

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA (VA)

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 28 BIS D.P.R. 380 DEL 06.06.2001 PER INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA TOTI

L'anno duemila ventisei, addì del mese di..... (...../...../2026), avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in

SONO PRESENTI

La Sig.ra MARCHESE SIMONA nata a TRADATE (VA) il 09/10/1987 in qualità di:
Legale Rappresentante della società IMMOBILIARE LEO S.R.L. con sede in VARESE – Via dei
Carantani, 1, P.I. 03613430127, C.F. 03613430127 proprietaria del compendio immobiliare sito in
Caronno Pertusella (Va) Via Toti Enrico, 147 censito al Catasto Fabbricati, sezione CR, Fg. 2 mappali
7383 - 1100 – 7040 – 2169;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente attuatore;

e l'arch....., nato a..... il in qualità di
Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Tecnica del Comune di Caronno Pertusella che
qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del
decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto
legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per l'attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n.
.....(approvazione dello schema di convenzione), esecutiva ai sensi di legge che a
quest'atto si allega in copia conforme sotto la lettera "A", nel seguito del presente atto
denominato semplicemente Comune,

detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO CHE

- a) la presente convenzione è vincolata per il Comune di Caronno Pertusella dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per l'attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune unitamente alla richiesta di permesso di costruire;
- b) l'attuatore è proprietario dell'area in Caronno Pertusella in via Enrico Toti 147 trattasi di mero terreno edificabile sulla quale vi era già in precedenza una abitazione per la quale è stata presentata pratica di demolizione totale, contraddistinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese Catasto terreni comune di Caronno Pertusella

Fg. 2 mappali 7383 - 1100 – 7040 – 2169;

- c) l'area sopra individuata, che determina l'ambito del Permesso di Costruire, è azzonata dal Piano di Governo del Territorio vigente in zona B2 "Residenziale di difformità tipologica" ed è disciplinata dall' art. 16 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;
- d) l'ambito prevede la formazione di nuovo insediamento residenziale mediante l'utilizzo della slp disponibile dallo stesso terreno (mapp. 7383-1100-7040-2169) aumentata della



slp proveniente dalla cessione di altri 2 mappali il 7997 e il 7998 del fg. 1, di cui all'atto notarile del 22/06/2021 N. rep. 105655 – racc. n. 45331 Notaio Alberto Villa, con studio in Milano, via Legnano, 8;

e) l'intervento prevede:

Superficie complessiva (St)	mq. 1.326,65
Superficie totale in cessione	mq. 328,25
Superficie da cedere a standard	mq. 588,00
Superficie da monetizzare	mq. 259,75
Superficie edificabile (SL) (da indice + trasferimento)	mq. 733,88
Superficie coperta	mq. 386,54
Superficie drenante	mq. 398,73

f) trattandosi di intervento di nuova costruzione su un terreno di superficie pari a mq 1.326,65 superiore quindi a 1.000 mq viene applicato l'art. 14.2 e pertanto le modalità di attuazione sono subordinate al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato art. 28 bis D.P.R. 380/01;

g) si è attivata la procedura di negoziazione come previsto all'art. 11 del Documento di Piano del P.G.T. tra l'attuatore e l'Amministrazione Comunale con le conclusive decisioni condivise tra le parti in merito al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche in relazione alla realizzazione di SL destinata ad attività residenziali;

h) l'attuatore ha presentato in data 23/08/2024 Prot. n. 24158 e successive integrazioni, la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 di iniziativa privata relativo agli immobili di cui si tratta, considerato che il progetto risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti, i cui elaborati e documenti sono allegati alla presente Convenzione, il cui schema è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n..... del .././2025, e che ne fanno parte integrante, come di seguito elencati:

.....
.....
.....
.....
.....

i) per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato è necessario prevedere gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, sia con la cessione di aree che per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di arredo urbano;

j) l'attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1.1 - Le premesse nonché gli atti in esse indicati come allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2 - La presente convenzione è da trascriversi, a cura dell'Attuatore, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

1.3 - L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente convenzione.

È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

1.4 – L'attuatore è obbligato, per sé e per i suoi o aventi causa, a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni previste.

Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscano anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni previste.

1.5 - L'attuatore, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa, anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

1.6 - In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla parte attuatrice non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato, a loro volta, idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

1.7 - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche e edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

Art. 2 – DURATA DELLA CONVENZIONE

2.1 - La durata della convenzione è fissata in **anni 5 (cinque)** dalla data di approvazione della presente convenzione.

2.2 - Tutti i termini previsti nel presente articolo e più in generale nella Convenzione, salvo esplicita diversa indicazione, decorrono dalla data di approvazione.

2.3 - Tutti gli adempimenti prescritti dalla Convenzione devono essere soddisfatti entro il termine massimo di validità della Convenzione, fatta salva l'eventuale proroga concessa dall'Amministrazione per cause di forza maggiore o per giustificati motivi e fatte salve altre eventuali disposizioni di legge.

2.4 - Le opere necessarie alla funzionalità delle attività private da insediare (strade interne, parcheggi, sottoservizi, ecc.) dovranno essere completate prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori di realizzazione degli edifici e/o degli interventi privati.

Art. 3 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 – L'attuatore si impegna per sé e/o aventi causa all'osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati.

3.2 - La realizzazione della nuova costruzione residenziale, potrà avvenire soltanto previo il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, come richiesto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

3.3 – L'attuatore si impegna a dare attuazione sull'area a titolo di proprietà, un intervento edilizio residenziale per una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) massima realizzabile **di mq. 650,63**. La Slp massima realizzabile è costituita dalla somma tra la Slp calcolata dalla Sf. del terreno su cui l'immobile verrà realizzato e dalla slp cedute con atto del 22/06/2021 n. rep. 105655, come indicato nella TAV. 01 "Terreno e inquadramento generale".

3.4 - Nel sottosuolo saranno realizzati i box auto pertinenziali alle nuove abitazioni in progetto soddisfacendo le quantità minime indicate dall'art. 14.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T..

I parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico previsti dall'art. 14.4.2 saranno interamente monetizzati come descritto al successivo art. 5.

3.5 - Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia eventuali modifiche plani volumetriche, ai sensi dell'art. 14 c.12 L.R. 12/2005 e s.m.i. o delle destinazioni d'uso che si rendessero necessarie in fase di esecuzione degli interventi non comporteranno la necessità di variare il presente atto e saranno oggetto di procedure edilizie ordinarie a condizione che non incidano sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 4 - AREE OGGETTO DELLA CESSIONE

4.1 - Contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'attuatore cede gratuitamente al Comune, che accetta, l'area della superficie complessiva di **mq. 328,25** come identificata con linea di colore blu corrispondente al calcolo analitico dalla lettera A1 alla lettera A 11 sulla tavola 01 allegata alla presente convenzione.

4.2 - Contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'attuatore monetizzerà la parte di terreno non reperita come previsto nel successivo Art. 6. Rispetto agli standard urbanistici, infatti, l'area ceduta corrisponde al **56%** del totale il restante **44 %** verrà pertanto monetizzato con un importo pari ad **€ 23.377,50** come concordato con l'Amministrazione Comunale nella fase di negoziazione.

4.3 - Il Comune da atto che con la relativa cessione dell'area e con le monetizzazioni previste nella presente convenzione, risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico derivanti dal progetto, in conformità all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

4.4 - L'area oggetto di cessione è ceduta libera da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, attive o passive, e da oneri d'imposta. L'Operatore esprime, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, e presta garanzia per evizione.

Art. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

5.1 - L'importo del contributo di costruzione è pari ad un importo di **€ 72.175,57**, come di seguito calcolato.

5.2 - Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati in base ai valori tabellari vigenti (Del. C.C. n. 6 del 06/06/2024), come previsto dall'art. 38 comma 7bis della L.R. 12/05 ammontano a:

Oneri di urbanizzazione primaria

Volume mc. 1.951,89

Importo per urbanizzazione primaria pari a (mc. 1.951,89 x €/mc. 7,32) = **€ 14.287,83;**

Oneri di urbanizzazione secondaria

Volume mc. 1.951,89

Importo per urbanizzazione primaria pari a (mc. 1.951,89 x €/mc. 14,03) = **€ 27.385,02;**

5.3 - A fronte dell'importo degli oneri di urbanizzazione come sopra determinato in € **41.672,85**, l'Attuatore, ai sensi dell'art. 45 comma 1 della L.R. 12/2005, a scomputo totale degli stessi, s'impegna a realizzare, anche se in misura eccedente, le opere di urbanizzazione, così come meglio descritte all'art. 5, per un importo complessivo stimato di € **48.057,48 oltre oneri della sicurezza pari a 12.776,48 €**, pertanto, al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo, nulla sarà dovuto dall'attuatore per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione.

5.4 - La quota del contributo afferente al costo di costruzione, ai sensi dell'art.48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., è pari a € **30.502,71**.

Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuto è ammesso in forma rateale, secondo le modalità previste all'art. 27 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 6 - MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA PRIVATI DIRETTAMENTE ACCESSIBILI DA SPAZI PUBBLICI

6.1 - Come concordato con l'Amministrazione Comunale nella fase di negoziazione l'attuatore, in relazione al disposto degli artt. 14.4.2 delle Norme Tecniche del Piano delle regole, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune la somma di € **15.614,40** dovuti per monetizzazione della superficie mancante al soddisfacimento dei parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico.

6.2 - L'importo complessivo di € **38.991,90** dovuto dall'attuatore per la monetizzazione della superficie mancante al soddisfacimento dei parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico (pari a € 15.614,40) e per la monetizzazione dell'area in cessione non reperita (pari a € 23.377,50) sarà utilizzato dall'Amministrazione comunale per la riqualificazione del "Giardino delle Percezioni" che si trova in adiacenza al nuovo intervento residenziale.

Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ESECUZIONE DIRETTA

7.1 - Le opere qualificate quali Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 46 comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 e s.m.i., come da richiamo dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023, sono a carico dell'attuatore e suoi aventi causa.

7.2 - L'attuatore indirà la procedura rispettosa dei principi previsti dal D.Lgs. 36/2023 – allegato I.12 – art. 4 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

7.3 - Le opere di cui al comma 1 così come evidenziate nel progetto esecutivo, redatto ai sensi dell'allegato I.7 del nuovo codice dei contratti D.Lgs. 36/2023, consistono in:

- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale pavimentato ed illuminato;
- realizzazione di parcheggi pubblici
- realizzazione di area verde con alberature ad alto fusto ed attrezzata con panchine e porta biciclette

7.4 - L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, come risultante dall'**Allegato** **"Opere di urbanizzazione: Computo metrico estimativo e Quadro Economico"** e da preventivo redatto in base al Listino Prezzi OO.PP. della Regione Lombardia anno 2024, allegato, è pari all'importo complessivo di € **48.057,48 oltre oneri della sicurezza pari a 12.776,48 €**.

7.5 - Tutte le opere previste saranno realizzate a cura e spese dall' Attuatore. Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 i costi saranno scomputati dall'importo dovuto per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 punto 5.3.

7.6 - In sede di collaudo verranno verificate le congruenze fra le opere di progetto e quelle effettivamente edificate, nonché accertato il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale; qualora gli importi, computati al netto di I.V.A., risultassero inferiori allo scomputo oneri effettuato, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dall'Attuatore al Comune di Caronno Pertusella a titolo di conguaglio.

7.7 - Il Comune si riserva altresì la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori su citati, compresi oneri conseguenti, in sostituzione dell'Attuatore ed a spese dello stesso, rivalendosi delle garanzie di cui al successivo art.13, qualora gli stesso non abbia provveduto direttamente in modo tempestivo ed il Comune l'abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a novanta giorni.

7.8 - Fino alla formale consegna al Comune di Caronno Pertusella, l'Attuatore e/o i suoi aventi causa si impegnano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

Art. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 - Al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36.

8.2 - Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto da tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, a sua cura e spese.

8.3 – La verifica e la validazione del progetto esecutivo è posta a carico dell'Attuatore, nel rispetto dell'art. 42 del D.lgs. 36/2003.

8.4 - Nel caso in cui durante l'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di non realizzare parte delle opere oggetto di convenzionamento o particolari lavorazioni, previo accordo tra le parti, gli importi preventivati relativi agli stralci saranno conguagliati da parte dell'Attuatore all'Amministrazione Comunale su semplice richiesta di quest'ultima, ovvero le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.

8.5 - Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla normativa del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36.

8.6 – L'Attuatore provvede alla nomina del progettista per i progetti esecutivi e del Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione da realizzare, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati dalle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36.

8.7 - Il progetto esecutivo delle opere deve tener conto dei termini di localizzazione, d'interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e dei costi preventivati da sostenere.

8.8 - Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36. Tali elaborati aggiornati devono essere forniti tempestivamente al Comune.

8.9 – L'Attuatore si impegna a tracciare a propria cura la delimitazione di quanto attiene alle opere di urbanizzazione. Le spese tecniche per la redazione per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente Convenzione.

8.10 – Le opere di urbanizzazione previste nel presente articolo devono essere completate prima del deposito della Segnalazione certificata di agibilità dell'edificio residenziale. Ai fini della funzionalità ed agibilità dell'edificio in progetto, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

8.11 - Non potrà comunque insediarsi alcuna attività prima del rilascio del Collaudo delle opere di urbanizzazione previsto dal successivo art. 10.

Art. 9 – ALLACCI ALLE RETI

9.1 - Le opere di urbanizzazione relative alle reti di distribuzione di gas metano e distribuzione di energia elettrica e relative alle reti telefoniche e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori, che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

9.2 - Per quanto attiene le opere di nuovo allacciamento ai sottoservizi, l'Attuatore provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.

9.3 - Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

9.4 - Restano in ogni caso a carico dell'Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

9.5 - Rimane a carico dell'Attuatore la verifica e la costituzione delle eventuali servitù necessarie e funzionali al completamento e collegamento delle reti in progetto con le reti esistenti.

Art. 10 - CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 - Entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, corredata dalla documentazione prevista dall'art. 8 (Progettazione delle opere di urbanizzazione), dai collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti, nonché dal Certificato di Regolare Esecuzione.

10.2 - Il Soggetto Attuatore può incaricare, a propria cura e spese, un tecnico qualificato per la redazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere.

Art. 11 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

11.1 - La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dell'Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale.

11.2 - Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dall'Attuatore o dai suoi aventi causa a

qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione dell'edificio autorizzato; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dall'Attuatore, fermo restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.13 (Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali).

11.3 - Fino all'approvazione del collaudo finale, l'Attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione 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 privata.

11.4 - Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo all'Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle già menzionate opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

11.5 - A garanzia di corretto attecchimento delle opere a verde poste a dimora l'attuatore, o suoi successivi aventi causa, si faranno carico della manutenzione (compresa la sostituzione della vegetazione deperita o morta) per 2 (due) anni continuativi dalla data del relativo collaudo.

11.6 – In relazione alla particolarità del passaggio ciclo-pedonale si consente, per motivi di sicurezza, all'Attuatore di delimitare, con apposito cancelletto, il tratto che dall'ingresso pedonale dell'edificio porta all'ingresso del Parco delle Percezioni in progetto, fino al completamento dei lavori di riqualificazione del parco e all'effettiva apertura del passaggio ad opera ed a carico del Comune.

Pertanto, la manutenzione ordinaria e straordinaria di quel tratto, seppur già ceduta al Comune rimane in capo al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa.

Art. 12 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 - Le Parti si danno atto che in data _____ l'Attuatore ha stipulato con la società _____ la seguente polizza fidejussoria, regolarmente consegnate al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate ai precedenti articoli ed a garanzia delle eventuali penali dovute al comune.

Tali polizze, conformi al DM 22 settembre 2022, n. 193, presentano le seguenti caratteristiche:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- operatività entro 60 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

per l'importo di € **87.126,15** corrispondente all'importo totale del quadro economico relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

12.2 - Tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del Comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative ut supra, salvo l'importo di € **6.048,00**, corrispondente ad un periodo di 3 (tre) anni di garanzia, destinato alla manutenzione necessaria a garantire il completo attecchimento delle alberature, che il Comune svincolerà alla scadenza del periodo di riferimento (3 anni dalla data di collaudo).

12.3 - Per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nella formazione delle opere, l'attuatore autorizza – senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio (per l'esecuzione sostitutiva e per il pagamento delle penali) anche in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì – rimossa ogni riserva – l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse;

eventuali materiali e macchinari presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dall'attuatore ed il Comune potrà disporne liberamente.

12.4 - Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto jure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei recuperanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Art. 13 - CLAUSOLA GENERALE

13.1 - Per quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

13.2 - Ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, art. 18 si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronno Pertusella il prot. Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

13.3 - Tutte le aree in cessione descritte sono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, ce possono essere pregiudizievoli per il Comune.

Art. 14- SANZIONI

14.1 - L'Attuatore riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della fidejussione indicata nell'Art. 13 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo.

14.2 - Il titolo abilitativo riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia già provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la presentazione di una nuova garanzia fidejussoria.

Art. 15 - SPESE

15.1 - Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Art. 16 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

16.1 - L'attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

16.2 - L'attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

16.3 - Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 17 - CONTROVERSIE

17.1 - Le Parti convengono che per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione, sarà esclusivamente competente il T.A.R. Lombardia.

17.2 - In caso di rifiuto opposto da una delle due parti a stipulare gli atti giuridici previsti nella Convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipula degli atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto

Caronno Pertusella, li

IL COMUNE

L' ATTUATORE