

Comune di Villasanta (MB)

AT8 – COMPARTO 2

Convenzione

la proprietà:

il progettista:

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO AMBITO AT8-COMPARTO 2 DEL VIGENTE P.G.T.

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 Sviluppo del Territorio 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 , 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 CHE

- A. 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. il soggetto attuatore è proprietario dell'area catastalmente contraddistinta al fg 8 mapp.li 41-42-130-135-144 e più precisamente:
la società IMMOBILIARE LEONARDO 95 S.R.L. dell'area di cui ai mappali 135 del foglio 8, nonché dei fabbricati edificati sull'area di cui ai mappali 42, 130 e 144 individuati a catasto fabbricati con i mappali 42 sub.702, 42 sub.703 e 42 sub.704 graffato con i mappali 130 sub.701 e 144 sub.701 del foglio 8;
i signori Cambiaghi Teresina per quota di 8/24, Locati Laura per quota di 8/24, Sferragatta Nadia per quota di 2/24, Locati Giorgio e Locati Giacomo per quota di 3/24 ognuno, del fabbricato edificato sull'area di cui al mappale 41 del foglio 8 identificato in catasto fabbricati con il mappale 41 sub.1, nonché del fabbricato edificato parte sul mappale 41 e parte sul mappale 42 ed identificato a catasto fabbricati con il mappale 41 sub.701 graffato con il mappale 42 sub.701 del foglio 8,
(da aggiornare qualora ci sia il frazionamento prima della convenzione e l'acquisizione delle aree di proprietà Luppino srl per completamento strada)
per una superficie totale di mq. 5.970,41 di cui alla presente convenzione classificata quale ambito di pianificazione attuativa denominato AT8 - COMPARTO 2 nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 del 28/02/2019 e n. 16 del 04/03/2019, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – serie avvisi e concorsi n. 27 del 03/07/2019, secondo gli indici e le specificazioni di cui all'art. 63 delle Norme di Attuazione del PGT;
- C. il progetto del Piano Attuativo relativo all'ambito di trasformazione prevede la suddivisione dell'intero ambito AT8 come previsto all'art.53 delle Norme di Attuazione del PGT in due ambiti distinti ed autonomi denominati "Comparto 1" e "Comparto 2", meglio evidenziati e delimitati negli elaborati grafici del Piano Attuativo.
L'ambito oggetto della presente convenzione è quello denominato "Comparto 2" e prevede una realizzazione di superficie lorda di pavimento (slp) da realizzare di mq 2.388,16 di cui mq 238,82 per l'edilizia convenzionata, una dotazione di servizi per 1.921,20 mq di cui 1042,12 mq verranno ceduti al Comune e 879,08 mq rimarranno privati asserviti all'uso pubblico.

- D. gli alloggi di edilizia convenzionata, previsti nella quantità minima di cui al punto C, sono regolati nella presente convenzione al Capo Secondo, secondo lo schema della deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 09/04/2019;
- E. 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";
- F. 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;
- G. 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, atto prodromico ed indispensabile al fine di procedere alla scelta dell'appaltatore;
- H. 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 e quanto previsto dalle Linee Guida A.N.A.C. di attuazione del Codice.

VISTI

- 1. La domanda di autorizzazione al Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n..... del
- 2. la deliberazione di Giunta Comunale n. in data esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo;
- 3. la deliberazione di Giunta Comunale n. ... in data ... esecutiva, con la quale (aggiungere se del caso: sono state esaminate le osservazioni, contro dedotto alle stesse ed) è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;
- 4. il vigente P.G.T.;
- 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;
- 6. Il Frazionamento delle aree in cessione e/o asservimento depositato in data n. ;
- 7. lo schema di convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001 per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 09/04/2019;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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, del Piano Attuativo con i relativi elaborati grafici e documentali approvato con la Deliberazione di Giunta Comunale citata in premessa, che pur non essendo materialmente allegata

al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale 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 per il comparto 2 prevede l'utilizzazione delle aree/immobili descritti in premessa secondo i seguenti parametri:
 - superficie territoriale: 5.970,41 mq
 - superficie fondiaria: 4.049,21mq
 - slp massima di progetto: 2.388,16 mq
 - s.l.p. edilizia convenzionata 238,82 mq
 - superficie coperta massima di progetto: 1791,12 mq
 - dotazione di aree per servizi indotta dall'intervento: 1.921,20 mq
 - di cui 1.042,12 mq. in cessione:
 - di cui 879,08 mq. privati asserviti all'uso pubblico:
 - aree per urbanizzazione primaria: 1.921,20 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 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 o la Deliberazione di approvazione, dovrà comunque essere presentato non oltre **6 mesi** dalla data di sottoscrizione della presente convenzione
3. ~~La cessione e l'asservimento della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, avviene alla data di stipula della presente convenzione.~~ **La cessione e l'asservimento della proprietà delle aree di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche a favore del Comune avverrà dopo l'approvazione dei relativi frazionamenti delle aree.** 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 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 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.

4. Il presente Piano Attuativo, RELATIVAMENTE AGLI OBBLIGHI E/O ONERI DI CUI AL CAPO I, ha validità massima di anni 10 (massimo 10 anni ai sensi dell'art. 46 comma 2 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

ART. 4 – ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs 50/2016 e 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. 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, 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. Le opere di urbanizzazione indicate all'art. 5 in parte passeranno gratuitamente al Comune e in parte saranno asservite ad uso pubblico dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, tramite presentazione di Certificato di regolare Esecuzione (qualora rientrante nella fattispecie stabilita all'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e all'art. 216 comma 17) redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal

Comune, oppure 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'Ente Comunale, che avverrà 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.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico, rimarrà in carico al soggetto attuatore e/o suoi aventi causa; tranne per quanto riguarda il ritiro dell'immondizia, la pulizia della strada, lo spargimento sale e la spalatura della neve, che graveranno sul Comune.

9. 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 Comparto 2 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
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 Legge Urbanistica 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 precedente art. 3;

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 (da inserire qualora si renda necessario).
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 ad € 59.670,68 calcolati come di seguito indicato: 7.403,31 mc x 8,06 €/mc.
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 € 227.703,97, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D.2" redatto in base ai prezzi di mercato vigenti e prezzari.
6. L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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, 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 ad € 126.078,37 come di seguito indicato: 7.403,3 mc x 17,03 €/mc.
- ~~3. L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma di € 41.954,92, 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.~~

~~La somma di € 41.954,92 deriva dallo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria (59.670,68 €) e secondaria (126.078,37 €) dall'importo delle opere che verranno realizzate stimate alla data odierna di € 227.703,97, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D.2"~~ L'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare secondo il computo metrico allegato pari a € 227.703,97 è superiore a quello determinato dall'applicazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati nella misura vigente (urbanizzazioni primarie € 59.670,68 sommate alle urbanizzazioni secondarie € 126.078,37, per un totale di € 185.749,05 < € 227.703,97); 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 allegato alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

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 misure minime previste dalle vigenti disposizioni;
 - c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - d) colonnine elettriche di ricarica al servizio dell'edificio;
 - e) eventuali spazi per la raccolta dei rifiuti.
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 ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO 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~~ **si impegnano a cedere** gratuitamente al Comune, **dopo l'approvazione dei relativi frazionamenti delle aree, come previsto al punto 3 dell'art. 3:**
 - le aree interne al comparto 2 del Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di parcheggi e verde attrezzato con le relative reti tecnologiche, come indicato nell'elaborato n. 8B allegato alla deliberazione di approvazione, aventi una superficie complessiva di 1042,12 mq, catastalmente identificate al foglio 8, mappali 41 e 42 (parte) da identificare successivamente al presente atto e prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria;
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 asserviranno all'uso pubblico gratuitamente al Comune:
 - le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di viabilità stradale, pedonale e di parcheggi con le relative reti tecnologiche, come indicato nell'elaborato n. 8B allegato alla deliberazione di approvazione, aventi una superficie complessiva di 879,08 mq, catastalmente identificate al foglio 8, mappali 135 parte e 42 parte. Si precisa che nella strada ad uso pubblico oggetto di asservimento, sono ricompresi, oltre ai mappali 135 e 42 del foglio 8, anche parte dei mappali 161, 162, 40 e 122 del foglio 8 (per una superficie complessiva di 284,19 mq) di proprietà della società LUPPINO srl, attuatori del "Comparto 1".
3. Gli attuatori dichiarano che le aree sopra descritte 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; gli attuatori precisano che nella strada ad uso pubblico oggetto di asservimento, sono ricompresi, oltre ai mappali 135 e 42 del foglio 8, anche parte dei mappali 161, 162, 40 e 122 del foglio 8 (per una superficie complessiva di 284,19 mq) di proprietà della società LUPPINO srl, precisandosi che tutti gli oneri relativi alla realizzazione ed alla manutenzione di detta strada, saranno ad esclusivo carico degli attuatori del comparto 2 e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, mentre gli standard urbanistici e la volumetria generata dai suddetti mappali, resteranno della società LUPPINO srl.
4. 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.
5. 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 all'art. 5; oltre tali scadenze dovrà essere corrisposta al Comune la relativa tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

6. Le aree di cui ai precedenti art. 9.1 e 9.2 e pari a 1921,20 mq risultano sufficienti a garantire la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal P.G.T. vigente nella misura minima di 1910,53 mq calcolata come segue: $2388,16 \times 80\% = 1910,53$ mq
7. 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 "Allegato 1" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal Comune in data 01/04/2021. 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 E INADEMPIMENTI

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 o assicurativa di istituto di primaria importanza 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 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 € 296.015,16
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 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 nonché per la non collaudabilità delle opere.

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. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente previste in cessione al Comune con il presente atto ma non ancora cedute allo stesso ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.
9. 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.
10. 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 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 dell'art. 10 comma 1 del DPR 380/01 e s.m.i., gli interventi sono realizzabili tramite presentazione di 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. 12/2005 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.

3. 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.

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 di cui all'articolo 32 D.P.R. 601/1973, come richiamato dall'articolo 20 legge 10/1977 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale), 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. Il notaio si impegna a far pervenire al Comune copia digitale completa 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 delle Entrate di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circoscrizione 2, 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.

Allegato 1
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA