

## SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO CAZ\_R2

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 \_\_\_\_\_ 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",

- il sig. VIGANO' ALBERTO ANTONIO nato a Lecco il 10/02/1959 (cod. fisc. VGNLRT59B10E507C) residente in Besana in Brianza, via Madonnina n. 5,
- il sig. VIGANO' MARCO ANTONIO EMILIO nato a Lecco il 13/01/1964 (cod. fisc. VGNMCN64A13E507Y) residente in Besana in Brianza, via Madonnina n. 5,
- il sig. DELL'ORTO PIERLUIGI, nato a Seregno il 04/07/1943 (cod. fisc. DLLPLG43L04I625G), residente in Besana in Brianza, via Zappa n. 77;
- il sig. DELL'ORTO ALBERTO, nato a Seregno il 21/02/1945 (cod. fisc. DLLLRT45B21I625K) residente in Besana in Brianza, via Zappa n. 77,
- il sig. DELL'ORTO FRANCO nato a Seregno il 11/06/1948 (cod. fisc. DLLFNC48H11I625S), residente in Milano, via Ausonio n. 9/A,

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, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

### PREMESSO

- che gli OPERATORI sono proprietari e titolari di diritti reali su tutte le aree sotto indicate site in Besana in Brianza, fraz. Cazzano, Via Fogazzaro/Madonnina/Fontana, della superficie complessiva pari a mq 4.023,00 graficamente individuate sull'estratto catastale riportato nell'elaborato progettuale Allegato C – Estratto mappa Catastale e aerofotogrammetrico, e distinte nelle mappe del vigente Catasto Terreni del COMUNE di Besana in Brianza, come segue:

a1) proprietà Sigg. VIGANO' ALBERTO ANTONIO e VIGANO' MARCO ANTONIO EMILIO in ragione di ½ pro-capite

FG. 23 Mapp. 94 (parte) Prato 1 per una superficie di circa mq. 1.358,00;

FG. 23 Mapp. 97 (parte) F.R. per una superficie di circa mq. 7,00;

FG. 23 Mapp. 98 (parte) Semin.Arbor.1 per una superficie di circa mq. 1.655,00;

a2) proprietà Sigg. DELL'ORTO PIERLUIGI, DELL'ORTO ALBERTO, DELL'ORTO FRANCO in ragione di 1/3 pro-capite

FG. 23 Mapp. 100 (parte) semin. 2 per una superficie di circa mq. 1.183,00;

e così coerenzata:

a nord: \_\_\_\_\_, a est: \_\_\_\_\_, a sud: \_\_\_\_\_, a ovest:  
\_\_\_\_\_;

- che l'area come sopra descritta, costituisce un comparto soggetto a pianificazione attuativa previsto dalle 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 suddetto P.G.T. prevedeva che l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti a destinazione residenziale fosse 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 CAZ\_R1 presentata per la selezione promossa dall'Amministrazione comunale con deliberazione di C.C. n. 82 del 12/12/2008 essendosi classificata con punti 317,79 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 CAZ\_R2 a firma dell'\_\_\_\_\_, 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 gli OPERATORI dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 – PREMESSE**

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, la quale è sottoscritta entro 180 giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione, pena sua inefficacia.

## **ART. 2 – OGGETTO**

2.1 La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il COMUNE e l'OPERATORE per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano attuativo adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

2.2 La superficie lorda di pavimento massima insediabile nel Piano attuativo e oggetto della presente Convenzione è pari a mq 841,00 (ottocentoquarantuno), con esclusione dei sottotetti. Qualora la lottizzante intendesse procedere 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 l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria ai sensi e con le modalità dei successivi articoli di Convenzione.

2.3 Nel calcolo della volumetria oggetto di Convenzione, la s.l.p. sarà calcolata conteggiando i muri perimetrali, portanti e di tamponamento, e i solai per uno spessore virtuale di cm 30. Gli incentivi relativi alla determinazione del computo della s.l.p. (superficie lorda di pavimento /volume e della S.c. (superficie coperta degli edifici) previsti dalla 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, l'OPERATORE dichiara di essere responsabile nei confronti del COMUNE per gli impegni assunti con la presente Convenzione. La sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al COMUNE dall'OPERATORE stesso.

## **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. in premessa, 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, dovranno rispondere ai requisiti di "EFFICIENZA E PRESTAZIONI ENERGETICHE" di seguito specificati:

- a. realizzare edifici almeno in classe energetica "A";
- b. realizzare impianto di riscaldamento centralizzato per singolo edificio con sistema di riscaldamento totalmente a bassa temperatura;
- c. realizzare impianto fotovoltaico a copertura del 30% minimo di fabbisogno annuo di energia elettrica a servizio dell'edificato privato;
- d. sistema di raccolta acque meteoriche per cassette wc con doppio sistema.

COMUNE DI  
BESANA IN BRIANZA  
Protocollo N. 0002340  
del 27/01/2017  
ARRIVO  
Tit. VI Cl. 3 Fasc.

4.3 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, 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 50 dell'art. 28 della Legge 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., cedono ed il COMUNE accetta, in sede di stipula della presente Convenzione:

- le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a:
  - a. le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree a standard da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo, come indicato nell'elaborato progettuale - Allegato H - "Planimetria delle aree da cedere", aventi una superficie complessiva di mq 956,77, catastalmente identificate a parte del mappale 94 del foglio 23 per quanto riguarda l'area destinata a verde pubblico avente una superficie di mq. 757,83 ed a parte del mappale 98 del foglio 23 per quanto riguarda l'area a parcheggio avente una superficie di mq. 198,94;
  - b. accesso all'area verde di cui al precedente punto a) da sistemare a cura e spese degli Operatori contestualmente ed uniformemente alla realizzazione delle aree a parcheggio privato pertinenziale con ingresso da vicolo della Fontana, come indicate nell'elaborato progettuale Allegato H - "Planimetria delle aree da cedere" avente una superficie di mq 46,30, catastalmente identificate a parte del foglio 23 mappale 94;
- Gli OPERATORI, loro successori od aventi causa, si impegnano a cedere, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, la porzione di area da destinare a pista ciclo-pedonale in fregio alla via Fogazzaro, catastalmente identificate a parte del foglio 23 mappale 100. Tale condizione potrà essere esercitata nel momento in cui l'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione della suddetta pista ciclo-pedonale.

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 Rimane sin d'ora convenuto che è posto a carico degli OPERATORI l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della Responsabilità Civile verso Terzi, del parcheggio pubblico di cui all'art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria e compreso nell'area a standard in cessione di cui al precedente punto 5.1.a. Si stabilisce sin d'ora che quanto pattuito al presente capoverso, rimarrà in carico ai proprietari, loro successori od aventi causa, dei mappali 94-97-98 del foglio 23.

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 al successivo art. 6 rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma – contenuto nell'elaborato progettuale – Allegato I - "Progetto Opere Urbanizzazione Primaria".

5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. a) e pari a mq 956,77 assolvono in parte la dotazione minima delle aree a standard previste dalla scheda normativa dell'ambito di Trasformazione del P.G.T. vigente nella misura minima di mq 1.009,00. Pertanto, essendo la superficie in cessione inferiore alla dotazione minima, la

differenza, pari a mq 52,23, viene monetizzata al valore di €/mq 105,00, cui corrispondono complessivamente € 5.484,15. Il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula della presente convenzione.

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 "A" 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. 6 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

6.1 L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo II, comma 5 dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 s.m.i. e 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) consistenti in:

- a) realizzazione di parcheggio pubblico con fronte sulla via Madonnina, così come specificato nell'elaborato progettuale – Allegato I – "Progetto Opere Urbanizzazione Primaria".
- b) Sistemazione percorso ciclopedonale lungo la vicinale in adiacenza al mapp. 94 del fg. 23 per il tratto ricompreso nel perimetro del Piano Attuativo.

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

6.3 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione 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 2.523,00 =      **€ 33.177,45**

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 **€ 58.560,33**, come risulta dal computo metrico estimativo.

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 L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo II, comma 5 dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

7.2 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 2.523,00 = **€ 43.774,05**

7.3 L'obbligazione assunta si concreta quindi nel pagamento della somma di **€ 43.774,05**, quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati. Il pagamento della somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

#### **ART.8 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

8.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.

#### **ART. 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 l'OPERATORE dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia, osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.

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

10.3 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, gli OPERATORI dovranno presentare a parte e preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo-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.

10.4 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.

10.5 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 anni e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.

10.6 Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati per cause dipendenti dalla volontà degli OPERATORI, verrà applicata ed introitata dal COMUNE, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,3% dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione in ritardo, sino ad un massimo del 10% del loro importo complessivo.

10.7 Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 6 passeranno gratuitamente al COMUNE dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto definitivo-esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia ed approvato dal COMUNE, a seguito di certificato di

regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori, 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. 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.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 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.

10.11 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 e ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12, si obbligano per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione assicurativa di primaria compagnia, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. \_\_\_ per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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 bancaria 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.

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 **€ 73.200,41**.

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.

10.8 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.

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. \_\_\_ 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 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI**

12.1 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 obbligha 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. 13 – VALIDITA'**

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

#### **ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI**

14.1 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.

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

14.3 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.

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

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

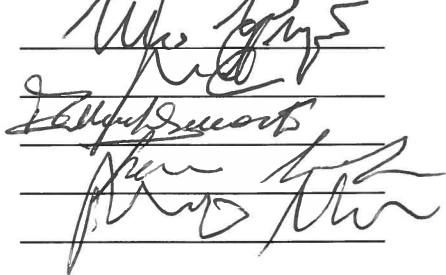
#### **ART. 15 – ALLEGATI**

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

- Allegato A: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal COMUNE di Besana in Brianza in data \_\_\_\_\_
- Allegato B: Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ di approvazione del Piano attuativo denominato CAZ\_R2

Il COMUNE e l'OPERATORE, in accordo tra loro, stabiliscono che la Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e gli elaborati costituenti l'Allegato B, in quanto già compresi all'interno della stessa Deliberazione di Giunta Comunale e, per tale motivo depositati in originale agli atti del COMUNE, individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente uniti alla presente Convenzione.

GLI OPERATORI



IL COMUNE

\_\_\_\_\_