



# COMUNE DI VILLASANTA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE

### VIA FARINA

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO**

**LA PROPRIETA'**

**IL TECNICO**

*architetto*

**LUCIANO NIERO**

*studio tecnico in Manza*

*via Marsala 64*

Tel. (039) 2148329  
Fax (039) 2146224

**PROPRIETA' : Immobiliare Roma s.r.l.**

**DENOMINAZIONE: Bozza di convenzione**

**ALLEGATO**

**D**

**data :** aprile 2015 **agg. :** Febbraio 2017

**scala :**

Comune di Villasanta (MB)

***Convenzione***  
***Piano di lottizzazione via Farina***

la proprietà: IIMOBILIARE ROMA S.R.L.

---

il progettista: Arch. Luciano Niero

---



superficie di mq. 712,45 e una cessione di aree per Ambiti di Qualità Territoriale individuata nell'ambito AQT 11 per mq 2.578 . Sono inoltre individuate aree per urbanizzazione primaria da asservire a ad uso pubblico a verde con mantenimento del diritto di sottosuolo di mq. 403,04, nonché aree per urbanizzazione primaria da cedere ad uso pubblico per formazione di viabilità per mq. 451,48;

D). che la Carta di Fattibilità Geologica del Comune di Villasanta assegna al sito interessato dal Piano di lottizzazione in argomento le classi di fattibilità 2 corrispondenti rispettivamente a “ modeste limitazioni”;

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;

E) che, in virtù di quanto disposto dal Codice dei Contratti D.Lgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, la convenzione urbanistica costituisce il presupposto per l'adozione delle procedure di gara previste dalla legge per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, atto prodromico ed indispensabile al fine di procedere alla scelta dell'appaltatore;

F) 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 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni

## VISTI

- 1) La domanda di autorizzazione al Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n 8392 del 08/05/2015 , iscritta nel Registro Pratiche Edilizie con il n. P.W. 110/2015;
- 2) la deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ..... esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo;
- 3) la deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ..... esecutiva, con la quale (aggiungere se del caso: sono state esaminate le osservazioni, controdedotto alle stesse ed) è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;
- 4) 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: 4.320 mq
- slp massima di progetto: 1.718 mq
- superficie coperta massima di progetto: 1.296 mq
- parcheggio privato: 982,27 mq
- Dotazione di aree per servizi richiesta dall'intervento (93% s.l.p.): 1.597,74 mq
- Dotazione di aree per servizi prevista per l'intervento: 1.793 mq

di cui

- a parcheggio pubblico: 885,29 mq
- aree esterne individuate nell'AQT 11: 908 mq
- aree oggetto di monetizzazione: differenza di valore aree AQT e aree per dotazioni di servizi pari ad € 35.902,75
- aree per urbanizzazione primaria: mq

di cui

- aree verdi interne al P.A asservite ad uso pubblico: 403,04 mq
- aree destinate alla viabilità pubblica e verde cedute interne al PA : 451,48 mq
- dotazione di aree per Ambiti di Qualità Territoriale richieste: 2.578 mq
- dotazione di aree per Ambiti di Qualità Territoriale previste in cessione (parte AQT11): 2.578 mq

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 lottizzante 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 attuatori 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 non oltre 6 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione
3. La cessione della proprietà delle aree e/o l'asservimento per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche, in forma gratuita a favore del Comune, avviene alla data di stipula della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione indicate all'art. 5 passeranno gratuitamente al Comune 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 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 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. Unica eccezione la manutenzione delle aree sistemate a verde che viene posta convenzionalmente a carico degli attuatori per un periodo di 3 anni decorrenti dalla data di collaudo delle opere, per verificare il reale grado di attecchimento dell'impianto previsto in progetto e per accertare il completamento ottimale del ciclo vegetativo di tutto l'impianto.
5. 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 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., e dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs 50/2016 è a carico degli attuatori per opere di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016.
2. Per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria gli attuatori dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 e s.m.i., osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.
3. Gli eventuali risparmi di spesa derivanti dal ribasso conseguito in sede di gara rimarranno nella disponibilità dell'attuatore. Qualora, l'importo del contratto, per effetto dei ribassi d'asta eventualmente conseguiti dagli Attuatori, risultasse inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, gli stessi attuatori si obbligano a corrispondere al Comune la differenza entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'appalto. Entro tale termine, gli attuatori medesimi dovranno trasmettere al Comune copia dell'intera documentazione afferente gli atti di gara, al fine di consentire al Comune stesso l'espletamento dell'attività di vigilanza volta a verificare la regolarità delle procedure di affidamento.
4. 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.
5. 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.
6. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 e all'art. 6, gli attuatori dovranno presentare a parte e preliminarmente 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.
7. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, funzionali, ove individuati nel P.A. approvato.
8. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma allegato sotto "....." alla presente convenzione e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.
9. Le opere di urbanizzazione indicate all'art. 5 e art.6 passeranno gratuitamente al Comune 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, 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. Unica eccezione la manutenzione delle aree sistemate a verde che viene posta convenzionalmente a carico degli attuatori per un periodo di 3 anni decorrenti dalla data di collaudo delle opere, per verificare il reale grado di attecchimento dell'impianto previsto in progetto e per accertare il completamento ottimale del ciclo vegetativo di tutto l'impianto.

10. 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.

11. 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.

12. 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

13. 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.

14. 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.

15. Sono a carico degli Attuatori, dei progettisti e delle imprese esecutrici l'attivazione, secondo le proprie competenze, delle garanzie di cui agli artt. 24 comma 4 e 103 del decreto legislativo 50/2016. 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.

16. 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, nonché sulle altre aree interessate messe a disposizione dal Comune, ed individuate nell'elaborato Tavola n. 9 e tav. 10 consistenti in: allargamento stradale della Via Turati, formazione di nuovo marciapiede, formazione illuminazione pubblica, formazione di area a verde, Formazione di marciapiede lungo la Via Farina, Formazione di tratto di marciapiede a collegamento con gli esistenti sulla via Farina/Via Vespucci, formazione nuova asfaltatura del marciapiede di Via Vespucci con formazione di nuovi scivoli per eliminazione delle barriere architettoniche, integrazione illuminazione pubblica.

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 reti tecnologiche (sottoservizi) 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: mc. 5.325,8 x 8,06. €/mc. = € 42.925,95

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 € 221.597,51, al netto dello sconto del 12%, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera " F".

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 quadro economico allegata alla presente, 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 Legge Urbanistica 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: 5.325,8 mq/mc x 17,03. €/mc. = € 90.698,37

3. L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma di € 90.698,37, o 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 edifici 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 – CESSIONE 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 cedono gratuitamente al Comune le seguenti aree identificate nell'elaborato Tavola N. 9. allegato sotto la lettera "....." alla presente convenzione

- aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pubblica per l'allargamento Via Turati e verde per una superficie pari a 451,48 mq individuate con i numeri da 1 a 29 e catastalmente identificate al fg. 17. mappali .57 parte,

- aree interne al Piano Attuativo necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aventi una superficie complessiva di 885,29 mq, individuate con PARCHEGGIO 1 e PARCHEGGIO 2 e catastalmente identificate al foglio 17 mappali. 57 parte, 58 parte;

- aree esterne al Piano Attuativo necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aventi una superficie complessiva di 908 mq, individuate quale parte eccedente dell'AQT 11 e catastalmente identificate al foglio 16 mappale 406;

2. 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 asservono gratuitamente ad uso pubblico perpetuo le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a verde per una superficie pari a 403,04 mq e catastalmente identificate al fg. 17 mappale 57 parte, 58 parte e individuate con il numero 1 nell'elaborato Tavola N. 9. allegato sotto la lettera "....." alla presente convenzione, la cui manutenzione rimarrà a carico degli attuatori per sé successori ed aventi causa e nel cui sottosuolo verranno realizzate le autorimesse private;

3. Gli attuatori, in relazione al disposto del Piano dei Servizi e del Documento di Piano che prevede una dotazione di aree per concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale, con il presente atto cedono gratuitamente al Comune, le aree esterne al Piano Attuativo identificate come AQT 11, meglio individuate nell'elaborato Tavola N. 9. allegato sotto la lettera "....." alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di 2.578 mq, catastalmente identificate al foglio 16, mappali 407 e 406 parte; che soddisfano la dotazione richiesta per l'attuazione dell'intervento previsto dall'ambito Rr09;
4. 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;
5. E' posta a carico degli Attuatori la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, gli Attuatori si faranno carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.
6. 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 successivo art. ...., rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma allegato sotto "....." alla presente convenzione; oltre tali scadenze dovrà essere corrisposta al Comune la relativa tassa per l'occupazione di suolo pubblico.
7. Le aree di cui al precedente art. 9.1 e 9.2, pari a 885,29. mq interne al lotto e 908 mq esterne al lotto in ambito AQT 11, per un totale di 1.793 mq, assolvono la dotazione minima delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (ex standard) richiesta ai sensi di legge per la destinazione residenziale, calcolata come segue: slp residenziale mq.  $1.718 \times 93\% = 1.597,74$ . In ogni caso considerato che il valore delle aree AQT è stimato in €/mq 35,00 mentre il valore delle aree per attrezzature pubbliche e interesse pubblico o generale è stimato in €/mq 95 viene monetizzata la differenza di valore pari ad € 35.902,75 calcolata come segue:  $712,45 \text{ mq (area necessaria per soddisfacimento dotazioni aree per attrezzature pubbliche)} \times 95,00 \text{ €/mq} - 908 \text{ mq (area AQT 11 prevista in cessione)} \times 35,00 \text{ €/mq}$ . Il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula della presente convenzione.
8. 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.

#### **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. .... 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 lottizzante, 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 € ..... e andrà integrata, se necessario a seguito della validazione del progetto esecutivo, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

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 il lottizzante è obbligato in solido con i suoi fidejussori. 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 anche delle fasi e tempi del cronoprogramma allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...".

5. Ancorchè 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 via 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. Gli Attuatori per sé successori o aventi causa dovranno 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 – TITOLI ABILITATIVI**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 103 comma 1 lett. a) e 41 comma 1 della L.R. n. 12/2005e s.m.i., gli interventi sono realizzabili alternativamente tramite presentazione di Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire;

## **ART. 13 – 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. 14 – 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.

4. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, 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 dal lottizzante diverso dal richiedente il permesso di costruire con destinazione alternativa.

## **ART. 15 – 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 di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circoscrizione II, 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.