

PIANO ATTUATIVO ambito residenziale denominato **CAS_R1**

COMMITTENTI: Sig.ra Maria Grazia Mauri - Sig.ra Rosita Mauri -
Sig.ra Angela Masperi - Sig.ra Mara Bellani -
Sig. Dario Mauri - Sig. Valentino Mauri.
domicilio Via Caparra n° 14 - 20050 - Besana in Brianza (Mi)

Sig.ra Maria Grazia Mauri

Sig.ra Rosita Mauri

Sig.ra Angela Masperi

Sig. Dario Mauri

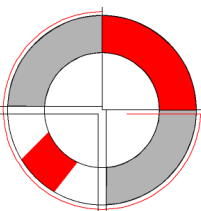
Sig.ra Mara Bellani

Sig. Valentino Mauri

PROGETTISTI:

studio tecr.

via caparra,
20050 besana in
0362-8020*

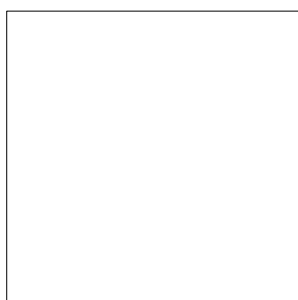


STUDIO TECNICO

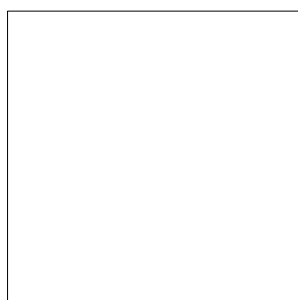
via Segantini, 20
20043 Arcore (MI)
tel./fax 039615593

studio rame architetture
H I C - S U N T - L E O N E S

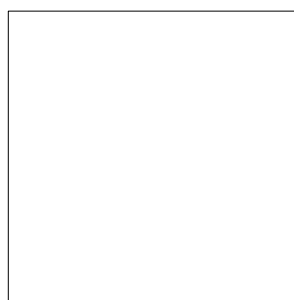
WEB www.straar.eu - VIA S.ALESSANDRO, 3 - 24122 BERGAMO
TELEFONO 035.225.705 - FAX 035.38.30.835 - EMAIL segreteria@straar.eu



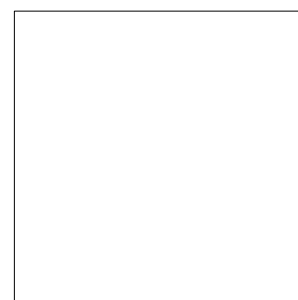
Geom. Tonino Tolotta



Geom. Claudio Bertelé



Arch. Giovanni Cucini



Arch. Antonio Viscomi

COMUNE

BESANA IN BRIANZA (MI)

ELABORATO

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA

21/02/2010

AGG.

maggio 2014

NUMERO

ALLEGATO

BOZZA DI CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO CAS_R1

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ presso la Sede Municipale di _____, n. _____ innanzi a me Dott. _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____ e senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di COMUNE accordo, sono personalmente comparsi:

- l'Arch. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di _____, che, in forza del decreto sindacale n. _____ del _____, nella sua qualità di _____ del COMUNE di Besana in Brianza interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del _____ di _____ n. _____, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera " _____",

di seguito denominato "COMUNE",

- **MAURI MARIA GRAZIA** residente in Besana in Brianza Via Rivabella n. 111, nata a Carate Brianza il 03.08.1965 C.F. MRAMGR65M43B729O
- **MAURI ROSITA** residente in Besana in Brianza Via Casaretto n. 11/O, nata a Besana in Brianza il 21.12.1959 C.F. MRARST59T61A818J
- **MASPERI ANGELA** residente in Besana in Brianza Via Madonnina n. 4/a, nata a Seregno il 11.10.1945 C.F. MSPNGL45R51I625N
- **MAURI DARIO** residente in Besana in Brianza Via Rivabella n. 113 nato a Besana in Brianza il 16.09.1957 C.F. MRADRA57P16A818V
- **BELLANI MARA** residente in Besana in Brianza Via Rivabella n. 113, nata a Besana in Brianza il 30.03.1961 C.F. BLLMRA61C70A818Z

di seguito denominati "OPERATORI".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della L.U. 17/08/1942 n. 1150 s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i.

PREMESSO

- che gli OPERATORI sono proprietari dell'area distinta nel Catasto Terreni del COMUNE di Besana in Brianza al foglio 5, mappali 58, 59, 92, 93, 99, 101, 102, 127 così ripartita tra gli OPERATORI:

mappale	proprietà	sup. catastale
102	Mauri Maria Grazia	1'670
58	Mauri Rosita	1'080
127	Masperi Angela	2'211
92 - parte	Mauri Dario e Bellani Mara	1'259
59 - parte	Mauri Valentino	90

mappale	proprietà	sup. catastale
99-101	Mauri Davide, Mauri Dario, Bellani Mara, Mauri Rosita, Pirovano Fabio, Pirovano Valerio, Mauri Giovanni	448
93	Mauri Dario e Bellani Mara	1450
128	Maspero Angela	355

e così coerenziate: mappale n. 58 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 59 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 92 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 93 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 99 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 101 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 102 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, mappale n. 127 a nord: _____, a est: _____, a sud: _____, a ovest: _____, dette aree risultano meglio identificate con contorno in tinta _____ nell'elaborato _____ allegato alla presente Convenzione;

- che è intenzione degli OPERATORI provvedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tali aree, per la costruzione di edifici residenziali unifamiliari/plurifamiliari come da progetto planivolumetrico di cui agli elaborati allegati alla presente Convenzione;
- che l'area come sopra descritta, costituiva un comparto soggetto a pianificazione attuativa disciplinato dalle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 e 46 del 26/06/2008 e 27/06/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 del 27/08/2008);
- che il Documento di Piano del P.G.T. (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 e 46 del 26/06/2008 e 27/06/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 del 27/08/2008) prevedeva che l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti a destinazione residenziale è subordinata alla presentazione di Piani attuativi. L'attivazione dei Piani attuativi è stata promossa dall'Amministrazione comunale attraverso un bando, proposto ai soggetti interessati entro 90 giorni lavorativi dalla entrata in vigore del P.G.T., che ha selezionato fino al 40% circa del dimensionamento previsto per gli ambiti nell'arco quinquennale della sua efficacia;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 12/12/2008 sono stati approvati i criteri ed i punteggi relativi al bando promosso dall'Amministrazione Comunale, per la selezione fino al 40% circa del dimensionamento previsto dal Documento di Piano per l'attuazione degli ambiti a destinazione residenziale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 16/04/2009 avente ad oggetto: "Selezione delle proposte di Piani attuativi, per gli ambiti a destinazione residenziale ai sensi del Capo III punto 3.3.1. e 3.3.2. del Documento di Piano, promosso con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 12/12/2008 "Approvazione graduatoria proposte pervenute e S.L.P. massima da attuarsi per ambiti residenziali nel quinquennio di validità del Documento di Piano del PGT" è stata approvata la graduatoria delle proposte di Piani Attuativi partecipanti alla selezione;

- che la proposta di Piano attuativo denominato CAS_R1 presentata per la selezione promossa dall'Amministrazione comunale con deliberazione di C.C. n. 82 del 12/12/2008 essendosi classificata con punti 363,77 risulta tra gli ambiti inseriti nella graduatoria approvata con deliberazione di C.C. n. 24 del 16/04/2009 e conseguentemente tra gli ambiti attuabili nel quinquennio di validità del Documento di Piano;
- che l'area come sopra descritta, costituisce un comparto soggetto a pianificazione attuativa disciplinato dalle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 14/09/2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 05/12/2012);
- che gli OPERATORI, avendo intenzione di procedere all'edificazione dell'area oggetto della presente Convenzione, hanno presentato al COMUNE il progetto del Piano Attuativo denominato CAS_R1 a firma _____, iscritto all'Ordine degli _____ al numero _____;
- che sugli aspetti igienico sanitari riguardo le soluzioni proposte l'Azienda Sanitaria Locale ha espresso il proprio parere in data _____, con verbale n. _____;
- che sugli aspetti ambientali l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente ha espresso il proprio parere in data _____, con verbale n. _____;
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico riguardo le soluzioni proposte la Commissione Urbanistica del COMUNE ha espresso il proprio parere in data _____;
- che sull'aspetto paesaggistico riguardo le soluzioni proposte la Commissione del Paesaggio del COMUNE ha espresso il proprio parere in data 04/11/2013;
- che gli OPERATORI dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;
- che gli OPERATORI, a seguito del progetto di cui sopra intendono suddividere le aree oggetto d'intervento in n. 4 lotti come evidenziato nell'allegato planivolumetrico ed in particolare:

particelle	proprietà	Identificazione lotto
	Sig.ra MASPERI ANGELA	LOTTO A1
	Sig.ra MAURI MARIA GRAZIA	LOTTO A2
	Sig.ra MAURI Rosita	LOTTO B1
	Sig.ri MAURI Dario e BELLANI Mara	LOTTO C

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 – OGGETTO

2.1 La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il COMUNE e gli OPERATORI per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo denominato CAS_R1 adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. ___ in data _____ ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ___ in data _____.

2.2 La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) prevista nel Piano Attuativo ed oggetto della presente Convenzione è pari a mq 1.244, con esclusione dei sottotetti, da realizzare in tre sub-ambiti così distinti:

- sub-ambito a: area suddivisa in due lotti, ognuna delle quali occupata da un fabbricato residenziale unifamiliari/plurifamiliari;

- sub-ambito b: area dove vengono localizzati il parcheggio e l'area verde attrezzata, con fabbricato residenziale unifamiliare/plurifamiliare;
- sub-ambito c: unico lotto con fabbricato residenziale unifamiliari/plurifamiliari.

2.3 Qualora la lottizzante intendesse procedere in variante ai titoli edilizi rilasciati, al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi L.r. n. 12/2005 s.m.i., dovrà versare interamente gli oneri concessori (primari, secondari e costo di costruzione) relativi alle nuove abitazioni, e contemporaneamente monetizzare o in alternativa (su richiesta della Amministrazione Comunale) prevedere la cessione e la esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria ai sensi e con le modalità dei successivi articoli di Convenzione.

2.4 Nel calcolo della volumetria oggetto di Convenzione, il computo della S.L.P. e della S.C. sarà verificato in riferimento alla L.r. n. 33/2007 s.m.i. non sono cumulabili ad altri incentivi previsti dalla normativa del P.G.T. e/o altra disposizione regionale e dello Stato – in relazione al computo dei suddetti parametri urbanistici – in riferimento alla normativa sul perseguimento delle finalità di efficienza energetica degli edifici.

ART. 3 – RAPPRESENTANZA

3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il COMUNE relativi alla presente Convenzione, gli OPERATORI dichiarano di essere responsabili e solidali nei confronti del COMUNE per gli impegni assunti con la presente Convenzione. La loro sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al COMUNE dagli OPERATORI stessi.

ART. 4 – ATTUAZIONE

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

4.2 Gli edifici oggetto del Piano Attuativo, in ottemperanza agli impegni assunti in sede di gara, per la selezione delle proposte dei Piani Attuativi, di cui alla più volte citata deliberazione di C.C. n. 82 del 12/12/2008 e deliberazione di C.C. n. 24 del 16/04/2009 come modificati dalla deliberazione di C.C. n. ____ del _____, dovranno rispondere ai requisiti di "EFFICIENZA E PRESTAZIONI ENERGETICHE" di seguito specificati:

- a. realizzare edifici almeno in classe energetica "A" per almeno il 70% della s.l.p. realizzata;
- b. realizzare impianto di riscaldamento centralizzato per singolo edificio con sistema di riscaldamento totalmente a bassa temperatura od altra tecnologia, anche con impianto autonomo per singola u.i. avente migliori prestazioni;
- c. impianto solare termico od altra tecnologia avente migliori prestazioni per la produzione di acqua calda sanitaria per la copertura del 100% del fabbisogno;
- d. isolamento acustico dell'involucro di oltre il 5% in più dei limiti previsti dalla normativa di settore;
- e. sistema di raccolta acque meteoriche per riutilizzo per cassette wc con doppio sistema.

4.3 Con riferimento al sub-ambito C in sede di rilascio del titolo abilitativo, gli OPERATORI si impegnano ad acquisire il parere di TERNA in merito alla determinazione effettiva della fascia di rispetto dell'elettrodotto.

4.4 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del COMUNE. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

ART. 5 – CESSIONI

5.1 Gli OPERATORI, in relazione al disposto di cui paragrafo I, comma 5 dell'art. 28 della L.U. 17/08/1942 n. 1150 s.m.i. ed ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a. cedono gratuitamente in sede di stipula della presente Convenzione al COMUNE, che accetta, le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione di pista ciclopedonale via Casaretto, come indicato nell'elaborato TAV.11 allegato alla presente Convenzione, aventi una superficie complessiva di mq 69, catastalmente identificate al foglio 5, mappali 92 parte;
- b. cedono gratuitamente in sede di stipula della presente Convenzione al COMUNE, che accetta, le aree esterne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione di pista ciclopedonale via Casaretto, come indicato nell'elaborato TAV.11 allegato alla presente Convenzione, aventi una superficie complessiva di mq 201,88, catastalmente identificate al foglio 5, mappali 92 parte e 93 parte ed alla realizzazione di accesso al parcheggio pubblico lungo via Rivabella, come indicato nell'elaborato TAV.20 "impegnativa per il trasferimento di proprietà di una porzione di area destinata a strada di accesso al parcheggio in cessione del Piano Attuativo denominato Cas_r1 allegato alla presente Convenzione, aventi una superficie complessiva di mq 98,54, catastalmente identificate al foglio 5, mappali 99 parte e 101 parte;
- c. cedono gratuitamente in sede di stipula della presente Convenzione al COMUNE, che accetta, le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree a standard da reperire all'interno del Piano Attuativo, come indicato nell'elaborato TAV.8 allegato alla presente Convenzione, aventi una superficie complessiva di mq 1.770, catastalmente identificate al foglio 5, mappali 58 parte, 59 parte e 102 parte.

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

5.3 E' posta a carico degli OPERATORI 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 OPERATORI 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.

5.4 Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità degli OPERATORI per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 6 e 7, rispettando le scadenze di cui al successivo art. 14. Oltre tali scadenze dovrà essere corrisposta al COMUNE la relativa tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. c) e pari a mq 1.770 risultano sufficienti a garantire la dotazione delle aree a standard previste dal P.G.T. vigente nella misura minima di mq 1.493.

5.6 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "____" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal COMUNE in data _____. Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

ART. 5bis – COSTITUZIONE SERVITU'

5bis.1 Il COMUNE costituisce sui mappali 58 parte, 59 parte, 102 parte del fg. 5 servitù perpetua a favore degli OPERATORI e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, per la posa dei sottoservizi di cui all'elaborato TAV.16 allegato alla presente Convenzione.

5bis.2 Gli OPERATORI e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a comunicare preventivamente qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei suddetti sottoservizi ed a provvedere al ripristino delle aree comunali interessate dall'intervento.

ART. 6 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 Gli OPERATORI, in relazione al disposto del paragrafo II, comma 5 dell'art. 28 della L.U. 17/08/1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., 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. 5 e su aree di proprietà comunale, consistenti in:

- a) potenziamento rete idrica località Casaretto mediante nuova posa tubazione da via Rivabella a cameretta esistente in via Casaretto;
- b) realizzazione parcheggio pubblico in fregio alla s.p. n. 112 con accesso da via Rivabella; così come specificato nell'elaborato TAV.15 allegato alla presente Convenzione.

6.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i.

6.3 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 08/09/2011 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal COMUNE, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale: € /mc 13,15 x mc 3.732,00 = **€ 49.075,80**

6.4 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al COMUNE per oneri di urbanizzazione primaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato alla data odierna di **€ 108.724,34** (al netto dello sconto del 10%), come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione.

6.5 L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al COMUNE da parte degli OPERATORI 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. 7 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA

7.1 Gli OPERATORI, in relazione al disposto del paragrafo II, comma 5 dell'art. 28 della L.U. 17/08/1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., 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 secondaria sulle aree indicate al precedente art. 5, consistenti in:

- a) area a verde e percorso ciclopedonale da via Casaretto a via Rivabella;
- b) realizzazione di pista ciclopedonale in fregio alla via Casaretto;

così come specificato nell'elaborato TAV.15 allegato alla presente Convenzione.

7.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i.

7.3 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 08/09/2011 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal COMUNE, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale: € /mc 17,35 x mc 3.732,00 = **€ 64.750,20**

7.4 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al COMUNE per oneri di urbanizzazione secondaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione secondaria per un importo stimato alla data odierna di **€ 85.996,57** (al netto dello sconto del 10%), come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione.

7.5 L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al COMUNE da parte degli OPERATORI 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.

7.6 Sarà facoltà del COMUNE richiedere, alternativamente alla realizzazione della pista ciclopedonale posta in fregio alla Via Casaretto, la realizzazione completa dell'area a verde attrezzato posta nell'ambito sub B del piano attuativo, nei modi e nelle opere previste nel progetto di massima allegato alla presente. Tale facoltà dovrà essere espressa, in forma scritta, agli operatori prima delle operazioni di progetto previste ai sensi del D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 s.m.i.

ART. 8 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO ART. 43 COMMA 2BIS

8.1 Il contributo sul costo di costruzione e la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione previsto dall'art. 43 comma 2bis della L.r. n. 12/2005 s.m.i. saranno effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.

ART. 9 – SCARICHI

9.1 L'OPERATORE si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.r. 27/05/1985 n. 62, alla L.r. 12/12/2003 n. 26, nonché ai R.R. nn. 2, 3 e 4 del 24/03/2006.

ART. 10 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 Per l'affidamento dei lavori gli OPERATORI dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 s.m.i., osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.

10.2 Qualora, per effetto di ribassi d'asta eventualmente conseguiti dagli OPERATORI in sede di gara, l'importo del contratto risultasse inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, gli stessi OPERATORI si obbligano a corrispondere al COMUNE la differenza entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'appalto. Entro tale termine, gli OPERATORI 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.

10.3 Gli OPERATORI si impegnano nei confronti del COMUNE e si accollano ogni onere inerente la progettazione, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti.

10.4 L'attività afferente la direzione dei lavori dovrà essere effettuata osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici e sarà esperita da tecnico incaricato dagli OPERATORI. Resta inteso che gli OPERATORI, in qualità di committenti dovranno nominare, a loro spese, 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.

10.5 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, gli OPERATORI dovranno presentare a parte e preliminarmente rispetto alle richieste del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo/esecutivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi Comunali; il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo.

10.6 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, purché funzionali, garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.

10.7 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando la scadenza delle fasi temporali stabilite dalla presente Convenzione e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.

10.8 Fermo restando quanto precedentemente disposto, indipendentemente dalla tempistica di attuazione dell'intervento privato, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo, dovrà comunque essere presentato non oltre sei mesi dalla stipula della presente Convenzione.

10.9 Le opere di urbanizzazione indicate ai precedenti artt. 6 e 7 passeranno gratuitamente al COMUNE dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal COMUNE, 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 comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal COMUNE, con spese comunque a carico degli OPERATORI, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli OPERATORI stessi dovranno avere cura di comunicare al COMUNE a mezzo lettera raccomandata. Gli OPERATORI si obbligano a corrispondere prontamente al COMUNE, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento dell'incarico per il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione.

L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli OPERATORI 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 redigersi 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 OPERATORI per un periodo di 2 anni decorrenti dalla data di fine lavori, il primo per verificare il reale grado di attecchimento dell'impianto previsto in progetto e il secondo per accertare il completamento ottimale del ciclo vegetativo di tutto l'impianto.

10.10 Qualora il COMUNE non procedesse nei termini previsti all'individuazione del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa, gli OPERATORI previa diffida ad adempiere notificata al COMUNE, potranno procedere direttamente alla nomina dello stesso, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal COMUNE.

10.11 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 OPERATORI, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.

10.12 Viene riconosciuta la facoltà in capo al COMUNE di richiedere agli OPERATORI l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente Convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica, nei limiti e nel rispetto dei costi previsti negli appalti delle opere di urbanizzazione.

10.13 Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli OPERATORI si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi.

10.14 Gli OPERATORI si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto.

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

10.16 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.

ART. 11 – GARANZIE

11.1 Gli OPERATORI, in relazione al disposto del paragrafo IV, comma 5 dell'art. 28 della L.U. 17/08/1942 n. 1150 s.m.i. ed ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o assicurativa, 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 ai precedenti artt. 6

e 7 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

11.2 La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua piena operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta della Amministrazione comunale.

11.3 La fideiussione dovrà avere validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione e dovrà prevedere eventualmente il rinnovo automatico; lo svincolo dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria da parte dell'amministrazione comunale, da predisporre entro 15 giorni dalla data di collaudo finale.

11.4 La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 25% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di **€ 243.401,14**.

11.5 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli OPERATORI, il COMUNE potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal COMUNE anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

11.6 A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al COMUNE, a prima richiesta, con esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal COMUNE stesso.

11.7 La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente Convenzione verrà restituita agli OPERATORI, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

11.8 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 OPERATORI, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del COMUNE delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, 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.

11.9 Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi OPERATORI 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 dallo stesso art. 14 e il COMUNE li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

11.10 In caso di inadempienza da parte degli OPERATORI 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.

ART. 12 - SANZIONI

12.1 Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dagli OPERATORI e dai suoi aventi causa si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

- a) applicazione di una sanzione compresa tra un minimo dell'1% (uno cento) ed un massimo del 120% (centoventi per cento) dell'importo delle opere edilizie per il mancato adempimento degli impegni assunti in sede di selezione dei Piani Attuativi di cui al punto 2 dell'art. 4, a seguito di specifica azione di vigilanza da parte degli uffici comunali e previa valutazione della Giunta Comunale;
- b) applicazione di una sanzione, per ogni giorno di ritardo, compresa tra lo 0,3% dell'importo totale di spesa relativa alle opere di urbanizzazione eseguite in ritardo, sino ad un massimo del 10% del loro importo complessivo, a seguito di specifica azione di vigilanza da parte degli uffici comunali e previa valutazione della Giunta Comunale;

12.2 La determinazione dell'importo delle sanzioni pecuniarie di cui alle lettere di cui sopra avverrà a cura degli uffici comunali, a seguito di valutazione da parte della Giunta Comunale la quale si esprimerà tramite proprio atto deliberativo e disporrà l'introito delle sanzioni nel bilancio comunale.

ART. 13 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

13.1 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli OPERATORI resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla Convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 11. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli OPERATORI ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il COMUNE di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente Convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

ART. 14 – VALIDITÀ

14.1 Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 5 calcolata con decorrenza dalla data di stipula della presente Convenzione.

ART. 15 – DISPOSIZIONI FINALI

15.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente Convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli OPERATORI. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.

15.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione gli OPERATORI faranno pervenire al COMUNE copia completa dell'atto debitamente registrato e trascritto.

15.3 Gli OPERATORI dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circostrizione II, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

15.4 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

15.5 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

ART. 16 – ALLEGATI

16.1 Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente Convenzione i seguenti documenti:

- _____
- _____
- _____
- _____

Gli OPERATORI

II COMUNE
