



COMUNE DI SESTO CALENDE  
Provincia di Varese

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT  
PER NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA  
VIA MANZONI/VIA ROSSELLI

1

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## INDICE:

### PREMESSE

#### TITOLO 1 – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO ATTUATIVO

- Art. 1.1
- Art. 1.2
- Art. 1.3
- Art. 1.4
- Art. 1.5
- Art. 1.6
- Art. 1.7
- Art. 1.8
- Art. 1.9

#### TITOLO 2 – DISCIPLINA SPECIFICA PER IL LOTTO 1

- Art. 2.1
- Art. 2.2
- Art. 2.3
- Art. 2.4
- Art. 2.5
- Art. 2.6
- Art. 2.7
- Art. 2.8
- Art. 2.9
- Art. 2.10
- Art. 2.11
- Art. 2.12
- Art. 2.13

#### TITOLO 3 - DISCIPLINA SPECIFICA PER IL LOTTO 2

- Art. 3.1
- Art. 3.2
- Art. 3.3

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ innanzi a me  
Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto presso il Collegio Notarile di  
\_\_\_\_\_, sono comparsi:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale di Sesto Calende, che dichiara  
di intervenire nel presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del  
Comune di Sesto Calende, con sede in Sesto Calende, Piazza Cesare da Sesto, 1,  
codice fiscale 00283240125, a quanto infra autorizzato in base al Decreto Sindacale  
n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi degli artt. 109, comma 2, e 50, comma 10, del D. Lgs.  
267/2000 e s.m.i. (nel seguito il "Comune");

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, nella sua qualità di  
\_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale/partita IVA  
\_\_\_\_\_,  
(nel seguito il "Soggetto Attuatore 1", il "Proponente 1" o la "Società"),

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
(nel seguito il "Soggetto Attuatore 2", il "Proponente 2"),  
(nel seguito indicati congiuntamente come i "Soggetti Attuatori" o i "Proponenti")

della cui identità personale io Notaio sono certo.

3

### **PREMESSE**

Premesso che:

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 12.08.2011 è stato  
approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace con la pubblicazione  
sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 30.11.2011;

i Soggetti Attuatori, come sopra individuati sono proprietari dell'area  
individuata al Catasto Terreni del Comune di Sesto Calende, sezione A, foglio logico  
1 come segue:

Lotto 1:

mappale \_\_\_\_ are \_\_ ca. \_\_

mappale \_\_\_\_ are \_\_ ca. \_\_

mappale \_\_\_\_ are \_\_ ca. \_\_

mappale \_\_\_\_ are \_\_ ca. \_\_

mappale \_\_\_\_ are \_\_ ca. \_\_

per una superficie catastale totale di mq \_\_\_\_\_ e una superficie territoriale reale di  
mq \_\_\_\_\_;

Lotto 2:

mappale \_\_\_\_ are \_\_ ca. \_\_

per una superficie catastale totale di mq \_\_\_\_\_ e una superficie territoriale reale di mq \_\_\_\_\_;

sulle predette aree insistono i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Calende, sezione urbana SE, foglio n. 17 come segue:

Lotto 1:

mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_;

mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_;

mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_;

mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_;

Lotto 2:

mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_;

mappale \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_;

oggetto della presente convenzione sono i mappali sopra citati nella loro interezza;

nel Piano di Governo del Territorio, vigente al momento della richiesta di Piano Attuativo in variante al PGT, i mappali oggetto della presente convenzione erano classificati quale Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1 lettera f);

con istanza prot. 30468 del 05.12.2022, perfezionata con prot. 6037 del 07.03.2023, e successive integrazioni i Proponenti hanno inoltrato al Comune la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT per intervento sul lotto 1 di nuova costruzione, previa demolizione dell'esistente, di nuova Media Struttura di Vendita sita nell'ambito tra Via Manzoni e Via Rosselli, nonché la ridefinizione del lotto 2 di riferimento in relazione a quanto disciplinato dall'art. 4, comma 8, punto 8.2 della normativa del Piano delle Regole;

4

detto piano, come sopra detto, è suddiviso in due lotti:

> interventi privati riferiti al lotto 1:

- Nuova costruzione previa demolizione dell'esistente di edificio a destinazione commerciale;

- Sistemazioni esterne dell'area di pertinenza;

> interventi a carattere pubblico riferiti al lotto 1:

- Realizzazione dei parcheggi e delle aree verdi asservite ad uso pubblico;

- Realizzazione di percorsi pedonali;

- Rete di raccolta delle acque bianche delle aree asservite ad uso pubblico;

- Impianto di illuminazione, comprensivo di corpi illuminanti, delle aree asservite ad uso pubblico;

- Rifacimento del marciapiede esistente e nuovo marciapiede su Via Manzoni;

- Realizzazione di nuova rotatoria su Via Rosselli;

- Rinnovo viabilità su Via Manzoni;

con riferimento al lotto 1, gli edifici esistenti saturavano l'attuale indice di edificabilità del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina,

pari a 0,12 mq/mq e pertanto l'intervento proposto si configura quale variante al PGT, rendendo i mappali di cui al lotto 1 Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale;

> interventi privati riferiti al lotto 2:

- Ridefinizione del lotto di riferimento in relazione a quanto disciplinato dall'art. 4, comma 8, punto 8.2 della normativa del Piano delle Regole;

la ridefinizione del lotto 2 non comporta oneri di alcuna natura, se non quanto previsto ai successivi articoli 2.7 e 3.2 relativi al Contributo Straordinario di Urbanizzazione;

con riferimento al lotto 2, il medesimo rimane Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina; con l'intervento proposto viene esclusivamente modificata la previsione normativa riferita al "lotto di riferimento";

il Piano Attuativo in variante al PGT permette di rendere conforme il progetto di cui trattasi allo strumento urbanistico;

l'Amministrazione Comunale, con DGC n. 69 del 09.05.2023 avente ad oggetto "Avvio del procedimento del Piano Attuativo in variante al PGT vigente per nuova media struttura di vendita (Variante 15), unitamente a quello di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategia (VAS) – Via Manzoni/Via Rosselli", ha ravvisato l'interesse pubblico nell'attuazione del procedimento;

richiamata la procedura di verifica di esclusione della Valutazione Ambientale Strategia (VAS):

- DGC n. 69 del 09.05.2023 di avvio del procedimento di variante al PGT e contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, già sopra citata;
- Avviso di deposito del rapporto preliminare protocollo n. 2023/002188 del 15.09.2023;
- Provvedimento finale di non assoggettabilità protocollo n. 2024/0006853 del 12.03.2024;

considerato che i soggetti attuatori hanno adeguato la documentazione del Piano Attuativo come da parere emesso ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L. 1150/1942 dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese e pervenuto con nota protocollo 2025/0005556 del 28.02.2025;

richiamata altresì l'integrazione protocollata dai soggetti attuatori in data \_\_\_\_\_ di adeguamento alle indicazioni-prescrizioni della Commissione Territorio comunale (verbale seduta \_\_\_\_\_) – lasciare se necessaria;

considerato che in data \_\_\_\_\_ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ è stato adottato il Piano Attuativo in variante al PGT per intervento di nuova costruzione, previa demolizione dell'esistente, di una nuova Media Struttura di Vendita sita nell'ambito tra Via Manzoni e Via Rosselli;

considerato che ai sensi dell'art. 14.5 della LR 12/2005, il piano è stato depositato presso la Segreteria Comunale e pubblicato sul sito internet del Comune di Sesto Calende per un periodo continuativo di 30 giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni;

considerato che in data \_\_\_\_\_ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ sono state controdedotte le osservazioni pervenute ed è stato approvato il Piano Attuativo in variante al PGT per intervento di nuova costruzione, previa demolizione dell'esistente, di una nuova Media Struttura di Vendita sita nell'ambito tra Via Manzoni e Via Rosselli;

considerato che i soggetti Attuatori hanno adeguato il progetto alle osservazioni accolte – *lasciare se necessaria* ;

considerato che dette deliberazioni sono state assunte nel rispetto della procedura di cui all'art 14, c. 2 e segg., L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e pertanto, si può procedere alla stipulazione del presente atto;

considerato che in data \_\_\_\_\_ la variante al PGT insita nel Piano Attuativo è stata pubblicata sul Burl Serie Avvisi e Concorsi n. \_\_\_\_\_, acquisendo efficacia;

considerato che in data \_\_\_\_\_ il Comune di Sesto Calende ha comunicato ai Soggetti Attuatori l'avvenuta efficacia della variante al PGT e del provvedimento di approvazione del Piano Attuativo e l'invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

6

considerato altresì che tutta l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e che pertanto, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi connessi all'intervento, è necessario acquisire la prodromica autorizzazione paesaggistica, ovvero esperire gli eventuali ulteriori endoprocedimenti;

Tutto ciò premesso, richiamato e considerato, tra i soggetti come sopra individuati

## **SI CONVIENE E STIPULA**

quanto segue:

### **TITOLO 1 – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO ATTUATIVO**

#### **Art. 1.1 – valore delle premesse e obblighi generali**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I Soggetti Attuatori si impegnano per sé ed i loro aventi causa nei confronti del Comune a dare attuazione al Piano, ciascuno per il proprio lotto di competenza,

adempiendo a tutti gli oneri e gli obblighi che seguono della presente Convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

3. I Proponenti si obbligano, secondo quanto derivante dal presente atto, per se stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad adempiere disgiuntamente, ciascuno per il proprio lotto di competenza, alla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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.

### **Art. 1.2 – allegati alla convenzione**

1. I documenti da considerarsi quali parte integrante della presente convenzione sono i seguenti:

*segue elenco degli allegati alla DCC di adozione e/o approvazione*

2. 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 presente Convenzione.

3. In caso di divergenza tra situazione catastale e situazione di fatto, si assume quale dato di riferimento lo stato reale dei luoghi.

7

### **Art. 1.3 – termini di validità**

1. Il termine di validità della presente convenzione è di 10 anni dalla stipulazione della stessa.

### **Art. 1.4 – oggetto, finalità e prescrizioni**

1. La presente convenzione disciplina il Piano Attuativo in variante al PGT per intervento sul lotto 1 di nuova costruzione, previa demolizione dell'esistente, di una nuova Media Struttura di Vendita sita nell'ambito tra Via Manzoni e Via Rosselli, nonché la ridefinizione del lotto 2 di riferimento in relazione a quanto disciplinato dall'art. 4, comma 8, punto 8.2 della normativa del Piano delle Regole.

### **Art. 1.5 – previgenti titoli urbanistici e dichiarazione di conformità**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui alla vigente normativa in materia edilizio-urbanistica le parti producono certificato di destinazione urbanistica prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

rilasciato dal Comune di Sesto Calende e dichiarano che dal rilascio dello stesso a tutto oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici. Detto certificato si allega sotto la lettera “\_\_\_”.

2. Il Soggetto Attuatore 1 dichiara che, in relazione alle costruzioni elencate in premessa per il lotto 1, le medesime saranno interamente demolite, andando così a ripristinare lo stato dei luoghi eventualmente oggetto di abusi edilizi e/o paesaggistici;

3. Il Soggetto Attuatore 2 dichiara che, in relazione alle costruzioni elencate in premessa per il lotto 2, gli immobili sono conformi alle planimetrie depositate in catasto e inoltre che vi è piena corrispondenza tra situazione di fatto, dati catastali e planimetrie.

### **Art. 1.6 – varianti**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani-volumetriche 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.

8

2. Tali varianti devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune nell'ambito delle procedure edilizie e non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

3. Le varianti non rientranti nell'ipotesi di cui al comma 1 sottostanno alla procedura di nuovo piano attuativo.

### **Art. 1.7 - controversie**

1. Eventuali controversie relative alla presente Convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sezione di Milano.

### **Art. 1.8 - spese**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, così come le sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni e come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e gli atti di identificazione catastale, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori.

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

### **Art. 1.9 - trascrizioni e benefici fiscali**

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

2. I Soggetti Attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

## **TITOLO 2 – DISCIPLINA SPECIFICA PER IL LOTTO 1**

### **Art. 2.1 – obblighi generali**

1. Il Soggetto Attuatore 1 si impegna a realizzare e ultimare gli interventi del Piano Attuativo nell'ordine e nei termini previsti.

2. Tutti gli adempimenti di carattere privato e pubblico previsti nella presente convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla sua stipulazione.

3. I titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere presentati ed efficaci anteriormente o contestualmente ai titoli abilitativi relativi agli interventi privati previsti dal Piano Attuativo.

4. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente o coordinatamente alla realizzazione degli interventi privati, in modo da raccordare il collaudo delle prime all'agibilità dei secondi.

5. Nessun atto abilitativo può essere rilasciato o assumere efficacia se non sia presentata ed efficace anche la pratica edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

6. Il Soggetto Attuatore 1 o i suoi aventi causa potranno ottenere l'agibilità relativa alle opere private solo a fronte del collaudo positivo delle opere di urbanizzazione, effettuato ai sensi del successivo art. 2.10.

7. Il Proponente 1 si impegna altresì a realizzare tutte le opere previste nel Piano Attuativo in variante al PGT nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del Piano Attuativo stesso, delle norme di attuazione contenute nel medesimo, delle disposizioni di regolamento e di leggi statali e regionali vigenti in materia, fatte salve

le varianti che potranno essere introdotte in conformità a quanto stabilito dal precedente art. 1.6.

## **Art. 2.2 – caratteristiche e consistenza degli interventi privati a seguito della variante insita nel Piano Attuativo**

1. Con riferimento al lotto 1, gli edifici esistenti saturavano l'attuale indice di edificabilità del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, pari a 0,12 mq/mq e pertanto l'intervento proposto si configura quale variante al PGT, rendendo i mappali di cui al lotto 1 Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale.

2. Ai fini degli interventi previsti dal Piano Attuativo valgono le consistenze e dotazioni di seguito riportate e più dettagliatamente esplicitate negli elaborati allegati al piano stesso:

Lotto1:

- SF: \_\_\_\_\_ mq (superficie reale)
- SLP massima consentita: \_\_\_\_\_ mq
- SLP massima di progetto: \_\_\_\_\_ mq
- Rapporto di copertura massimo consentito (SC): \_\_\_\_\_ mq;
- Rapporto di copertura di progetto (SC): \_\_\_\_\_ mq;
- Altezza massima consentita: \_\_\_\_\_ m;
- Altezza minima consentita: \_\_\_\_\_ m;
- Altezza massima di progetto: \_\_\_\_\_ m;
- Destinazioni d'uso non ammesse: attività agricole; residenza e assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle norme del Piano delle Regole del PGT, ad esclusione di un massimo di mq.150 di SIp per ogni unità.

10

## **Art. 2.3 – oneri di urbanizzazione**

1. In applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento della presentazione dell'istanza di piano attuativo, ovvero alle integrazioni alla medesima per l'adozione e/o l'approvazione, ai fini dell'esecuzione degli interventi privati previsti, il Soggetto Attuatore 1 dà atto che gli oneri di urbanizzazione sono stati così determinati:

- destinazione d'uso: terziario commerciale con superficie di vendita superiore a mq 1.000:

intervento di nuova costruzione:

SLP in progetto: mq 1.750

OOUU1^: (€/mq 59,84 + maggiorazione del 15% pari a €/mq 8,98) x mq 1.750 = € 120.428,00

OOUU2^: (€/mq 31,00 + maggiorazione del 15% pari a €/mq 4,65) x mq 1.750 = € 62.387,50

2. Il totale complessivo provvisorio relativo agli oneri di urbanizzazione è pertanto pari a € 182.815,50.

3. La determinazione definitiva degli oneri di urbanizzazione avverrà al momento della formazione dei titoli edilizi.

4. Il costo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria sarà portato a totale scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da eseguire direttamente dal Soggetto Attuatore 1, come descritte e quantificate nel successivo art. 2.4.

5. Nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione, a lavori ultimati e collaudati, risulti maggiore dell'importo indicato, il Soggetto Attuatore 1 non potrà chiedere alcun rimborso al Comune, né, conseguentemente, nulla sarà dovuto dal Comune a tale titolo in favore del Soggetto Attuatore. Ove, invece, il costo delle opere risulti inferiore, il Soggetto Attuatore 1 verserà al Comune il conguaglio dovuto.

## **Art. 2.4 – opere di urbanizzazione**

1. Il Soggetto Attuatore 1 con la stipula della presente convenzione si impegna alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Aree esterne al perimetro del P.A.:

Rotatoria in Via Rosselli – Marciapiedi - Fognatura pluviale - Illuminazione - Viabilità - Verde: per un totale di € 71.816,55

Aree asservite ad uso pubblico:

Viabilità e parcheggi - Percorso pedonale - Fognatura pluviale – Illuminazione - Verde: per un totale di € 392.233,99.

2. Il costo delle sopra elencate opere di urbanizzazione primaria nella loro interezza è pari a € 464.050,54, esclusa IVA, così come risultante dai computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo.

3. Il costo definitivo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore 1 si impegna a sostenere è quello risultante nei computi metrici estimativi allegati – e aggiornati – ai titoli abilitativi edilizi.

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.

### **Art. 2.5 – esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene direttamente a cura e spese del Soggetto Attuatore 1 nel rispetto della normativa di settore e in conformità ai relativi progetti. La proprietà delle opere di urbanizzazione, qualora si tratti di condotte pubbliche fognarie e/o idriche, realizzate dal proponente 1 è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune. In caso di opere di urbanizzazione che dovranno essere conferite, successivamente all'esecuzione, al gestore dei sistemi idrici integrati, le medesime dovranno conseguire l'approvazione del progetto e il corretto collaudo da parte del gestore stesso.

2. Le aree su cui il Proponente 1 realizza opere di urbanizzazione (percorsi pedonali, parcheggi e aree verdi) asservite ad uso pubblico sono state individuate univocamente con appositi frazionamenti, pur rimanendo di proprietà del Proponente stesso, che ne assume la manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. In sede di formazione del titolo abilitativo devono essere indicati al Comune i nominativi e i dati relativi agli esecutori delle opere di urbanizzazione, che devono essere in possesso dei requisiti di cui al D. Lgs. n. 36/2023.

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 dal Soggetto Attuatore 1, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 207/2010. Gli oneri derivanti sono direttamente a carico del Soggetto Attuatore 1.

12

### **Art. 2.6 – costo di costruzione**

1. Il costo di costruzione provvisorio è parametricamente definito nella relazione finanziaria allegata al Piano Attuativo per un totale complessivo pari a € 192.973,30.

2. La determinazione del costo di costruzione avverrà definitivamente nel momento della formazione dei titoli edilizi.

3. Il versamento del costo di costruzione avverrà con le modalità stabilite nel titolo abilitativo edilizio.

### **Art. 2.7 – contributo straordinario di urbanizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 16.4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e con le modalità stabilite con Delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 22 dicembre 2014, Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 28 aprile 2016 e Delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 16 giugno 2016 il Contributo Straordinario di Urbanizzazione è stato stabilito con perizia

in contraddittorio tra il Comune e il proponente 1. Tale contributo ammonta a € 148.176,00 e interessa solo il lotto 1, in quanto con la variante al PGT il lotto 2 non modifica il proprio valore.

2. Ai sensi della DCC n. 20 del 28 aprile 2016 l'Amministrazione ha deciso di avvalersi della possibilità di compensazione del "contributo straordinario di urbanizzazione" a fronte della realizzazione diretta da parte dell'operatore delle opere di urbanizzazione sopra indicate, secondo le norme vigenti in materia di appalti pubblici, riscontrando una maggiore efficacia nel procedimento, in considerazione del valore totale indicato per le medesime nel precedente art. 2.4.

### **Art. 2.8 - cessioni, asservimenti gratuiti di aree ad uso pubblico e monetizzazioni**

1. Il proponente 1, contestualmente alla stipula della presente convenzione, assoggetta gratuitamente all'uso pubblico l'area identificata catastalmente alla sez. censuaria SE, foglio 17, mappale \_\_\_\_\_, per un totale di mq. 2.713,00 reali, per le aree standard costituenti parcheggio (mq 1955,00), percorsi pedonali (mq 42,75) e verde (mq 715,59).

2. Tutti gli adempimenti relativi ai frazionamenti sono a carico del Soggetto Attuatore 1.

3. Le aree cedute rimangono in custodia al proponente fino alla data di collaudo delle opere di cui al successivo art. 2.10. Fino a tale data, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime sarà a carico del proponente o suoi aventi causa.

4. Anche a seguito del collaudo di cui all'art. 2.10, le aree assoggettate all'uso pubblico (parcheggio, percorsi pedonali e verde) saranno mantenute dal proponente.

5. La rimanente quota di standard pubblico non soddisfatta è pari a mq 787,00 ed è relativa alla quota diversa dai parcheggi destinati alla destinazione commerciale. Tale quota viene monetizzata, conformemente a quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 17.2.3 e 43 della normativa del Piano delle Regole del PGT vigente. La somma derivante dalla relativa perizia di stima, facente parte degli elaborati del Piano Attuativo e approvata con Determinazione del Responsabile del servizio competente n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pari a mq 787,00 x €/mq 92,33, per un totale di € 72663,71, viene versata contestualmente alla firma della presente convenzione.

### **Art. 2.9 - prescrizioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni**

---

### **Art. 2.10 – collaudo**

1. Il Soggetto Attuatore 1, dopo che sono state ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento di natura pubblica, presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere saranno collaudate, se correttamente eseguite, entro 3 (tre) mesi dalla richiesta a cura di un tecnico nominato, su indicazione del Comune, dal Soggetto Attuatore 1, il quale provvederà a propria cura e spese anche al pagamento degli oneri di collaudo oltre che degli onorari professionali del collaudatore.

2. Qualora il collaudatore non dovesse provvedere alla consegna del verbale di collaudo entro il termine stabilito, verrà diffidato dalla parte più diligente che indicherà al collaudatore una nuova scadenza. Nel caso di ulteriore mancata consegna del verbale sarà nominato un altro collaudatore a scelta della parte più diligente.

3. Entro 30 (trenta) giorni dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune provvederà alla definitiva approvazione del collaudo, alla presa d'atto dell'idoneità delle stesse con conseguente svincolo della relativa fideiussione di cui al successivo art. 2.11.

4. Decorso il termine di 30 (trenta) giorni di cui al precedente comma, o quello di 6 (sei) mesi dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori di cui al precedente comma 1, senza che il Comune abbia provveduto al collaudo finale, il Soggetto Attuatore 1 potrà notificare, a mezzo raccomandata a.r. o PEC indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, un atto di diffida ad adempiere entro 30 (trenta) giorni. Se entro tale nuovo termine non si darà corso al collaudo finale, il collaudo stesso verrà dato per effettuato con esito positivo.

5. Le Parti convengono che, tenuto conto dell'entità e della tipologia delle opere da realizzare, il collaudo delle opere previste dal PA potrà avvenire anche in corso d'opera con collaudi parziali e/o per stralci funzionali. A tal fine il Comune provvederà alla designazione di un collaudatore in corso d'opera, secondo le modalità specificate al precedente comma 1. Il collaudatore in corso d'opera, fermo quanto stabilito al precedente comma 1, procederà, su richiesta del Soggetto Attuatore, a collaudi per fasi in relazione preferibilmente agli stati di avanzamento lavori. Il Soggetto Attuatore 1 provvederà a propria cura e spese al pagamento degli oneri di collaudo in corso d'opera.

6. Si richiama nel merito dell'agibilità quanto stabilito dal precedente art. 2.1 comma 6.

7. Alla conclusione delle operazioni di collaudo dovranno essere fornite al Comune le planimetrie delle infrastrutture sotterranee a rete così come realizzate, sia in formato cartaceo che in formato digitale.

8. Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato al Proponente 1 tramite diffida, congruo termine, da graduare in

funzione della natura e tipologia dell'inadempimento contestato e comunque non inferiore a 30 giorni, per il relativo adeguamento.

### **Art. 2.11 – garanzie**

1. A garanzia dell'integrale adempimento degli impegni assunti e della esecuzione delle opere previste a proprio carico dalla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore 1 presta, contestualmente alla stipula di essa, la polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, compagnia \_\_\_\_\_ per la somma di € 566.141,66 con le caratteristiche previste per le garanzie a favore della stazione appaltante dalla normativa in materia di contratti pubblici, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.4, pari al 122% (centoventidue per cento) del costo delle opere;

2. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al comma che precede, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi, anche parziali e/o per stralci funzionali, favorevoli delle opere.

3. Per l'ipotesi di inadempimento grave, totale o parziale, alle obbligazioni di cui alla presente convenzione per fatto addebitabile a responsabilità esclusiva del Soggetto Attuatore 1, il Comune potrà avvalersi di detta garanzia che viene prestata con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero del Comune da ogni responsabilità a qualunque titolo per la sua utilizzazione.

15

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione dell'art. 1957, secondo comma del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

5. In caso di trasferimento, come specificato all'art. 1.1, la garanzia già prestata dal proponente 1 non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

### **Art. 2.12 - manutenzione e consegna delle aree e delle opere**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere restano a carico del Proponente 1 fino al collaudo di cui all'art. 2.10.

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 dal Soggetto Attuatore 1 o dai

suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 2.11.

3. Fino all'approvazione del collaudo di cui all'art. 2.10 il Soggetto Attuatore cura 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del detto collaudo resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state asservite all'uso pubblico. Qualora venga richiesto il collaudo parziale, l'onere di manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune, se trattasi di aree/opere in cessione.

4. Le parti danno atto che con la presente convenzione rimangono a carico del Soggetto Attuatore 1 le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle aree assoggettate ad uso pubblico, che rimangono di proprietà privata, compresa la manutenzione del verde.

#### **Art. 2.13 - trasmissione degli obblighi**

16

1. Le obbligazioni e gli impegni di cui al Titolo 2 "disciplina specifica per il lotto 1" della presente Convenzione sono assunti dal Soggetto Attuatore 1 per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Il Soggetto Attuatore 1 è liberato dalle obbligazioni di cui ai precedenti articoli ove l'avente causa che dovesse subentrare le assuma a proprio carico e fornisca la relativa garanzia in sostituzione di quella già fornita dal Soggetto Attuatore stesso, come meglio specificato nell'art. 2.11.

### **TITOLO 3 - DISCIPLINA SPECIFICA PER IL LOTTO 2**

#### **Art. 3.1 - caratteristiche e consistenza a seguito della variante urbanistica insita nel Piano Attuativo**

1. Con riferimento al lotto 2, che rimane Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, la normativa vigente al momento dell'istanza di Piano Attuativo prevedeva che "Ai fini delle verifiche plani-volumetriche il lotto di riferimento, in caso di frazionamenti successivi, è costituito dall'insieme dei mappali contigui interni alla stessa proprietà come costituita alla data di adozione del PGT"; con l'intervento proposto, il nuovo lotto 2 di riferimento è costituito dal solo mappale \_\_\_\_\_, come costituito a seguito del frazionamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

2. Ai fini di quanto previsto dal Piano Attuativo valgono le consistenze e dotazioni di seguito riportate e più dettagliatamente esplicitate negli elaborati allegati al piano stesso:

Lotto 2:

- SF: \_\_\_\_\_ mq (superficie reale)
- SLP massima consentita: pari all'esistente, fatta salva la possibilità di ampliamento una tantum disciplinata dall'art. 12 della normativa del Piano delle Regole;
- Rapporto di copertura massimo consentito (SC): 1/3 o esistente
- Altezza massima consentita: 9 metri o esistente;
- Altezza minima consentita: 3 metri o esistente;
- Destinazioni d'uso non ammesse: discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'Igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti.

3. La ridefinizione del lotto 2 non comporta oneri di alcuna natura a carico del Soggetto Attuatore 2.

### **Art. 3.2 – contributo straordinario di urbanizzazione**

1. Come specificato al precedente art. 2.7, il Contributo Straordinario di Urbanizzazione interessa solo il lotto 1, in quanto con la variante al PGT il lotto 2 non modifica il proprio valore.

### **Art. 3.3 - prescrizioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni**

---