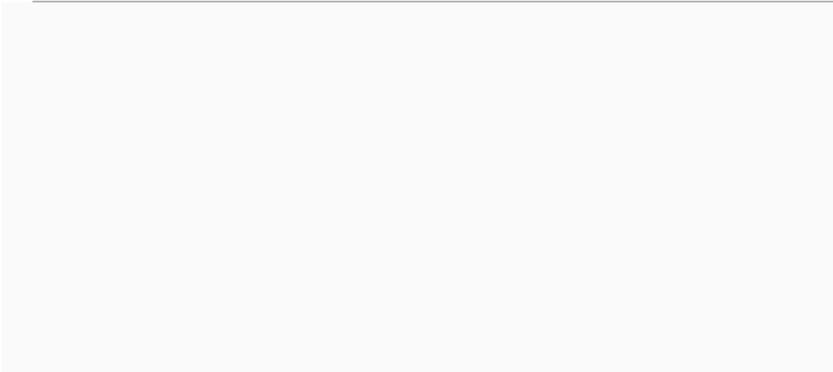


**B**

DOTT. ARCH. ENRICO CAMBIAGHI

LA PROPRIETA'



OTTOBRE 2015

COMUNE DI VILLASANTA - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

# PIANO ATTUATIVO ARO8

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

# **BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO AR 08 DEL VIGENTE P.G.T.**

(con realizzazione alloggi di edilizia sociale)

L'anno.....il giorno.....del mese di.....  
avanti a me dr. ...., Notaio in....., iscritto presso il Collegio Notarile di  
.....sono personalmente comparsi:

il sig. ....nato a ..... il .....

domiciliato per la carica presso il palazzo municipale del Comune di Villasanta che interviene al presente atto in qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica del COMUNE DI VILLASANTA, con sede in Villasanta (MB) P.zza Martiri della Libertà n. 7, codice fiscale: 03245720150, partita iva 00745580969 a quanto infra autorizzato, in base al disposto dell'art. 107 commi 2 e 3 lettere c) e f) del decreto legislativo 11 agosto 2000 n.267, in forza del Decreto Sindacale n. .... del ..... nonché in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... nel seguito denominato semplicemente "Comune";

il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ....., in .....,

il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ....., in .....,

il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ....., in .....,

il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ....., in .....,

che interviene al presente atto non in proprio ma quale.....e quindi in legale rappresentanza della ..... con sede in ....., capitale di euro ....., codice fiscale: ....., partita IVA ....., e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n.

....., munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale in appresso denominata "Attuatore";

Detti Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, previa loro concorde rinuncia, col mio consenso all'assistenza dei testimoni, mediante questo atto.

## **PREMESSO**

A) che il sopraindicato attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B) che il soggetto attuatore è proprietario dell'area catastalmente contraddistinta al fg. 12 mapp.li 303-306 per una superficie totale di m<sup>2</sup> 756,94, di cui alla presente convenzione classificata quale ambito di pianificazione attuativa denominato AR08 nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazioni di

Consiglio Comunale n. 156 del 6/03/2012 e n. 157 del 8/03/2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 22 Serie avvisi e concorsi del 30/05/2012, secondo gli indici e le specificazioni di cui all'art. 31.5 delle Norme di Governo del territorio – Piano delle regole;

C) che il Piano Attuativo prevede una slp massima ammissibile e realizzabile pari a 1.154,08 m<sup>2</sup> determinata a seguito dell'accertamento delle superfici effettuato con idoneo rilevamento topografico strumentale ed asseverato da ..... ed allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. .... Del ... di approvazione del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione .

- che la convenzione di attuazione del Piano attuativo deve, inoltre, prevedere la realizzazione di alloggi secondo quanto previsto dall'art. 25 delle Norme di Governo del Territorio (N.G.T.), nel rispetto dell'art. 18 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (T.U.E.) n.380 del 06 giugno 2001 e s.m.i, nonché della Deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31/01/2013;

Pertanto la slp relativa all'edilizia convenzionata di cui all'art. 25 delle N.G.T. risulta pari a € 173,11 m<sup>2</sup> (15% della slp massima ammissibile);

la dotazione delle aree per servizi indotta dall'intervento risulta pari a m<sup>2</sup> 1.073,29 (93% della slp massima ammissibile , che risulta interamente da monetizzare;

D) che la Carta di Fattibilità Geologica del Comune di Villasanta assegna al sito interessato dal Piano di lottizzazione in argomento la classe di fattibilità 2 corrispondenti rispettivamente a "fattibilità con modeste limitazioni", in particolare la classe 2b "Aree deposito fluviale con scarsa consistenza".

E) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

F) che, in virtù di quanto disposto dal Codice dei Contratti D.Lgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, la convenzione urbanistica costituisce il presupposto per l'adozione delle procedure di gara previste dalla legge, atto prodromico ed indispensabile al fine di procedere alla scelta dell'appaltatore;

G) che la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà, se previsto dalla normativa vigente , la procedura prevista dal Codice dei Contratti di cui al D.Lgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

## VISTI

1) La domanda di autorizzazione al Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n..... del ..... , iscritta nel Registro Pratiche Edilizie con il n. P.W. ....;

2) la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data..... esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo;

4) la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data..... esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;

5) gli artt. 23 e 25 delle Norme di Governo del Territorio del vigente P.G.T.

6) la Deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31/01/2013;

5) L'art.28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, gli artt.12 e 14 della Legge Regionale dell'11 marzo 2005, n.12 nonché il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (T.U.E.) n.380 del 06 giugno 2001;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **CAPO I**

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

L'attuatore per sé o suoi successori o aventi causa si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

#### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

3. Il Piano Attuativo prevede l'utilizzazione delle aree/immobili descritti in premessa secondo i seguenti parametri:

- superficie territoriale: 756,94 m<sup>2</sup> (come da accertamento delle superfici citato in premessa)

- superficie fondiaria: 591,44 m<sup>2</sup> (come da accertamento delle superfici citato in premessa)

- slp massima ammissibile e realizzabile: 1.154,08 m<sup>2</sup> (come da accertamento delle superfici citato in premessa)

- s.l.p. edilizia sociale: 173,11 m<sup>2</sup> (15% della slp max ammissibile)

- superficie coperta massima di progetto: 338,18 m<sup>2</sup>

- dotazione di aree per servizi indotta dall'intervento :1.073,29 m<sup>2</sup> interamente da monetizzare

- aree per le urbanizzazioni primarie destinate alla viabilità pubblica: 165,50 m<sup>2</sup> in asservimento all'uso pubblico

4. l'attuatore è obbligato in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

6. La sottoscrizione della convenzione obbliga all'osservanza delle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

7. La sostituzione dell'attuatore dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dagli attori stessi.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione del Piano Attuativo, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, devono essere eseguite coordinatamente con le opere relative al fabbricato. Il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo, dovrà comunque essere presentato contemporaneamente al progetto edilizio.

1. L'asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5. Si rimanda al collaudo l'esatta identificazione catastale, stante comunque che la titolarità della servitù avverrà ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria. L'atto di asservimento sarà stipulato, nelle opportune forme, entro tre mesi dall'avvenuto collaudo. L'utilizzo da parte del Comune di tali opere di urbanizzazione indicate all'art. 5 avverrà dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici e rilasciato/ approvato dal Comune, o a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici tecnici comunali o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese comunque a carico degli attori, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli attori stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune. Per il rimborso delle spese tecniche afferenti il collaudo tecnico-amministrativo gli attori si obbligano a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli attori degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte del settore tecnico preposto, entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della

responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. Gli attuatori per sé, successori ed aventi causa, hanno versato prima della stipula del presente atto € 1.911,79 quale quota spese di competenza per le future manutenzioni della porzione a sede stradale soprastante le autorimesse private realizzate al di sotto dell'area per urbanizzazione primaria asservita all'uso pubblico calcolata come segue: 103,34 mq di superficie x €/mq 18,5 di costo per il futuro rifacimento del manto stradale. Sarà invece a carico degli stessi attuatori la manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto insistente sull'autorimessa interrata fino alla impermeabilizzazione e relativa caldana di pendenza. La manutenzione ordinaria e straordinaria del marciapiede asservito all'uso pubblico sarà a totale carico degli attuatori per sé, successori ed aventi causa.

4. Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 180 giorni da tale data dovrà essere stipulata la presente convenzione. In caso contrario, gli atti assunti potranno essere dichiarati dal Comune privi di efficacia con la conseguente decadenza dell'intero procedimento di approvazione.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è a carico degli attuatori fino all'importo di cui all'art. 28 comma 1 lett. c) del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.

2. Gli attuatori si impegnano nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente la progettazione e direzione lavori, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti compreso i frazionamenti.

3. L'attività afferente la direzione dei lavori dovrà essere effettuata osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici. Resta inteso che gli attuatori, in qualità di committenti dovranno nominare, a loro spese, il direttore lavori e il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, gli attuatori dovranno presentare a parte e contemporaneamente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo ed esecutivo, redatti in accordo con gli uffici tecnici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, corredati dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione dell'edificio privato in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. L'asservimento ad uso pubblico delle opere avverrà secondo le modalità indicate al precedente art. 3 comma 3.

6. L'utilizzo da parte del Comune delle opere e delle aree di urbanizzazione indicate all'art. 5 avverrà dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal Comune (Ufficio Lavori Pubblici), o a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici tecnici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese comunque a carico degli attuatori, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli attuatori stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune. Per il rimborso delle spese tecniche afferenti il collaudo tecnico-amministrativo gli attuatori si obbligano a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà

sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli attuatori degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. Gli attuatori per sé, successori ed aventi causa, hanno versato prima della stipula del presente atto € 1.911,79 quale quota spese di competenza per le future manutenzioni della porzione a sede stradale soprastante le autorimesse private realizzate al di sotto dell'area per urbanizzazione primaria asservita all'uso pubblico calcolata come segue:  $103,34 \times \text{€}/\text{mq}$  18,5. Sarà invece a carico degli stessi attuatori la manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto insistente sull'autorimessa interrata fino alla impermeabilizzazione e relativa caldana di pendenza. La manutenzione ordinaria e straordinaria del marciapiede asservito all'uso pubblico sarà a totale carico degli attuatori per sé, successori ed aventi causa.

7. Gli Attuatori si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.

8. Gli attuatori si assumono l'impegno a realizzare le parti strutturali inerenti le porzioni di edificio privato sottostanti le aree asservite all'uso pubblico in modo da garantire il transito carraio di veicoli compreso gli automezzi di soccorso (V.V.F., ecc.) concordando con gli uffici tecnici e di Polizia Locale in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere i carichi ammissibili previsti.

9. Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli Attuatori si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi senza nulla pretendere in merito.

10. Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese degli Attuatori, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.

11. Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere agli Attuatori l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione e senza maggiori costi per gli Attuatori, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

12. I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato; pertanto, alle istanze per l'ottenimento di tali certificati dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche gli atti di collaudo afferenti le opere di urbanizzazione o, in alternativa, documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.

13. Sono a carico degli Attuatori, dei progettisti e delle imprese esecutrici l'attivazione, secondo le proprie competenze, delle garanzie di cui agli artt. 111 e 129 del decreto legislativo 163/2006. A tale riguardo gli Attuatori si impegnano a consegnare al Comune copia di dette polizze al momento della presentazione del progetto esecutivo e/o comunque prima dell'inizio dei lavori. In particolare, per l'esecuzione dei lavori, dovrà essere consegnata una polizza di assicurazione con massimale pari a € ..... che copra i danni che dovesse subire il Comune in conseguenza del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori suddetti e contenga le garanzie a

copertura della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei medesimi lavori, con decorrenza dalla data di inizio lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

14. Gli Attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, dichiarano di obbligarsi a prevedere nel contratto di appalto con il soggetto aggiudicatore dei lavori (stabilendo analogo obbligo nei confronti di quest'ultimo per i contratti derivanti con i subappaltatori ed i subcontraenti della filiera delle imprese riferite ai citati lavori), tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136 del 13/08/2010 e s.m.i., secondo le indicazioni contenute nella determinazione dell'AVCP n. 4 del 7/7/2011, dei cui contenuti gli Attuatori si dichiarano a completa conoscenza.

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Gli attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al successivo art. 9, ed individuate negli elaborati 7 e 8 consistenti in: allargamento della sede stradale e realizzazione marciapiede con relativa illuminazione.

2. Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

3. Per la realizzazione delle eventuali reti tecnologiche e/o adeguamento di quelle esistenti si dà atto del nulla-osta rilasciato dagli Enti preposti in data ..... e dei preventivi ad esso allegati per l'importo pari ad € .....

4. Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla base della tabella vigente degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

$$(1.154,08 \times 3,10) \times 6,55 \text{ €/m}^3 = 23.433,59 \text{ €}$$

5. Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato alla data odierna di € ....., al netto dello sconto del 10%, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C".

6. L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al Comune da parte degli Attuatori che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al Piano Attuativo sotto la lettera "C", anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

## **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Gli attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla base della tabella vigente degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

$(1.154,08 \times 3,10) \times 16,13 \text{ €/m}^3 = 57.707,46 \text{ €}$

3. L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma di € 57.707,46, quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati, se presentato oltre 36 mesi dalla approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005, altrimenti sarà pari a quanto sopra determinato. Il pagamento della somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

## **ART. 7 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli alloggi privati.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

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

- a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- b) parcheggi privati interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

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

## **ART. 9 - E MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1. Gli attuatori, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto asserviranno all'uso pubblico, le aree interne al Piano per viabilità stradale e pedonale, secondo le modalità e le tempistiche descritte all'art. 3 comma 3, come indicato nella tavola 6 allegata al Piano Attuativo, aventi una superficie complessiva di 165,50 m<sup>2</sup>,

catastalmente identificate al foglio 12, mappali 303 parte e 306 parte da identificare successivamente al presente atto e prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Gli attuatori dichiarano che le aree sopradescritte sono di loro proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

3. Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità degli Attuatori per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5; oltre tali scadenze dovrà essere corrisposta al Comune la relativa tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

4. Le aree di cui al precedente art. 9.1, destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e pari a 165,50 m<sup>2</sup> non assolvono la dotazione minima delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) richiesta ai sensi di legge per la destinazione residenziale, calcolata come segue: 1.154,08 x 93% = 1.073,29 m<sup>2</sup>. Pertanto la dotazione minima come sopra determinata viene monetizzata al valore di 118,00 €/mq, cui corrispondono complessivamente € 126.648,22. ~~Il pagamento di tale somma sarà effettuato alla stipula della presente convenzione.~~ Il pagamento di tale somma avverrà in due rate semestrali di uguale importo dal diciottesimo mese dalla stipula della convenzione previa presentazione di idonea polizza fideiussoria, a garanzia di tale impegno, alla sottoscrizione del presente atto.

5. Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal Comune in data ..... Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

6. Si da inoltre atto che nell'interrato delle area in asservimento di cui al comma 1 verranno realizzate porzioni di autorimesse e cantinole private al servizio del complesso condominiale secondo quanto previsto all'art. 4 comma 8 del presente atto. Pertanto sarà a carico del condominio stesso la gestione e manutenzione della suddetta parte come previsto all'art. 4 comma 6 del presente atto.

## **ART. 10 - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO**

Prima di procedere alla esecuzione dei lavori previsti dal Piano di Lottizzazione verrà prodotta dagli attuatori la relazione geognostica, comprensiva delle indagini geologiche e geotecniche, penetrometriche, indicante la effettiva situazione dei luoghi, della portanza del terreno e le misure da adottare per la progettazione delle strutture nonché la documentazione prevista dal D.M. 14/01/2008 – Norme tecniche per le costruzioni e s.m.i. – anche in relazione alla classificazione sismica del territorio comunale modificata dalla D.G.R. n. X/2129 del 11/07/2014 .Inoltre verranno effettuati le verifiche e indagini necessarie per gli eventuali piani di bonifica e risanamento che si dovessero rendere necessari.Tutte le indagini e relazioni di cui sopra sono a cura e spese dei soggetti attuatori per sé e successori o aventi causa.

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

1. Gli Attuatori, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto depositano fideiussione bancaria n. .... , emessa da ..... con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni

assunti al precedente art. 5 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. Lo svincolo della fideiussione dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria scritta da parte dell'Amministrazione Comunale e a seguito di favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. La somma garantita corrisponde all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 30% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di € .....

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, comma 2 del Codice Civile. In ogni caso l'Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, mediante il solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura degli Attuatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Attuatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto entro il termine stabilito dalla presente convenzione e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

7. In caso di inadempienza da parte degli Attuatori di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità

8. Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere agli Attuatori di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

## **ART. 12 - VARIANTI**

Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune salva l'applicazione dell'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i., ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

### **ART. 13 - UNITÀ IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale dell'11 marzo 2005, n.12 purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dell' Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dall' Attuatore diverso dal richiedente il permesso di costruire con destinazione alternativa.

## **CAPO II**

### **ART. 14 - PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE SOCIALE**

1. L'attuatore ha attivato la disciplina di perequazione sociale prevista dal comma 5 att. 23 delle Norme di Governo del Territorio, pertanto si obbliga nei confronti del Comune a realizzare, nell'ambito dell'intervento attuativo, con la stipula della presente convenzione, alloggi di edilizia residenziale sociale con relativi accessori e pertinenze, una s.l.p. complessiva pari 173,11 m<sup>2</sup> (15% della slp massima ammissibile) ed aventi le caratteristiche costruttive e prezzo di cessione stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31/01/2013.

2. Si dà atto che, ai sensi dell'art.17 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., a fronte degli obblighi assunti con la presente, gli alloggi di cui al presente capo sono esenti dal versamento del contributo sul costo di costruzione afferenti il permesso di costruire.

### **ART. 15 - MODALITÀ OPERATIVE DI ATTIVAZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE**

### 1. Prezzo di cessione

L'Attuatore si obbliga nei confronti del Comune a cedere, in diritto di proprietà, ai soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale, gli alloggi di cui al precedente articolo 14 con le relative pertinenze e box per il prezzo massimo di €/m<sup>2</sup> 1.815,14 di superficie complessiva (Sc) come definita dalla D.G.R. n. 6/37691 del 24/07/1998 e s.m.i. calcolato secondo il prospetto allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31/01/2013. Il prezzo massimo a m<sup>2</sup> già determinato con la suddetta delibera di Giunta Comunale, se nel frattempo sarà modificato con nuova delibera, corrisponderà a quello in vigore al momento della stipula.

### 2. Caratteristiche costruttive

L'Attuatore si obbliga a realizzare le predette unità con le caratteristiche tecniche e costruttive previste dal sottoallegato B2 dell'allegato 2 della D.G.R. n. 8/9060 del 04/03/2009 e s.m.i., come stabilito con Deliberazione di G.C. n. 13 del 31/01/2013.

### 3. Assegnazione degli alloggi.

1. L'assegnazione degli alloggi avviene da parte dell'Amministrazione tramite apposita graduatoria redatta mediante bando pubblico da indire periodicamente da parte della stessa Amministrazione.

2. L'Attuatore si obbliga a cedere l'alloggio, box e relative pertinenze, in diritto di proprietà, esclusivamente a soggetti che saranno individuati dall'Amministrazione Comunale, mediante la graduatoria di cui al comma 1, ed in possesso, contemporaneamente, dei seguenti requisiti:

- a) residenza o attività lavorativa a Villasanta da almeno cinque anni dalla data di inizio dei lavori ovvero aver avuto in passato la residenza a Villasanta per almeno 10 anni continuativi, il tutto da dimostrarsi attraverso certificato storico di residenza rilasciato dal Comune;
- b) reddito relativo al nucleo familiare, per l'anno di imposta precedentemente concluso non superiore a quello stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata, maggiorato del 25% (venticinque per cento);
- c) non essere proprietari, né il richiedente né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Villasanta (si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiari).

3. Qualora nel termine di cinque anni dalla data di stipulazione della Convenzione urbanistica, le domande presentate al Comune non fossero sufficienti a soddisfare il numero complessivo degli alloggi in questione, gli alloggi stessi, a scelta dell'attuatore, potranno tornare ad essere liberamente commerciabili dall'Attuatore, previo versamento all'Amministrazione Comunale di tutti gli oneri riguardanti l'edilizia libera come disciplinati dalla normativa vigente al momento della concretizzazione del titolo edilizio. In tal caso è comunque concesso

al Comune il diritto di prelazione alle medesime condizioni di prezzo pro-tempore vigenti e come sopra determinate dalla Giunta Comunale, da esercitarsi entro un anno dalla data di comunicazione dell'intenzione di svincolare da parte dell'Attuatore, sotto pena di decadenza dal diritto medesimo. La volontà di esercitare la prelazione si manifesta attraverso invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento con cui il Comune comunica all'Attuatore l'avvio del relativo procedimento amministrativo.

#### 4. Alienazioni successive alla prima

Le alienazioni dell'alloggio e delle relative pertinenze, successive alla prima assegnazione, dovranno avvenire ad un prezzo determinato annualmente dalla Giunta Comunale;

#### 5. Durata del regime convenzionale dell'edilizia sociale

La validità dei contenuti inerenti l'edilizia sociale di cui alla presente convenzione è fissata in 20 (VENTI) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, ai sensi dell'art. 25 comma 6 delle Norme di Governo del Territorio e dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/01.

### **ART. 16 - NULLITÀ DELLE CESSIONI DIFFORMI**

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, nonché dei canoni di locazione, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

### **ART. 17 - PENALITÀ E SANZIONI**

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal cessionario, si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, le sanzioni previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali.

### **ART. 18 - TRASMISSIONE AGLI UTENTI / ASSEGNATARI**

1. L'attuatore si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le clausole limitative dei diritti reali di godimento.

2. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti o dei loro aventi causa.

3. La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte dell'Attuatore o dei suoi aventi causa comporterà la nullità degli atti di trasferimento, trattandosi di clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela legislativa di esigenze di pubblico interesse

4. L'attuatore si obbliga a consegnare agli assegnatari dell'alloggio le relative pertinenze realizzandi, copia del presente atto corredato dalla descrizione tecnica ci cui al sottoallegato B2 dell'allegato 2 della D.G.R. n. 8/9060 del 04/03/2009 e s.m.i..

5. L'attuatore si impegna, infine, a consegnare copia del manuale di manutenzione all'amministratore del costituendo condominio unitamente ai disegni ed alle indicazioni, elaborati dal progettista, contenenti le informazioni necessarie alla conoscenza delle caratteristiche degli impianti da manutendere.

## **ART. 19 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli attuatori. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.
2. Gli attuatori si impegnano a far pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.
3. Gli attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio competente affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.
4. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.
5. La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.