo che il Collegio stesso ritenga, con decisione motivata, che sia necessario esperire tale procedimento, ferma restando, comunque, la necessità del rilascio dei titoli edilizi. Si considerano varianti non sostanziali; 1) gli adattamenti minori ai limiti di massima edificabilità che il Collegio di vigilanza ritenga conseguenti a limitati adeguamenti di miglioramento architettonico e funzionale del progetto; 2) Le collocazioni per particolari esigenze connesse alla tipologia di servizi per la collettività di cui all' art. 5.2.

**7.4.** Nessuna variante al PRU durante il periodo di validità dello stesso potrà

essere introdotta senza il previo consenso scritto del Promotore.

**7.5.** Eventuali modifiche al cronoprogramma saranno in ogni caso considerate varianti non sostanziali.

### **Capo III**

#### ***Oggetto dell'aggiudicazione con procedimento di evidenza pubblica, compensazioni e corrispettivi.***

#### **Articolo 8 - Patti relativi alla cessione di beni immobili.**

**8.1.** Il Comune di Bolzano, la Provincia di Bolzano e KHB S.r.l. con la sottoscrizione del presente Accordo si obbligano vicendevolmente a non alienare, trasferire o cedere beni inclusi nel lotto 1 del PRU di cui abbiano la proprietà o anche solo la disponibilità se non nell'ambito, per effetto e a conclusione del procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 55 *quinquies*, comma ottavo, L.p. 13/1997 che, in caso di ratifica del presente Accordo, verrà avviato dal Comune di Bolzano con l'impegno di pubblicare il relativo bando non oltre 4 (quattro) mesi dall'ultima ratifica, purchè entro tale data sia stata acquisita la disponibilità dell'area destinata alla nuova stazione temporanea delle autocorriere da parte della Provincia di Bolzano.

**8.2.** KHB S.r.l. ed il Comune di Bolzano si impegnano a sottoscrivere, in caso di ratifica del presente Accordo e comunque anteriormente alla pubblicazione del bando della procedura di cui *infra*, secondo lo schema allegato n. 29, contratti di pegno sulla totalità delle quote delle società controllate da KHB S.r.l. (Nuovi Alberghi S.r.l. e I.G. S.r.l.) con contestuale modifica degli statuti di dette società, ove necessaria, finalizzata a garantire temporaneamente l'impossibilità di trasferire i beni immobili interni al lotto n. 1 di proprietà di dette controllate senza il consenso espresso da parte del Comune di Bolzano fino all'esito della procedura

ad evidenza pubblica di cui al comma 8 dell'art. 55 *quinquies* L.p. 13/1997, nonché, successivamente, di imporne il trasferimento in favore del Promotore.

In relazione a quanto sopra, sin da ora KHB S.r.l.: a) si impegna irrevocabilmente a non gravare ulteriormente i propri immobili inclusi nel lotto 1 e le quote delle società Nuovi Alberghi S.r.l. e I.G. S.r.l. rispetto ai vincoli attuali e di non gravare le quote di Finpark Milano S.r.l. dopo il loro acquisto di cui subito infra; b) nell'eseguire i patti di cui al successivo art. 8.5, si impegna a che immobili e quote predetti siano liberi da gravami, ipoteche e pegni o, in alternativa, a delegare il Promotore selezionato all'Esito della Procedura, cumulativamente con se stessa, al pagamento dei debiti di KHB S.r.l. nei confronti di Banca Popolare Alto Adige S.c.p.a., a liberazione, per quanto di ragione, degli obblighi del Promotore nei confronti di KHB S.r.l. di pagare il prezzo delle cessioni e di rimborsare le spese di cui al successivo art. 13.5.; c) si impegna altresì irrevocabilmente a procurare il consenso della Banca Popolare Alto Adige S.c.p.a. ad accettare il pagamento da parte del Promotore e ad acconsentire all'esecuzione delle formalità di cancellazione dei gravami conseguenti; d) ove i debiti di KHB S.r.l. nei confronti di Banca Popolare Alto Adige S.c.p.a. dovessero superare il prezzo delle cessioni e del rimborso delle spese, la stessa KHB S.r.l. irrevocabilmente si obbliga a ridurli fino alla concorrenza di tale somma. Tale obbligo costituisce condizione sospensiva dell'obbligo del Promotore di concludere i contratti di cui all'art. 8.5. ed il suo inadempimento comporta sospensione del termine di cui all'ultimo periodo dell'art. 8.5.

Con riferimento alla società Finpark Milano S.r.l., KHB S.r.l. si impegna, in caso di ratifica del presente Accordo, entro il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando di cui all'art. 13: (a) ad esercitare il diritto di opzione di



acquisto della proprietà unica ed esclusiva delle quote sociali rappresentanti il 100% del capitale sociale di Finpark Milano S.r.l. e (b) a sottoscrivere con il Comune di Bolzano un contratto di pegno sulla totalità delle quote secondo lo schema allegato n. 29.

**8.3.** I beni immobili inclusi nel lotto 1 del PRU interessati dal procedimento di evidenza pubblica sono identificati come segue:

a) p.ed 681 C.C. Bolzano, p.ed 1004 C.C. Bolzano, p.ed 601/2 C.C. Dodiciville, p.f. 237/3 C.C. Dodiciville, p.ed 510/9 C.C. Dodiciville, porzione della p.f. 335 C.C. Bolzano, porzione della p.f. 107/1, porzione della p.f. 107/3 C.C. Bolzano, porzione della p.f. 237/1 C.C. Dodiciville di proprietà del Comune di Bolzano;

b) p.ed 510/2 C.C. Dodiciville, pp.mm 5, 6, 7, 21, 14 (quota in comproprietà) della p.ed 2777 C.C. Dodiciville di proprietà di KHB S.r.l.;

c) pp.mm 15,16,17 nonché delle quote di comproprietà inerenti dette porzioni materiali, della p.ed. 2777 in C.C. Dodiciville, nonché gli elementi accessori esterni al lotto 1 (bocche di lupo) di cui alle porzioni materiali 71, 75 e 76 della p.ed. 2136 in P.T. 1630/II del Comune Catastale di Dodiciville, di proprietà della Finpark Milano S.r.l.;

d) pp.mm: 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,21,22,23,24,25,26, 27,28,30,31,32,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,53,54, 55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,67,68,69,70 della p.ed. 601/4 C.C. Dodiciville di proprietà di I.G. S.r.l.; pp.mm 20 e 29 nella disponibilità di I.G. S.r.l., in base a contratti preliminari di compravendita;

e) p.ed 1128 C.C. Bolzano, p.ed 880 C.C. Bolzano, p.f. 240/8 C.C. Dodiciville di proprietà di Nuovi Alberghi S.r.l.;

f) p.m. 1, 14 (quota in comproprietà) della p.ed 2777 C.C. Dodiciville di proprietà

della Provincia Autonoma di Bolzano;

g) pp.mm 4 e 14 (quota in comproprietà) della p.ed 2777 C.C. Dodiciville e p.m.

66 della p.ed. 2136 C.C. Dodiciville (fuori dal lotto 1) di proprietà dell'Azienda

Servizi sociali di Bolzano (ASSB).

**8.4.** Subordinatamente alla ratifica dell'Accordo di programma e purché contestualmente KHB S.r.l. concluda con il Promotore aggiudicatario i contratti di cui all'art. 8.5., il Comune di Bolzano si impegna con la sottoscrizione del presente Accordo a cedere al Promotore, all'Esito della Procedura, la proprietà piena ed esclusiva degli immobili di cui al precedente punto 8.3 sub a) nonché dell'immobile di cui al precedente punto 8.3 sub g) (ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 del Codice Civile per conto di ASSB) al prezzo risultante dalla procedura. Il valore della stima degli immobili è pari a:

- Euro 13.467.000,00 (Euro tredicimiliioniquattrocentosessanta

settemila/00) per gli immobili di cui al precedente punto 8.3 sub a);

- Euro 1.050.000,00 (Euro unmilionecequantamila/00) per gli immobili

di cui al precedente punto 8.3 sub g) come valutata dall'Ufficio Estimo provinciale

in base al comma 6 dell'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997 secondo quanto

indicato nell'allegato n. 27.

I beni immobili di cui sopra dovranno essere, al momento della stipula del contratto preliminare di cui infra, liberi da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con le servitù, i vincoli, i gravami e gli altri oneri risultanti dal Libro Fondiario. Il Comune si impegna a non costituire in favore di terzi servitù, vincoli, gravami e altri oneri ulteriori. Le parti si danno reciprocamente atto che in deroga a quanto sopra, anche dopo la stipula del

contratto preliminare, Strutture Trasporto Alto Adige S.p.a. continuerà a fruire delle strutture della attuale stazione delle autocorriere fino al momento della realizzazione di quella provvisoria.

Il Comune si impegna ad includere nei contratti preliminare e definitivo di trasferimento delle proprietà l'obbligo di farsi integralmente carico dei costi delle eventuali bonifiche delle aree oggetto di trasferimento affinché il suolo rispetti le soglie di qualità previste dalla colonna A della tabella 1 dell'allegato n. 5 della parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006.

Il trasferimento della proprietà degli immobili di cui al precedente art. 8.3 lettere a) e g) e il pagamento del prezzo dovranno avvenire nei termini e con le modalità di seguito convenuti:

(i) il Comune ed il Promotore si obbligano a stipulare, entro il 70esimo giorno dall'Esito della Procedura un contratto preliminare di compravendita. In tale sede il Promotore dovrà corrispondere un acconto prezzo di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00);

(ii) il Comune ed il Promotore si obbligano a stipulare, entro 30 giorni dal collaudo positivo della nuova autostazione delle autocorriere e comunque prima dell'inizio dei lavori, anche di demolizione, delle opere private ad eccezione dei lavori relativi all'edificio di via Garibaldi n. 20, il contratto definitivo di compravendita, ed il relativo saldo prezzo dovrà essere corrisposto alla stipulazione dello stesso. Il Comune di Bolzano rinuncerà all'ipoteca legale nei predetti contratti di compravendita.

**8.5.** Nel caso in cui KHB S.r.l. non fosse Promotore del PRU all'Esito della Procedura, la stessa KHB S.r.l. si impegna con la sottoscrizione del presente Accordo, subordinatamente alla sua ratifica, a cedere contestualmente alla

stipulazione del contratto preliminare di cui al precedente punto 8.4, al Promotore, gli immobili di cui al precedente punto 8.3. lett. b) c) d) e) ed eventuali ulteriori unità immobiliari site in via Garibaldi 20 acquisite nel frattempo da KHB S.r.l.. La stessa KHB S.r.l. si impegna entro il medesimo termine a cedere la totalità delle quote di Nuovi Alberghi S.r.l., I.G. S.r.l. e Finpark Milano S.r.l. al Promotore. Il contratto dovrà prevedere la garanzia che le quote saranno libere da oneri, pesi e altre gravami. Le dette società dovranno essere uniche proprietarie dei soli immobili di cui all'art. 8.3 lett. c), d) ed e), liberi da gravami e da persone e cose, e le società non dovranno essere gravate da contratti o altri vincoli, contratti di locazione, contratti di lavoro dipendente e non dovranno evidenziare passività o altri debiti.

Resta inteso che la predetta cessione è funzionale a che il Promotore abbia la disponibilità degli immobili interni al lotto 1.

Immobili e quote dovranno essere ceduti al prezzo determinato dall'Ufficio estimo provinciale indicato nell'allegato n. 27 o, per gli immobili non oggetto di tale stima, al prezzo d'acquisto validato dall' Ufficio estimo provinciale.

Il Promotore sarà tenuto a pagare a KHB S.r.l., all'atto di stipulazione dei predetti contratti, l'intero prezzo dovuto.

Tenuto conto della decadenza di cui all'art. 14.2., decorsi 6 (sei) mesi dall'Esito della Procedura, sarà facoltà di KHB S.r.l. di recedere da ogni impegno previsto dal presente Accordo con comunicazione scritta alle altre parti.

**8.6.** La Provincia Autonoma di Bolzano ed il Promotore con la sottoscrizione del presente Accordo, subordinatamente alla sua ratifica ed all'Esito della Procedura, si impegnano a perfezionare la seguente operazione complessa relativa all'edificio di proprietà provinciale (corrispondente alla p.ed. 2777, partita tavolare 2423/II,

porzione materiale 1 e 14 (quota di comproprietà), CC Dodiciville) che attualmente ospita degli uffici della Provincia stessa e le mense per i dipendenti provinciali e per gli anziani. Il valore dell'immobile è indicato nell'allegato n. 27 in Euro 32.130.000,00 (Euro trentaduemilnionicientotrentamila/00).

Tale operazione complessa è costituita da una permuta dell'edificio di proprietà provinciale con porzioni immobiliari nuove, anch'esse destinate ad uffici, da individuarsi all'interno dell'edificio previsto sul lotto n. 1 del PRU, con le caratteristiche, anche dimensionali, indicate nell'elaborato tecnico qui allegato al n. 28.

In relazione a tale operazione complessa si prevede fin d'ora che il contratto di permuta, oltre un eventuale conguaglio, avrà, tra l'altro, i contenuti del presente articolo 8.6:

a) entro 70 (settanta) giorni dall'Esito della Procedura il Promotore si impegna a proporre alla Provincia una o più unità immobiliari per la sistemazione temporanea degli attuali uffici provinciali nonché dei servizi di mensa per i dipendenti provinciali e per gli anziani. La sistemazione temporanea, da collocarsi nelle immediate vicinanze del centro cittadino, dovrà avere analoghe caratteristiche dimensionali, funzionali e qualitative di quella attuale;

b) entro 30 (trenta) giorni la Provincia si impegna a pronunciarsi sulla proposta di cui alla precedente lettera a) e, qualora accettasse la proposta, indicherà nello stesso termine le tempistiche necessarie per il trasferimento, restando inteso che il giudizio espresso dalla Provincia è insindacabile;

c) successivamente all'assenso di cui alla precedente lettera b), il Promotore avrà la facoltà di presentare domanda di concessione edilizia per la demolizione dell'edificio della Provincia, concessione che in ogni caso il Comune di Bolzano non

rilascerà fino a che la Provincia non gli avrà comunicato la definitiva conclusione delle operazioni di trasferimento;

d) entro 60 (sessanta) giorni dall'assenso di cui alla precedente lettera b) e comunque prima dell'avvio delle operazioni di trasferimento, la Provincia ed il Promotore, previa individuazione sui disegni progettuali della porzione immobiliare destinata a divenire di proprietà provinciale, stipuleranno, in ogni caso non prima del 2016 un contratto di permuta con contestuale consegna alla Provincia delle garanzie fideiussorie previste di cui all'art. 19.2. lett. D);

e) entro le tempistiche comunicate secondo quanto previsto alla precedente lettera b) la Provincia e il Promotore si impegnano a concludere il trasferimento;

f) entro 30 (trenta) giorni dalla conclusione dei lavori di realizzazione della porzione immobiliare individuata, il Promotore si impegna a consegnarla alla Provincia che, svolte le opportune verifiche, si impegna ad entrarne in possesso entro i successivi 2 (due) mesi contestualmente liberando i locali di sistemazione temporanea.

I locali di sistemazione temporanea dovranno essere messi gratuitamente a disposizione della Provincia dal Promotore, ove occorra sulla base di idoneo titolo giuridico, per il periodo compreso tra quello previsto dalla precedente lettera e) e quello previsto dalla precedente lettera f), ferme restando a carico dell'Amministrazione Provinciale le sole spese di manutenzione ordinaria e delle utenze. Tutte le seguenti spese relative ad ogni trasloco saranno integralmente sostenute dal Promotore.

**8.7.** Anteriormente all'avvio del procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 55 *quinquies*, comma settimo, L.p. 13/1997 ed a richiesta del Comune, KHB S.r.l. provvederà, anche per conto delle sue controllate,

a proprie cure e spese ad eseguire:

a) la ricognizione, la verifica e l'eventuale correzione dell'accatastamento e delle intestazioni di tutti i beni di cui sopra, dandone dimostrazione al Comune;

b) le verifiche e a conseguire le attestazioni e certificazioni eventualmente necessarie per legge anche ai fini del trasferimento dei beni di cui sopra.

**8.8.** Il Comune provvederà all'annotazione sui libri fondiari dei contratti di cui al presente articolo.

**8.9.** Il Comune di Bolzano si impegna con la sottoscrizione del presente Accordo, subordinatamente alla sua ratifica: a) a far sì che il chiosco in muratura giornali/tabacchi del parco stazione possa essere demolito dal promotore a sue spese (il controvalore di tale edificio è parte integrante della compensazione perequativa di cui all'art. 4.4. del presente Accordo); b) a far sì che gli altri chioschi prospicienti Viale Stazione/Via Perathoner/Via Alto Adige vengano trasferiti dai loro attuali siti durante il periodo di esecuzione dei lavori.

**Articolo 9 - Convenzione urbanistica e messa a disposizione degli immobili.**

**9.1.** Anteriormente alla presentazione della prima richiesta di titolo edilizio relativo alle opere di PRU, verrà altresì sottoscritta la convenzione urbanistica del PRU nel testo conforme allo schema qui allegato al n. 31, salvo eventuali integrazioni con clausole d'uso nel Comune di Bolzano.

**9.2.** Contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di cui al precedente art. 8.4, il Comune di Bolzano metterà via via a disposizione del Promotore le aree per le infrastrutture secondo i tempi previsti nel

cronoprogramma. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di cui al precedente art. 8.4, il Comune di Bolzano metterà a disposizione del Promotore le aree e gli immobili di sua proprietà e di proprietà di ASSB siti all'interno del lotto 1.

#### **Capo IV Opere**

##### **IV-A - Opere private**

##### **Articolo 10. Progettazione ed esecuzione delle opere private.**

**10.1.** Il Promotore deve progettare le opere private nel rispetto e secondo le previsioni del "Piano Normativo" e delle norme tecniche di attuazione del PRU (allegato n. 12) in aderenza agli altri indirizzi, criteri ed obiettivi del PRU e del presente Accordo di programma, secondo quanto previsto all'art. 4.1.5.

Eccezion fatta per una o più domande di concessione edilizia per le demolizioni funzionali all'attuazione del PRU, prima della presentazione delle domande di concessione edilizia relative ad opere private da eseguirsi nell'ambito del PRU da parte del Promotore, questi sottoporrà i progetti al Collegio di vigilanza per la verifica preliminare. Il Comune si impegna a rilasciare tempestivamente tutte le concessioni edilizie per opere private che siano conformi al PRU e coerenti con il progetto di massima.

**10.2.** L'esecuzione delle opere private dovrà essere condotta con continuità, secondo il cronoprogramma (allegato n. 26) e sue successive modificazioni, d'intesa con il Collegio di vigilanza.

**10.3.** Indipendentemente dall'esercizio dei poteri di vigilanza urbanistica ed edilizia, si conviene che il Comune di Bolzano può richiedere al Promotore l'esecuzione dei lavori in conformità alle previsioni del PRU ed ai progetti come





sopra verificati, in adempimento delle obbligazioni assunte dal Promotore con il presente Accordo e con gli atti di esecuzione di esso.

#### **IV-B - Opere non private**

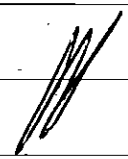
#### **Articolo 11. Esecuzione delle opere infrastrutturali a destinazione pubblica.**

##### Progettazione definitiva ed esecutiva.

**11.1** Le parti danno atto che KHB S.r.l. ha provveduto a predisporre la progettazione di tutte le opere infrastrutturali indicate nelle premesse nn. 10 e 11, nel presente articolo e nell'allegato n. 25, ad un grado di definizione tale da soddisfare le caratteristiche dettate dal D.P.R. n. 207/2010 sezione III (artt. 24-32) per il progetto definitivo. Il Promotore è tenuto a predisporre a proprie cura e spese la progettazione esecutiva relativamente alle opere infrastrutturali a destinazione pubblica come sopra individuate.

**11.2.** I progetti di tutte le opere di cui alle premesse nn. 10 e 11, hanno un valore di Euro 27.283.013,77 (Euro ventisettemilioniduecentoottantatremilatredici/77) oltre IVA nella misura e con le modalità di legge, come da allegato n. 27. Il Comune si riserva comunque la facoltà di confermare al Promotore l'acquisizione tramite compensazione di opere di arredo urbano come per esempio di una fontana, di portabiciclette, panchine ecc. e di segnaletica stradale, contemplate nel progetto definitivo allegato per un importo fino ad € 1.000.000,00 (unmilione/00), fermo in ogni caso l'impegno del Comune al rimborso al Promotore di eventuali spese da quest'ultimo già sostenute per tali acquisizioni.

KHB S.r.l. renderà disponibile al Comune alla firma del presente atto i progetti definitivi anche in formato digitale: per i disegni, files in formato digitale vettoriale (CAD - \*.dwg o analoghi compatibili); per altri documenti (es. computi, ecc.), files



in formato modificabile (Word o EXCEL o analoghi compatibili).

Successivamente all'Esito della Procedura il Promotore si obbliga a sviluppare la progettazione al livello esecutivo corredata dei documenti, relazioni ed elaborati come individuati dal DPR n. 207/2010 e ss.mm. - Sezione IV (artt. 33-43).

I progetti esecutivi dovranno essere depositati presso il Comune entro 120 giorni dall'Esito della Procedura.

All'atto del deposito il Promotore dovrà allegare ai progetti esecutivi un rapporto di verifica positiva avente i contenuti di cui all'articolo 45 del DPR n. 207/2010 e ss.mm. eseguita da parte di un soggetto idoneo alla verifica, come previsto all'articolo 46 del DPR n. 207/2010 e ss.mm.

**11.2 bis.** Oltre quanto sopra stabilito, sarà in facoltà del Comune di richiedere al Promotore che prima di elaborare i progetti esecutivi per le infrastrutture relative alla viabilità ed alle altre opere connesse, elabori e fornisca al Comune un progetto di massima per interventi su via Garibaldi e la piazza della stazione, diretti a consentirne la pedonalizzazione con interrimento dei percorsi per gli autoveicoli. Con la consegna del progetto di massima il Promotore cederà al Comune ogni diritto di utilizzazione del progetto. Per l'elaborazione del progetto di massima al promotore spetterà il rimborso dei costi, nella misura che verrà concordata con il Promotore su proposta dell'Ufficio tecnico del Comune; tale compenso verrà portato in compensazione dell'importo spettante al Comune a titolo di compensazione perequativa.

Realizzazione delle opere.

**11.3.** Il Promotore si obbliga ad eseguire le opere infrastrutturali a destinazione pubblica come individuate nel progetto esecutivo da esso



elaborato ed approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bolzano. Tali opere includeranno gli interventi da realizzare sui sottoservizi interessati dai lavori, che ai fini del computo del costo degli interventi saranno distinti in "lavori necessari" e "lavori ulteriori"; i "lavori ulteriori" costituiscono una scelta esecutiva del Promotore e pertanto non verranno computati. Il Collegio di vigilanza potrà riservare la decisione sulla classificazione di alcuni lavori sui sottoservizi come "lavori ulteriori" da assumere prima del loro inizio.

Il Promotore si impegna ad attuare gli interventi nei termini e con le modalità previste all'art. 2.3. lett. g).

Il Promotore si obbliga a rendere note al Collegio di Vigilanza le modalità di affidamento inviando preventivamente copia delle lettere di invito, del bando di gara, dei verbali di aggiudicazione e dei contratti di appalto.

Qualora fosse necessario, per obbligo di legge, bonificare i suoli sui e sotto i quali il Promotore è previsto che realizzi le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, resta inteso che sarà il Comune, ovvero il proprietario pro tempore, a farsi carico dei costi della bonifica, così come anche per il caso di reperimento di reperti archeologici o relitti di guerra.

#### Termine di realizzazione delle opere.

**11.4.** Il Promotore si obbliga a consegnare al Comune, previo collaudo, opere infrastrutturali a destinazione pubblica, meglio indicate negli allegati, entro 120 giorni dal termine previsto nel cronoprogramma per la conclusione dei lavori.

Il Comune, d'intesa e su impulso del Promotore, si impegna a concludere le operazioni di collaudo entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione, a cura del Promotore, della documentazione indicata all'articolo 217 del DPR n. 207/2010 e

ss.mm..

Entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di collaudo la detenzione delle opere stesse e delle aree interessate verranno trasferite al Comune di Bolzano, in qualità di proprietario e diretto possessore, mediante apposito verbale di consegna da sottoscrivere tra le parti.

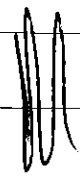
Decorsi 180 (centottanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di collaudo la detenzione delle opere stesse e delle aree interessate si intenderanno trasferite al Comune di Bolzano, in qualità di proprietario o diretto possessore, anche in assenza del verbale di cui sopra.

Dalla data del verbale di consegna ovvero, in mancanza, al decorso del predetto termine di 180 (centottanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di collaudo, cessano in capo al Promotore gli obblighi di custodia e manutenzione delle opere considerate nel presente articolo, fermo restando che il Promotore rimane responsabile nei confronti delle Amministrazioni pubbliche parti del presente Accordo per vizi che dovessero insorgere successivamente, entro il termine di cui all'articolo 1669 del Cod. civ.

A tal fine il Promotore è tenuto a consegnare al Comune, all'atto del Collaudo, una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale e parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi; si applica quanto previsto dall'articolo 126 del DPR n. 207/2010 e ss.mm.

Il Promotore è tenuto altresì a stipulare una o più polizze di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo e per la durata di dieci anni e con un massimale complessivo pari a Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00).

Sarà possibile procedere a collaudi per singola opera, a ciascuno dei quali si



applica quanto stabilito al presente punto 11.4.

**11.5.** L'opera di urbanizzazione di cui all'allegato n. 20 verrà realizzata a cura del Promotore sotto la via Alto Adige, individuata con la p.f. 327/1 C.C. Bolzano e 2562/2 C.C. Dodiciville di natura demaniale di proprietà del Comune di Bolzano che provvederà, al termine dei lavori di costruzione della stessa e a collaudo finale, a regolamentarne l'utilizzo (accessi ai parcheggi pubblici e privati nonché alla zona carico/scarico merci del centro commerciale) e la suddivisione delle spese di gestione mediante concessione amministrativa fino al 18 ottobre 2043 (scadenza della concessione contratto con la società Parcheggi Italia S.p.A. concernente il collegato garage pubblico interrato di p.zza Walther), rinnovabile in mancanza di interesse pubblico contrario relativo a un diverso assetto della viabilità. In caso di mancato rinnovo il Comune di Bolzano dovrà comunque garantire, senza aggravii, un accesso di qualità e prestazione adeguata allo standard qualitativo dell'insediamento.

**Articolo 12. Clausole contrattuali per la realizzazione delle opere infrastrutturali a destinazione pubblica.**

Nell'affidamento ed esecuzione delle opere infrastrutturali a destinazione pubblica il Promotore, oltre al rispetto dei principi stabiliti dal D.Lgs. n. 163/2006, è tenuto ad applicare le norme in materia di contabilità dei lavori prescritte dal DPR n. 207/2010 e ss.mm. per gli appalti di opere pubbliche.

Il Promotore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, da comunicare al Comune, che assuma il ruolo di direttore dei lavori cui competono le attività indicate dall'articolo 148 del DPR n. 207/2010 e ss.mm.

Il direttore dei lavori è tenuto alla redazione dei documenti contabili previsti dal DPR n. 207/2010 e ss.mm. che dovranno essere trasmessi al Comune ai fini del



collaudo.

Il Promotore, con riguardo alle opere infrastrutturali, farà sì che le imprese appaltatrici e subappaltatrici siano tenute ad applicare i contratti di lavoro vigenti in provincia di Bolzano ivi compresa l'iscrizione alla Cassa Edile della Provincia di Bolzano nel caso di lavori edili, nonché l'obbligo dei versamenti nei confronti degli Istituti Previdenziali ed Assicurativi.

A tal fine le imprese appaltatrici e subappaltatrici in relazione alla esecuzione delle opere infrastrutturali dovranno provare l'assolvimento dei predetti obblighi mediante produzione del DURC secondo le scadenze previste dall'articolo 6 del DPR n. 207/2010 e ss.mm..

Il Promotore si obbliga ad applicare le norme in materia di antiriciclaggio attraverso l'inserimento in tutti i contratti di appalto l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari mediante l'adozione del conto dedicato da parte delle ditte appaltatrici e propri subappaltatori e/o fornitori.

Alle ditte appaltatrici affidatarie dei lavori e subappaltatrici dovrà essere richiesto da parte del Promotore il rispetto delle norme in materia salute e sicurezza sul lavoro previste dal D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm., assumendo il Promotore il ruolo di committente responsabile dei lavori.

## Capo V

### ***Procedimento di evidenza pubblica, cessioni connesse e prelazione.***

#### **Articolo 13 - Procedimento di evidenza pubblica.**

**13.1.** Il presente Accordo di programma con il PRU sarà oggetto del procedimento di evidenza pubblica che il Comune svolgerà ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997, in esecuzione delle norme di legge che disciplinano l'amministrazione dei beni pubblici e le prestazioni connesse e la disciplina

urbanistica. A tal fine il Comune inserirà nel bando le condizioni funzionali all'espletamento della procedura e quelle di eventuale specificazione di quanto previsto dal presente Accordo di programma. Il Comune si obbliga verso KHB S.r.l. a specificare nel bando che la stessa KHB S.r.l. è titolare del diritto di prelazione. Al fine di dare uniformità al procedimento e di semplificare le operazioni anche in funzione della successiva prelazione, fra le parti si conviene che KHB S.r.l. parteciperà al procedimento di evidenza pubblica e fornirà la cauzione e la dimostrazione dei requisiti richiesti dal bando. La cauzione e la dimostrazione dei requisiti costituiscono comunque condizione per l'esercizio della prelazione.

**13.2.** Nel bando di gara saranno previste condizioni e modalità di attuazione del PRU nei limiti di quanto prescritto dalle norme applicabili per obbligo di legge o comunque richiamate dal presente Accordo o di quanto funzionale a ciò che è previsto in questo Accordo di programma e negli atti del PRU in variante di PUC qui allegati, con l'eventuale previsione di attività connesse all'attuazione del programma di riqualificazione, quale in particolare il servizio di manutenzione e gestione del parco pubblico incluso nel PRU, alle stesse condizioni della gestione e manutenzione ordinaria degli altri parchi pubblici, salvi comunque i generali poteri di polizia amministrativa del Comune.

**13.3.** Qualora nella procedura di evidenza pubblica dell'ottavo comma dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997 non sia presentata alcuna offerta valida KHB S.r.l. consoliderà la propria qualità di Promotore.

**13.3-bis.** La procedura ad evidenza pubblica si comporrà delle seguenti voci:

- Importi a base d'asta:

a) prezzo beni immobili pubblici di cui all'art. 8.3 lettere a) e g)  
pari ad Euro 14.517.000,00 (Euro quattordicimilionicinquecento

diciassettemila/00);

b) compensazione perequativa di cui all' art.4.4 pari Euro

84.583.000,00 (ottantaquattromillionicinquecentoottantatremila/00);

- Importo fisso (per soggetti diversi da KHB S.r.l.): prezzo di acquisizione dei beni immobili privati e delle quote societarie di cui all' art. 8.3 lettere b), c), d) ed e) pari ad Euro 51.657.270,60 (Euro cinquantunomilioneisecentocinquantasettemila ducentosettanta/60).

**13.4.** Il Comune comunicherà in ogni caso a KHB S.r.l. l'aggiudicazione della procedura di cui sopra. Qualora l'aggiudicazione sia fatta in favore di un soggetto diverso da KHB S.r.l., gli effetti di questa resteranno sospesi per 30 (trenta) giorni dall'avvenuto ricevimento, da parte di KHB S.r.l., della comunicazione dell'aggiudicazione, termine entro il quale la stessa KHB S.r.l., a pena di decadenza, potrà esercitare il diritto di prelazione, così divenendo aggiudicatario. La prelazione dovrà essere esercitata entro 30 (trenta) giorni con comunicazione scritta consegnata o fatta pervenire per posta elettronica certificata al Comune di Bolzano, senza condizioni o riserve, con dichiarazione di impegno ad adempiere tutte le obbligazioni previste in capo al Promotore dal bando, dall'Accordo di programma e dal relativo PRU, alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

**13.5.** Qualora all'Esito della Procedura KHB S.r.l. non risulterà Promotore, la stessa KHB S.r.l. avrà diritto al rimborso delle seguenti spese maturate dal Promotore:

**13.5.1.** rimborso spettante ai sensi dell'art. 55 *quinquies*, comma 8, della L.p. 13/1997:

a) spese sostenute per la progettazione pari ad Euro 5.566.343,89



(cinquemilionicinquecentosessantaseimilatrecentoquarantatre/89), così

maturate:

(i) fino alla data di presentazione della proposta: Euro 3.452.292,49

(tremilioniquattrocentocinquantaduemiladuecentonovantadue/49);

(ii) successivamente, fino alla data di stipulazione del presente Accordo:

Euro 2.114.051,40 (duemilionicentoquattordicimilacinquantuno/40);

b) spese sostenute per la predisposizione dei progetti infrastrutturali definitivi pari ad Euro 543.415,20

(cinquecentoquarantatremilaquattrocentoquindici/20) così maturate:

(i) fino alla data di presentazione della proposta: Euro 28.641,60

(ventottomilaseicentoquarantuno/60);

(ii) successivamente, fino alla data di stipulazione del presente Accordo:

Euro 514.773,60 (cinquecentoquattordicimilasettecentosettantatre/60);

c) spese sostenute per la predisposizione della proposta e la negoziazione con la conferenza dei servizi pari ad Euro 667.209,15

(seicentosessantasettemiladuecentonove/15) così maturate:

(i) fino alla data di presentazione della proposta: Euro 329.670,82

(trecentoventinovemilaseicentosettanta/82);

(ii) successivamente fino alla data di stipulazione del presente Accordo:

Euro 337.538,33 (trecentotrentasettemilacinquecentotrentotto/33).

**13.5.2.** Rimborso spettante ai sensi dell'art. 55 *quinquies*, comma 4, della L.p. 13/1997: diritti di ingegno sulle opere e diritti d'opzione pari ad Euro 1.930.000,00 (unmilionenovecentotrentamila/00).

**13.5.3.** Rimborso spettante per imposte di registro e spese accessorie d'acquisto relative agli immobili e alle quote sociali del lotto 1 pari ad Euro 1.847.933,87

(unmilioneottocentoquarantasettemilanovecentotrentatre/87).

Tutto quanto sopra oltre I.V.A. se ed in quanto dovuta in misura e con le modalità di legge.

Saranno altresì dovute dal Promotore a KHB S.r.l. le spese per le verifiche di cui all'art. 8.7., se e nei limiti in cui saranno documentate entro il termine di pubblicazione del bando.

Le parti si danno reciprocamente atto che ai predetti rimborsi sarà tenuto unicamente il Promotore con esclusione di ogni obbligo in capo al Comune di Bolzano.

Il Comune si impegna a prevedere nel bando della Procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell'art. 55 *quinquies* della L.p. 13/1997 l'obbligo per il Promotore aggiudicatario, se diverso da KHB S.r.l., di rimborsare a quest'ultima tutte le spese di cui sopra contestualmente e per intero alla sottoscrizione degli atti previsti dall'art. 8.5.

KHB S.r.l. si obbliga a consegnare al Promotore aggiudicatario al momento del rimborso delle spese di cui sopra tutta la documentazione tecnica ed amministrativa inerente alla progettazione delle opere infrastrutturali pubbliche e delle opere private, in un formato informatico aperto ed accessibile senza limitazione alcuna.

Il Comune di Bolzano prevedrà altresì nel bando l'obbligo del Promotore aggiudicatario di versare in favore del Comune di Bolzano, annualmente e per la durata di vent'anni, il contributo di cui al successivo art. 16.

#### **Articolo 14. Cessione degli immobili privati al Promotore.**

**14.1.** Con la sottoscrizione del presente Accordo, KHB S.r.l., sempre che l'aggiudicazione del procedimento di evidenza pubblica ai sensi dell'ottavo comma

dell'art. 55 *quinquies*, L.p. 13/1997 sia fatta ad altro soggetto e non venga esercitata la prelazione nel termine previsto, si obbliga irrevocabilmente a dare esecuzione, entro il 70 esimo giorno dall'Esito della Procedura, agli impegni di cui all'art. 8.5.

**14.2.** Il Comune si impegna a prevedere, nel bando della procedura di cui all'art. 13, un'ipotesi di decadenza automatica dall'aggiudicazione per il caso in cui l'aggiudicatario non concluda con KHB S.r.l., per motivi non imputabili a KHB S.r.l., i contratti di trasferimento degli immobili e delle quote societarie di cui all'art. 8.5 entro il termine di cui al precedente punto 14.1.

## **Capo VI**

### ***Programma di azione economica.***

#### **Articolo 15. Programma di azione economica per la riqualificazione del PRU.**

**15.1.** Ove occorra, il Comune si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali per l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio, nei limiti delle superfici ammesse dal PRU.

**15.2.** Relativamente alle attività commerciale ed alberghiera previste e nel rispetto del dimensionamento, espresso in termini di superfici, previsto dal PRU, il Promotore si assume, per sé e suoi aventi causa, le seguenti obbligazioni verso il Comune di Bolzano, per la durata prevista dall'art. 20 del presente Accordo:

- a) avviare l'attività commerciale prevista nell'edificio del lotto 1 con apertura al pubblico entro 6 (sei) mesi dal rilascio dell'agibilità;
- b) avviare l'attività alberghiera prevista nell'edificio del lotto 1 con apertura al pubblico entro 6 (sei) mesi dal rilascio dell'agibilità;
- c) esercitare con ordinaria continuità per almeno un periodo di 10 (dieci) anni dal

loro avvio le attività avviate con obbligo di informare il Comune dei propri programmi di attività in termini generali;

d) informare il Comune, su richiesta dello stesso, sulle forme di organizzazione delle attività stesse;

e) informare il Comune di ogni circostanza che possa comportare: rilevanti modificazioni del flusso dei frequentatori delle attività; sospensioni o riduzioni delle attività non transitorie o comunque straordinarie; cessioni delle attività che le interessino interamente o in modo rilevante per l'estensione nell'ambito delle destinazioni previste, salvi gli affitti di azienda o di rami d'azienda, e le altre attività gestionali di ordinaria amministrazione;

f) consentire al Comune, indipendentemente dai poteri di accesso che gli spettino per legge, di accedere all'immobile del lotto 1 per sopralluoghi, previa richiesta da inoltrare con congruo anticipo.

**15.3.** Qualora le attività commerciale e/o alberghiera vengano interrotte, in misura superiore al 30% (trenta per cento) in termine di superficie per l'attività commerciale e del 100% (cento per cento) per l'attività alberghiera, per oltre 15 (quindici) mesi, il Promotore o suoi aventi causa dovranno fornire al Comune di Bolzano indicazione scritta delle cause della interruzione e informarlo del programma che intende attuare per rimediare.

**15.4.** Le interruzioni superiori al termine di cui sopra, salvo quelle dovute a cause non imputabili al Promotore e con onere della prova a suo carico, se non sono seguite dalla presentazione del programma di rimedio sopra previsto (da concordare con il Collegio di vigilanza) o se questo non venisse attuato per cause imputabili al Promotore, e con onere di prova a carico del Promotore stesso, costituiscono inadempienza rilevante alle obbligazioni assunte dal Promotore al

presente articolo. Per tali inadempimenti spetterà al Comune di Bolzano un indennizzo, a carico del Promotore o suoi aventi causa, da determinarsi tenendo conto degli interessi e valori delle destinazioni e degli obiettivi economici del PRU, come individuati nelle premesse, da determinarsi previo contraddittorio tra le parti. In caso di mancata condivisione entro 60 (sessanta) giorni, l'indennizzo sarà fissato da un terzo indipendente e qualificato, nominato dal Presidente del Tribunale di Milano su richiesta della parte più diligente.

**Art. 16. Contributo del Promotore alle azioni del Comune di Bolzano a sostegno del commercio di prossimità e dei centri commerciali naturali.**

In adempimento di quanto stabilito al paragrafo n. 1.2. dell'allegato n. 2 alla deliberazione GC n. 417/2014, il Promotore si obbliga, per la durata di 20 (venti) anni, a corrispondere Euro 100.000,00 (centomila/00) annui al Comune per le iniziative che quest'ultimo individuerà a sostegno delle attività commerciali di prossimità nella città di Bolzano. Ai fini della detrazione dall'importo dovuto a titolo di compensazione perequativa, le parti si danno reciprocamente atto che il valore attualizzato di tale obbligo, sulla base del tasso di sconto di 2,5% (due virgola cinque per cento) è pari ad Euro 1.558.920,00 (unmilione cinquecentocinquantottomilanovecentoventi/00).

Il contributo alle iniziative di promozione individuate dal Comune sarà versato nei termini stabiliti di volta in volta dal Comune. Ove il Comune non richiedesse l'intera somma nell'arco di ciascun anno solare, il Promotore non potrà essere in nessun modo sanzionato per l'eventuale incompleto o ritardato versamento. Nella pubblicizzazione e promozione delle iniziative alle quali verrà destinato il contributo di cui sopra, il Comune menzionerà il Promotore quale soggetto che ha sostenuto economicamente l'iniziativa.

## Capo VII

### ***Organizzazione per la gestione del PRU e clausole generali.***

#### **Articolo 17. Natura del Promotore.**

Il Promotore si obbliga a comunicare preventivamente al Comune ed alla Provincia, attraverso il Collegio di vigilanza, eventuali modifiche della compagine sociale attuale di controllo, inteso ai sensi dell'art. 2359, comma 1, punto 1), del Codice Civile.

#### **Articolo 18. - Organizzazione per la gestione del PRU.**

Per tutta la durata dell'attuazione del PRU il Promotore manterrà un ufficio tecnico-amministrativo come previsto dalla deliberazione GC n. 417/2014 al paragrafo VII, punto n. 2.

L'attuazione del PRU e l'esecuzione del presente Accordo di programma da parte del Promotore e delle amministrazioni sono soggette alla vigilanza di un Collegio composto da 5 membri: il Sindaco di Bolzano (o suo delegato) che lo presiede e da quattro tecnici, due ciascuno del Comune e della Provincia, designati tra i propri funzionari o tra professionisti esterni con incarichi la cui durata sarà determinata autonomamente da ciascuna amministrazione.

La segreteria del Collegio di Vigilanza è svolta a cura del Comune di Bolzano.

Il Promotore dovrà essere invitato per iscritto alle riunioni del Collegio di Vigilanza, alle quali esso potrà partecipare senza diritto di voto. L'invito dovrà contenere i punti all'ordine del giorno della riunione ed avere allegato eventuali dati, relazioni, documenti etc. utili per la trattazione nella rispettiva riunione.

Il Collegio all'inizio della propria attività e quando successivamente utile, determinerà i modi di svolgimento delle proprie attività mediante apposite determinazioni delle quali farà comunicazione al Promotore.

Anteriormente all'assunzione da parte del Collegio di Vigilanza di qualunque determinazione o richiesta nei confronti del Promotore, quest'ultimo avrà diritto di essere consultato previo avviso. Il Collegio può incaricare i suoi membri di attività istruttorie e prenderà le proprie determinazioni a maggioranza. In caso di cessazione di un membro del Collegio, questo potrà svolgere le sue funzioni transitoriamente, anche in composizione imperfetta, purché alla maggioranza sulle sue determinazioni partecipi sempre almeno un rappresentante di entrambe le Amministrazioni.

Il Collegio è ordinario riferimento tecnico per i rapporti tra le parti dell'Accordo di programma; ad esso le parti rivolgeranno le proprie segnalazioni, osservazioni e richieste prima di prendere qualunque determinazione nell'esercizio dei propri poteri e diritti, salvo i casi di urgenza.

Il Collegio vigila sulla corretta applicazione ed il buon andamento dell'esecuzione dell'Accordo e dell'attuazione del PRU per ogni sua parte e scopo, segnala alle parti i ritardi e le inadempienze e ne promuove il rimedio. Le segnalazioni e gli inviti del Collegio costituiscono messa in mora per le inadempienze contestate.

Nell'ambito della vigilanza il Collegio può svolgere sopralluoghi e richiedere documenti ed informazioni a ciascuna delle parti che si obbligano a fornirli sollecitamente ed a consentire gli accessi richiesti subordinatamente a breve preavviso. L'inadempienza alle richieste del Collegio protratta oltre un ragionevole termine, in ogni caso non inferiore a 30 (trenta) giorni, indicato nella diffida da parte di esso è considerata grave inadempienza.

Oltre alla vigilanza sull'esecuzione dell'accordo il Collegio può autorizzare, per conto delle amministrazioni nella loro qualità di parti del presente Accordo e come in esso previsto, le modifiche di adattamento dei progetti che non abbiano

carattere essenziale o che siano conseguenti a modifiche anche essenziali già autorizzate dalle parti, fermi i procedimenti di legge per l'attuazione di tali modifiche. Il Collegio può disporre l'adeguamento del cronoprogramma in relazione all'andamento dei lavori e delle attività, al fine di garantirne l'ordinata prosecuzione nei modi più solleciti possibili tenuto conto dell'insieme delle scadenze coordinate dal cronoprogramma. Il Collegio non può autorizzare mere sospensioni delle attività, salvo le ipotesi in cui ciò dipenda da ragioni che esulano dal controllo del Promotore, per le quali il Collegio stesso interverrà dando le disposizioni necessarie al fine di promuoverne la soluzione.

Spetta al Collegio anche la vigilanza sul mantenimento da parte del Promotore dei requisiti organizzativi.

#### **Articolo 19. Penali, garanzie, contenziosi e foro competente.**

**19.1.** Per le inadempienze qui di seguito indicate il Promotore sarà tenuto a versare al Comune di Bolzano una penale:

- a) per l'omissione di informazioni, mancata produzione di documenti o rifiuto di consentire le ispezioni e gli accessi previsti dal presente Accordo, dopo diffida scritta ad adempiere entro un congruo termine mai inferiore a 15 (quindici) giorni: penale compresa tra Euro 1.000,00 (mille/00) ed Euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- b) per l'inadempienza all'obbligazione di mantenere adeguata organizzazione tecnico-amministrativa come previsto dal presente Accordo, dopo contestazione dell'inadeguatezza dell'organizzazione e mancato suo adeguamento entro 30 (trenta) giorni: penale compresa tra Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) ed Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

L'ammontare della penale, in ragione della gravità dell'inadempimento, verrà richiesto dal Comune al Promotore con atto scritto, previo contraddittorio tra



Comune e Promotore nell'ambito del Collegio di Vigilanza in cui verranno esplicitate le circostanze di fatto e le rispettive ragioni.

Le penali relative ai ritardi sul cronoprogramma sono disciplinate nella convenzione urbanistica, il cui schema è allegato.

**19.2.** Il Promotore si impegna a prestare le seguenti fideiussioni:

**A)** al momento del rilascio della concessione edilizia relativa all'edificio di via Garibaldi n. 20, una o più fideiussioni, per un importo di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) a garanzia dell'esecuzione delle relative opere o per rimedio di lavori interrotti o risoluzione per inadempimento del Promotore, avente validità di 2 (due) anni, che dovrà essere restituita al Promotore al momento della consegna della fideiussione di cui alla successiva lettera c1);

**B)** al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di cui all'art. 8.4, a garanzia della realizzazione delle opere della nuova stazione autocorriere temporanea, una fideiussione per un importo di Euro 2.715.274,79 (duemilionesettecentoquindicimiladuecentosettantaquattro/79) corrispondente al cento per cento (100%) del valore delle opere stesse, a garanzia della loro esecuzione avente validità di 6 (sei) mesi automaticamente rinnovabili di 6 (sei) mesi in 6 (sei) mesi, da restituirsi entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto collaudo con esito positivo;

b1) al momento del rilascio della concessione edilizia delle opere infrastrutturali, di cui alla premessa 10, a garanzia della realizzazione delle opere infrastrutturali escluse quelle dell'autostazione di cui sopra, una o più fideiussioni per un importo di Euro 24.567.738,98 (ventiquattromilionicinquecentosessantasettemila settecentotrentotto/98), corrispondente al cento per cento (100%) del valore delle

opere<sup>1</sup> infrastrutturali al netto del valore delle opere per l'autostazione temporanea, a garanzia della loro esecuzione avente validità di 36 (trentasei) mesi automaticamente rinnovabili di 12 (dodici) mesi in 12 (dodici) mesi, da restituirsi entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto collaudo con esito positivo;

**C)** al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di cui all'art. 8.4.:

c1) a garanzia della realizzazione o demolizione delle opere private una o più fideiussioni, per un importo stimato di Euro 23.687.108,00 (ventitremilioneiseicentoottantasettemilacentootto/00) corrispondente al venti per cento (20%) del valore delle opere private previste dal lotto 1 (allegato 35), a garanzia dell'esecuzione del completamento delle opere o per rimedio di lavori interrotti o per il caso di risoluzione per inadempimento del Promotore, avente validità di 36 (trentasei) mesi automaticamente rinnovabili di 12 (dodici) mesi in 12 (dodici) mesi, da restituirsi entro 30 (trenta) giorni dalla data di fine lavori;

c2) a garanzia del pagamento della seconda rata della compensazione perequativa di cui all'art. 4.4., una o più fideiussioni per un importo corrispondente, con validità di almeno 20 (venti) mesi;

c3) a garanzia del pagamento della terza rata della compensazione perequativa di cui all'art. 4.4., una o più fideiussioni per un importo corrispondente, con validità di almeno 38 (trentotto) mesi;

**D)** al momento della sottoscrizione del contratto di permuta di cui all'art. 8.6, a garanzia di tutti gli obblighi previsti dal medesimo contratto e dal medesimo art. 8.6, una o più fideiussioni per un importo di Euro 32.130.000,00 (trentaduemilionicentotrentamila/00) corrispondente al cento per cento (100%) del valore dell'immobile di cui all'art. 8.3 lett. f), avente validità di 36 (trentasei) mesi automaticamente rinnovabili di 12 (dodici) mesi in 12 (dodici) mesi, da

restituirsi entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'immobile che diverrà di proprietà provinciale.

Tutte le fideiussioni dovranno essere a prima richiesta, senza il beneficio della preventiva escussione e senza eccezioni, rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione.

**19.3.** Qualora il Promotore si renda gravemente inadempiente in relazione agli scopi di riqualificazione urbanistica stabiliti con il presente Accordo, per grave e perdurante incompletezza di esecuzione del PRU, progettazione o esecuzione di lavori errate in opere essenziali per l'assetto urbanistico della zona, abbandono dei cantieri di rilevante estensione incidenti sull'assetto della mobilità o estetico della zona, interruzioni delle attività commerciali per cause imputabili al Promotore stesso, oltre i termini massimi regolati dal presente Accordo, il Comune potrà diffidare il Promotore fissando un termine finale di non meno di 3 (tre) mesi per la piena ripresa delle attività che in tale diffida saranno specificate con indicazione che in difetto i diritti derivanti da questo Accordo per il Promotore si intenderanno risolti. In tal caso, fatto salvo il maggior danno:

- il Comune avrà diritto ad immettersi nelle aree di proprietà del Promotore ed avrà facoltà di demolire le opere abbandonate, senza che il Promotore abbia diritto ad alcun indennizzo. La sottoscrizione del presente atto costituisce autorizzazione e procura irrevocabile ad accedere alle aree per effettuare le demolizioni. Per sostenere le spese di demolizione il Comune potrà utilizzare le risorse necessarie, escutendo in parte la fideiussione di cui al punto 19.2. lett. c1);

- I diritti di edificazione consentiti dal PRU per le opere private del Promotore cesseranno e il Comune avrà facoltà di pieno esercizio dei poteri

urbanistici ad esso spettanti per legge, ove previsto congiuntamente alla Provincia, senza i vincoli di disciplina urbanistica già previsti dal PRU;

le obbligazioni eventualmente non ancora adempiute dal Promotore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali saranno sostituite di diritto dall'obbligazione di consegna al Comune delle aree ad esse destinate e opere su di esse già realizzate, con riserva di determinare quanto eventualmente ancora spettanti al Promotore inadempiente per tali opere, subordinatamente alla compensazione con il risarcimento dei danni spettante al Comune.

**19.5.** Con riguardo ai contenziosi proposti da terzi, pendenti o instaurandi, avanti all'Autorità giudiziaria amministrativa ed aventi ad oggetto il presente Accordo di programma e/o atti e provvedimenti ad esso presupposti, conseguenti o comunque connessi, si stabilisce che le parti avranno l'obbligo, a richiesta della parte più diligente, di attivare un confronto finalizzato a valutare, in buona fede e tenuto conto delle circostanze concrete, le possibili conseguenze e ad individuare le misure eventualmente necessarie per minimizzare, se e per quanto possibile, i rischi connessi per l'esecuzione del PRU. Ove la situazione lo richieda, e salvo fatti direttamente imputabili al Promotore, le parti, per minimizzare i rischi del Promotore (anche di esposizione economico-finanziaria), si impegnano ad assumere tutte le misure necessarie, non escluse:

- il differimento dell'inizio ovvero la temporanea sospensione dei lavori;
- l'adeguamento del cronoprogramma;
- il differimento dell'obbligo del Promotore di stipulare il contratto



definitivo di cui all'art. 8.4 ed il contratto di permuta di cui all'art. 8.6;

- il differimento dei pagamenti previsti dal contratto definitivo nonché dei pagamenti di cui all'art.4.4.,

Le parti si impegnano ad assumere dette misure e ogni relativa decisione d'intesa tra loro, secondo ragionevolezza e buona fede, con l'obiettivo di completare l'attuazione del PRU nel più breve tempo possibile, tenuto conto delle circostanze e delle ragioni che ciascuna delle parti solleverà anche tramite i rispettivi legali appositamente incaricati.

**19.6.** Per ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente Accordo sarà competente l'Autorità giudiziaria stabilita per legge.

**Articolo 20. - Durata dell'Accordo di programma.**

Il presente Accordo ed il relativo PRU hanno durata di dieci anni dalla data di stipulazione della convenzione urbanistica, per la disciplina urbanistica speciale di riqualificazione urbanistica e le obbligazioni ad essa connesse.

Una volta decorso detto termine di durata, ferma la possibilità per il Comune di dettare la disciplina urbanistica ritenuta più idonea, resta in ogni caso inteso che l'attuazione degli interventi previsti dal PRU che fossero rimasti inattuati sarà subordinata all'approvazione di un nuovo piano attuativo.

L'obbligazione di gestione continuata delle attività commerciali previste dal PRU e da questo Accordo all'art. 15 e altri patti ad esso connessi, proseguirà sino ai termini di dieci anni dall'inizio delle attività stesse.

**Art. 21. - Atto ricognitivo dei diritti reali.**

Entro 6 (sei) mesi dal rilascio del certificato di agibilità dell'edificio del lotto1, il

Promotore e il Comune di Bolzano procederanno in contraddittorio alla ricognizione delle servitù previste dalla legge e dal PRU e delle eventuali porzioni di aree private su cui insistono opere infrastrutturali. Il Promotore provvederà a propria cura e spese ad intavolare le servitù di cui sopra entro 6 (sei) mesi dalla ricognizione.

Il Promotore si obbliga a cedere al Comune di Bolzano, senza corrispettivo, quelle piccole porzioni di aree private su cui, all'esito di tutti i lavori di attuazione del PRU, risulteranno insistere opere infrastrutturali.

**Art. 22. - Spese ed oneri fiscali.**

Salvo l'eventuale IVA sulla cessione di beni immobili, tutte le spese e tutti gli oneri fiscali connessi alla stipulazione del presente Accordo di Programma nonché quelli inerenti e conseguenti agli atti qui previsti per l'esecuzione dello stesso, vanno per espressa pattuizione tra le parti a carico esclusivo del Comune di Bolzano, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1475 del Codice Civile, all'art. 57 del D.P.R. 131/1986 e all'art. 11 del D.Lgs. n. 347/1990. Quanto sopra convenuto non trova applicazione per gli atti previsti agli artt. 8.2, 8.5 e 8.6 del presente Accordo di Programma.

**Art. 23. - Clausole di salvaguardia e buona fede.**

**23.1.** L'eventuale invalidità, nullità o inefficacia di una o più clausole del presente Accordo di programma non determina l'invalidità o l'inefficacia dell'Accordo stesso.

**23.2.** Le Parti si impegnano a sostituire la clausola invalida, nulla o inefficace con altra valida che abbia il contenuto sostanziale il più simile possibile a quella nulla, invalida o inefficace.

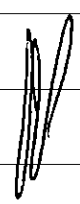
**23.3.** Le Parti si impegnano a collaborare vicendevolmente e a comportarsi secondo buona fede nell'esecuzione al presente Accordo

di programma.

**Art. 24. – Allegati.**

Sono parte integrante e sostanziale del presente accordo i seguenti allegati sottoscritti digitalmente:

- 1) DOC. A – Relazione illustrativa;
- 2) DOC. B – Piano della mobilità;
- 3) DOC. C – Piano di zonizzazione;
- 4) DOC C1 – Modifica della perimetrazione degli Insiemi tutelati;
- 5) DOC. D – Norme di Attuazione;
- 6) DOC E – Mappe catastali – Elenco proprietari;
- 7) DOC. F – Programma di attuazione del piano;
- 8) DOC. G – Rapporto Ambientale VAS;
- 9) DOC. H – Classificazione acustica;
- 10) DOC. J – Valutazione dei pericoli idrogeologici e idraulici;
- 11) PRU A – Relazione illustrativa;
- 12) PRU B – Norme di attuazione;
- 13) PRU C – Infrastrutture e preventivo sommario;
- 14) PRU01 – Inquadramento urbanistico;
- 15) PRU02 – Rilievo;
- 16) PRU03 – Demolizioni;
- 17) PRU04 – Piano Normativo;
- 18) PRU05 – Infrastrutture (nuove linee elettriche, linea telefonica e linea dati e illuminazione pubblica);
- 19) PRU05A – Infrastrutture (Acque bianche, nere, acquedotto, raffreddamento, Gas MP e BP e teleriscaldamento);



- 20) PRU06 – Infrastrutture (tunnel Via Alto Adige);
- 21) PRU07 – Schema della viabilità;
- 22) PRU08 – Riqualificazione Parco pubblico;
- 23) PRU09 – Schema proprietà;
- 24) Progetto di massima;
- 25) Progetti definitivi delle opere infrastrutturali;
- 26) Cronoprogramma;
- 27) Stima Ufficio Estimo Provinciale;
- 28) Elaborato tecnico immobili provinciali;
- 29) Schema di contratto di pegno;
- 30) Parcheggi;
- 31) Schema convenzione di attuazione;
- 32) Rendiconto delle spese sostenute per la predisposizione della proposta di PRU di KHB S.r.l.;
- 33) Rendiconto delle spese sostenute da KHB S.r.l. in seguito al deposito della proposta di PRU;
- 34) Calcolo contributi di concessione;
- 35) Costo sommario opere private;

Il Presidente della Provincia

(Dr. Arno Kompatscher)

munito di certificato di firma digitale valida dal 10.1.2014 al 10.1.2017, ente  
certificatore "InfoCert S.p.A."

Il Sindaco

(.....)

munito di certificato di firma digitale valida dal 29.10.2013 al 2.10.2016, ente





certificatore "InfoCert S.p.A."

KHB GmbH

(Dr. Heinz Peter Hager)

munito di certificato di firma digitale valida dal ..... al....., ente  
certificatore " ....."

