

**Comune di Sesto Calende**

**APC 01a**

**Via Tognoli, via Piave, via Bacula**

**4.05**

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

**Approvazione delibera del Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_**

Committente

**IMMOBILIARE RONCHETTO SRL**

Sig. Fabio Dino Desidera

Progettista

**arch. MAURO DESIDERA**

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune  
di Sesto Calende, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto  
2000, n. 267;

*OPPURE* notaio \_\_\_\_\_

si sono costituiti, da una parte, quale soggetto proponente:

Desidera Fabio Dino, nato ad Arona, il 23/03/1966, cod. fisc. DSDFDN66C23A492U, residente in Castelletto  
Sopra Ticino (NO), via Caduti Libertà, 146, in qualità di Amministratore Unico della società Immobiliare  
Ronchetto s.r.l. CF 02353560127, con sede in Somma Lombardo (VA), via Pastrengo, 1, quest'ultima titolare  
della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Sesto Calende (provincia di  
VA), individuata ai mappali n.88-89-90-91-92-159 del foglio n. 1 N.C.T.R., di mq 24080;  
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti»;

dall'altra parte, quale autorità procedente:

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di  
responsabile pro tempore del Comune di Sesto Calende, che qui interviene in nome e per conto dello stesso  
Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107,  
commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

### PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano 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 gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 24080 e nel  
vigente Piano di Governo del Territorio sono classificate come segue:  
- Ambito di Progettazione Coordinata APC 01a - per una superficie di mq 24080 all'interno del Tessuto  
Urbano Consolidato;
- c) che l'attuazione di tale ambito è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui  
denominato «APC01a»;
- d) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
  - d.1) tutta la superficie territoriale per circa mq 24080 in posizione è gravata da vincolo paesaggistico ai sensi  
della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142.1-f);
  - d.2) tutta la superficie territoriale per circa mq 24080 in posizione è gravata dalla tutela archeologica
  - d.3) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale,  
paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano  
alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- e) che quanto dichiarato alle precedenti lettere è confermato nel certificato di destinazione urbanistica che si  
allega alla presente convenzione ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

### VISTI

- f) la domanda di piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 30976 del  
30.11.2012 e iscritta nel Registro delle procedure edilizie al n. 1/2013;

- g) la deliberazione del Consiglio n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato il piano attuativo;
- h) la deliberazione del Consiglio n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- i) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- l) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- m) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

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

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

- 1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
- 2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 14, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 17.

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

- 1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
- 3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

- 1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della approvazione definitiva del piano attuativo a prescindere dalla formale stipula della presente convenzione.
- 2. Le opere relative alla viabilità consistenti nell'allargamento e riqualificazione della via Bacula, compresa la parte attrezzata antistante l'ingresso del nuovo parcheggio a sud dell'area, devono essere eseguite, ultimate e collaudate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi e comunque entro la agibilità del primo edificio dell'ambito "A".
- 3. Tutte le opere di urbanizzazione relative alla formazione del nuovo parcheggio devono essere ultimate entro

il termine massimo di 36 (trentasei) mesi e comunque entro la agibilità del primo edificio dell'ambito "B", provvedendo coerentemente con la predisposizione degli impianti arborei rispetto ai corretti periodi vegetativi.

4. A tal fine i titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere presentati contestualmente ai titoli abilitativi relativi agli interventi privati previsti dal piano attuativo, secondo la programmazione di cui al precedente punto. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente o coordinatamente alla costruzione degli edifici asserviti alle opere stesse in modo da raccordare i collaudi con le relative agibilità. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia presentata anche la procedura edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento privato richiesto.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 2.
6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le equipollenti procedure edilizie (DIA o SCIA) per la completa realizzazione e edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 15. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 6, comma 1, e di seguito descritte:

##### **2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

- A.1. allargamento della via Bacula e allargamento della via Tognoli;
- A.2. marciapiedi lungo la via Bacula;
- B.1. spazi di sosta e di parcheggio lungo la via Bacula;
- C.1. fognatura per acque nere;
- C.2. fognatura per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- E.1. rete di distribuzione del gas metano;
- F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- G.1. rete telefonica fissa;
- H. spazi di verde e alberature per i parcheggi e il marciapiede;

##### **3. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

- A.3 formazione di parcheggio pubblico;
- C.4 fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e con vasche di raccolta acque di prima pioggia;
- F.3. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- H.1 aree a verde alberato di contorno e di corredo dei singoli stalli;

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
  - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
  - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate ed ai regolamenti regionali vigenti in materia.
5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico, come previsto dai vigenti regolamenti comunali, gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere afferenti alle urbanizzazioni di cui al presente articolo:
  - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni nuova utenza prevista dal piano attuativo;
  - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

#### **ART. 5 - OPERE IN AREE PRIVATE DA DISCIPLINARE NEL PRESENTE REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano soggette ad obblighi convenzionali le seguenti opere da eseguire all'interno del piano ricadenti sia nelle aree dei singoli lotti privati, sia nelle aree condominiali:
  - a) l'impianto, la manutenzione e la gestione del verde d'ambito differenziato tra il verde di contorno da prevedere ai confini nord, ovest e sud, ricadente sia in aree condominiali, sia nei singoli lotti privati, e il polmone di verde comune centrale al piano, ricadente in area condominiale;
  - b) tale sistema del verde è vincolante in quanto elemento paesaggisticamente prescrittivo inserito nella modifica dello schema planimetrico della scheda APC 01a;
  - c) la relativa progettazione esecutiva, che deve prevedere anche alberature di medio ed alto fusto, deve essere presentata contestualmente alla procedura edilizia del primo intervento di nuova costruzione dell'ambito "B" e deve contenere anche il piano di manutenzione e mantenimento degli impianti, nonché le forme di garanzia da prestare in sede di agibilità degli edifici da parte degli attuali proponenti o dai singoli successivi soggetti subentranti nella proprietà degli immobili e negli impegni della presente convenzione;
  - d) nella eventualità che i soggetti impegnati alla gestione e mantenimento del sistema del verde d'ambito, pur se privato, non adempiano alla corretta conservazione per la finalità prevista dal piano, il comune, previa diffida, si sostituirà in danno degli inadempienti introitando le fidejussioni;
2. Le opere di cui al precedente punto 1, sono eseguite contemporaneamente agli edifici dei lotti di riferimento in conformità al progetto complessivo del sistema del verde e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di agibilità per l'utilizzazione dei medesimi la quale, in mancanza, non può essere rilasciata o conseguita.

#### **ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Le opere di urbanizzazione e ogni opera pubblica prevista dal piano sono progettate secondo i seguenti livelli di cui all'art. 93 del decreto legislativo n. 163 del 2006 (Codice dei contratti pubblici):
  - progetto preliminare, già allegato al piano
  - progetto definitivo, da allegare agli atti abilitativi della fase edilizia, previo assenso del Servizio LL.PP comunale ed eventualmente dei soggetti gestori delle reti
  - progetto esecutivo, da allegare alla fase di appalto dei lavori, previo assenso del Servizio LL.PP comunale ed eventualmente dei soggetti gestori delle reti.

2. Nei progetti definitivi deve essere presentato, in aggiornamento e in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e gli oneri di urbanizzazione calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del piano in base ai valori economici, alle disposizioni e alle tariffe vigenti in tale data.
3. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.
4. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i proponenti intendano porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
5. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 (permesso di costruire) o 42 (denuncia di inizio attività) della legge regionale n. 12 del 2005. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
6. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
7. La disciplina della progettazione di cui al presente articolo, può essere applicata separatamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 6, comma 1e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 32 lett. g) del D.Lgs. 163/06.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui agli articoli 38 e 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

#### **ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del vigente P.G.T. le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate e dimostrate nel piano attuativo:

			Previsioni di PGT	Previsioni del Piano Attuativo

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (St)	mq	24.080	24.080
	S.L.P. edificabile	mq	4.816	4.816
	Abitanti teorici (50 mq / abitante)	n.	96	96
	S1. Aree per servizi pubblici ( 26 mq/abit.)	mq	1.700	2.518,53
	S2. Aree stradali	mq		683,58
	Superficie fondiaria (Sf)	mq		20.877,89
	area a verde	mq	7.000	7.700,00
TOTALE S1 + S2	Aree per servizi pubblici totali		mq	3.202.11

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno e all'esterno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 3.202,11.

#### **ART. 9 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese eventualmente sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

#### **ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 397.244,37 (trecentonovantasettemiladuecentoquarantaquattro,37 ), come risulta dal quadro economico integrante il progetto preliminare di cui all'articolo 6, comma 3, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 120% (centoventi per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro 445.000,= (quattrocentoquarantacinquemila) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 14, comma 3 oppure comma 5.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
6. La garanzia si estingue per l'80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei

proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 10 (dieci) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 14. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 16, comma 1.

7. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 11, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
- 2 Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 7.
3. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività è subordinata al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 14 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 10, comma 7.

#### **ART. 12 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;



- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune nell'ambito delle procedure di permessi di costruire.
  4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 13, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine dal piano attuativo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
  5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

### **ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora, a piano attuativo completato e collaudato per le opere di urbanizzazione, siano richiesti e autorizzabili, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine con necessità di maggiori aree per servizi e attrezzature, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività tali aree sono reperite nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

### **ART. 14 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi e/o dai regolamenti comunali vigenti in caso di collaudo svolto da personale interno dell'ente.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di soggetti gestori. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.
4. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti per le urbanizzazioni di cui

all'articolo 7 della presente convenzione.

5. Il collaudo di cui al comma 1 è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui all'articolo 4 della presente convenzione.

#### **ART. 15 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'articolo 4, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq 2.518,53;
  - b) cedute gratuitamente al Comune per gli allargamenti stradali, con il colore \_\_\_\_\_, per mq 683,58.
3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_\_ (foglio n. \_\_);
  - b) cedute gratuitamente al Comune per gli allargamenti stradali, mappal\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_\_ (foglio n. \_\_).
4. Le aree sono cedute all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
7. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai

proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10, ai sensi del comma 5.

3. Fino all'approvazione del collaudo finale i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione eseguite resta in capo ai proprietari degli interventi edilizi privati realizzati in attuazione del piano per anni 10 dalla data di approvazione del collaudo finale. A garanzia dell'esecuzione delle opere di manutenzione dovrà essere prestata una fidejussione, da presentare prima dell'emissione del collaudo finale, pari ad un importo di € 100.000,00 (€ 10.000,00 per anni 10) progressivamente svincolabile dell'importo di € 7.000,00 per ogni anno trascorso.

#### **ART. 17 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 7, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

#### **ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti atti ed elaborati:
  - delibera consiliare di adozione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - delibera consiliare di approvazione definitiva n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - elaborati definitivi:
- A. a firma dell'arch. Mauro Desidera:
  - 1.01 Relazione tecnica illustrativa
  - 1.02 Elenco delle proprietà
  - 2.01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Planimetria di inquadramento territoriale ed Estratto Catastale
  - 2.02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Estratti PGT
  - 2.03 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Estratti PGT
  - 3.01 STATO DI FATTO: Planimetria stato di fatto e profili
  - 3.02 STATO DI FATTO: Valutazione del paesaggio
  - 4.01 PROGETTO: Planimetria e profili con indicazioni tipologiche, viste d'insieme
  - 4.02 PROGETTO: Individuazione aree servizi e organizzazione viabilità, accessi e parcheggi
  - 4.03 PROGETTO: Progetto delle aree verdi e schemi allacciamenti reti sottoservizi
  - 4.04 PROGETTO: Calcoli planivolumetrici
  - 4.05 Schema di Convenzione
  - 4.06 Norme Tecniche di Attuazione.
- B. A firma dell'arch. Michele Mazzetti:
  - OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE:
  - RELAZIONE
  - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
  - TAV. 1: planimetria generale reti
  - TAV. 2: area parcheggio/verde planimetria – sezioni – dettagli

- TAV. 3: area parcheggio/verde sterro e riporto
  - TAV. 4: fognatura acque nere
  - C. A firma dell'ing. Fabrizio Gerevini:  
Valutazione del clima acustico
  - D. A firma del geologo dott. Maurizio Visconti:  
Relazione geologica - geotecnica e sismica;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione in formato cartaceo, ma in formato digitale.
  3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di due copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **ART. 19 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

#### **ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune