

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
Provincia di Varese

**ATTO RICOGNITIVO IN FORMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI
DELL'ART. 93, COMMA 1 TER, DELLA L.R. N. 12/2005 RELATIVAMENTE ALLE AREE
INSERITE DAL VIGENTE PGT NEL PERIMETRO DEL PA21 (EX APC 13) PER LA
RIATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI ATTUAZIONE DEL PIANO RESIDENZIALE
DI VIA CABELLA-VIA PIAVE**

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

SONO PRESENTI

il Sig. _____, residente in Via _____ nato a _____ (___) il _____, C.F. _____
proprietario del compendio immobiliare sito in Caronno Pertusella (Va) Via Cabella/Via Piave
censito al Catasto Terreni, Fg. 105 mappali 7270 – 7271- 5543;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Attuatore»;

e l'arch. _____, nata 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 del Piano Attuativo),
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»,

PREMESSO CHE

- a) il sopraindicato intervenuto attuatore dichiara di avere la disponibilità degli immobili interessati e
conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto di
Convenzione;
- b) gli immobili di cui al presente atto di Convenzione nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato
con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17-18-20-21-37 in data 19/12/2013 e divenuto efficace con
pubblicazione su BURL serie "Avvisi e Concorsi" n. 7 del 12/02/2014, sono classificati come segue:
 - Piani Attuativi in esecuzione (art. 14 comma 1 delle NTA del PdR);
- c) l'area complessiva del PA21AB (da rilievo celerimetrico) ha un'estensione di mq. 6.138,81 complessivi, di
cui mq. 484,10 ceduti a standard nel convenzionamento 2002, mq. 475,25 da cedere con l'attuale
convenzionamento e mq. 3961,16 di superficie fondiaria derivante dalla superficie fondiaria iniziale dedotta
l'area già oggetto di edificazione privata. di cui alla DIA 190/VA/06 ;
- g) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica,
sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la
subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- i) l'attuatore ha presentato istanza di riattivazione del piano attuativo e modifica planivolumetrica per la
diversa conformazione, ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera b, con i relativi allegati, presentata al
protocollo comunale al n. _____ del _____,
- l) che l'articolo 93, comma 1-ter, lett. b, L.R. n. 12/2005 consente, su preventiva istanza di parte, la
riattivazione del procedimento già disciplinato dalla Convenzione stipulata il giorno 13 Ottobre 2003 e

registrata a Saronno il 23 Ottobre 2003 n. 1886 serie 1 - quindi senza che ne vengano modificate le previsioni e senza necessità di apposita variante urbanistica - al fine di completare le previsioni originarie del Piano Particolareggiato, ed in particolare i lotti edificabili e le relative opere di urbanizzazione ancora mancanti, indicando tempi e modalità da convenirsi con l'Amministrazione, previo atto ricognitivo dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione stesse;

- m) che la modifica progettuale, attraverso la previsione di lotti, singolarmente di minor impatto volumetrico e realizzabili per fasi temporali consequenziali e con tempistiche differenziate, ha la finalità di definire una morfologia urbana più adeguata e idonea a soddisfare l'interesse pubblico alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione sottese; La divisione in lotti di cui al planivolumetrico allegato alla presente ha valore indicativo e non prescrittivo e la modificata della stessa non comporterà variante al Piano.
- n) le modifiche planivolumetriche ai sensi del combinato disposto dell'art.14, c.12 L.R. 12/2005 ss.mm.ii., non necessitano di approvazione preventiva di variante, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- o) che la proposta di mera modifica planivolumetrica, a parità di SLP e di destinazione d'uso, di cui la suddetta deliberazione ha preso atto, consiste nella realizzazione di:
- n. 6 edifici residenziali della tipologia mono o bifamiliare inseriti all'interno di lotti di pari numero. Il numero di lotti e la loro conformazione è da considerarsi indicativo e non vincolante e potrà essere modificato senza che la modifica costituisca variante al Piano Convenzionato.
- L'accessibilità sarà garantita dall'esistente varco carrabile su via Piave e da ulteriori accessi carrabili da realizzarsi su via Cabella. In conformità alla normativa i cancelli carrabili saranno arretrati di 5,00 m dal confine stradale.
- con i seguenti i parametri edificatori:

Parametri di edificabilità

Indice fondiario	0.27 mq/mq
Rapporto di copertura	St/3
H max	10,50 m
Indice di permeabilità	Sf x 30%
Aree standard	St x 0.33

Parametri di progetto del PA21 AB

Superficie territoriale:	mq. 6.138,81
Superficie fondiaria	mq. 3961,16
SLP esistente	mq. 391,52
SLP in progetto	mq. 1.429,79
Volumetria di progetto	mc. 4.289,37
H	mt. 10,50
Rapporto di copertura	≤ mq. 1.662,87
Indice di permeabilità	≥ mq. 1.035,62
Standard urbanistici	mq. 473,59
Standard individuati	mq. 475,25
Standard da monetizzare	mq. 0,00

come individuati negli elaborati grafici e nell'atto ricognitivo di cui all'Allegato B;

- p) con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____, in attuazione degli indirizzi di cui alla veniva approvato lo schema di atto ricognitivo in forma di convenzione urbanistica ai sensi dall'art. 93 c. 1- ter L.R. n. 12/2005, volta alla ricognizione degli impegni ancora attuali e a regolamentare e disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ancora non ultimate all'interno del PA21 come recepito dal PGT vigente.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.
2. L'attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. L'attuatore, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: *"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Caronno Pertusella in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del Piano attuativo nei confronti del Comune di Caronno Pertusella, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale rispetto all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune per un importo pari a quello indicato al successivo articolo 16 o riproporzionato in termini volumetrici"*. Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, l'Attuatore rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione. La fideiussione di cui all'articolo 16 sarà restituita all'Attuatore solo ove sostituita con altra, aventi eguali caratteristiche e capienza, consegnata dal soggetto subentrante.

ART. 3 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Il Piano Attuativo si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq. 6.138,81 e prevede la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 1.429,79 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 22.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva dello schema della presente convenzione;
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 12 (dodici) mesi dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano Attuativo, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.
3. Le opere di urbanizzazione primaria, così come meglio disciplinate all'articolo 5, funzionalmente connesse ad uno specifico intervento edificatorio, devono essere ultimate prima della presentazione della richiesta di agibilità relativa agli stessi edifici, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.
4. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i. Le opere di allacciamento ai pubblici servizi, funzionalmente connesse ad uno specifico intervento edificatorio, così come previsto e disciplinato dal piano attuativo, devono essere ultimate prima della presentazione della richiesta di agibilità relativa allo stesso

intervento.

5. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere realizzate con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi l'edificazione di tutti gli interventi previsti dal piano attuativo.

7. La cessione della proprietà, delle aree per attrezzature e servizi, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà contestualmente al collaudo favorevole delle opere realizzate, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO

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 degli Attuatori e suoi aventi causa.

2. Le opere di cui al comma 1 così come evidenziate sugli elaborati di Piano Attuativo, di cui alla Tavola 05 e meglio descritte nella relazione di progetto di cui all'allegato A - Punto 7 e nel computo metrico estimativo delle opere, consistono in:

- Formazione di marciapiede largo mt 1,50 lungo via Cabella;
- Formazione di spazi a parcheggio (n.10 posti auto) lungo via Cabella;
- Formazione di aiuola a verde tra il marciapiede e la recinzione di perimetrazione dell'intervento privato;
- Messa a dimora di numero 15 Agrifogli (*Ilex Aquifolium*);
- Adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione esistente con spostamento dei pali di illuminazione;

3. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, come da preventivo redatto in base al Listino Prezzi OO.PP. della Regione Lombardia anno 2026, allegato al piano di lottizzazione, è pari ad € 76.404,22 oltre agli oneri di cui all'Allegato G – Quadro Economico di progetto.

4. Il costo delle opere di urbanizzazione sopra riportato, risultante dall'Allegato F - Computo metrico estimativo è indicativo e sarà oggetto di puntuale definizione in sede di consegna del progetto esecutivo per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

5. Tutte le opere previste saranno realizzate a cura e spese dell'Attuatore, anche se in misura eccedente l'importo per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 12 comma 6.

6. 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.15 (Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali), qualora lo stesso non abbia provveduto direttamente in modo tempestivo ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a novanta giorni.

ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto allegato alla presente Convenzione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o

comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36.

2. Il progetto esecutivo, redatto da tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, a sua cura e spese, deve essere reso disponibile per le prescritte validazioni da parte del competente settore Patrimonio entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione e deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e dei capisaldi catastali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione come validato sarà oggetto di richiesta formale di Permesso di Costruire da parte dell'Attuatore, da presentarsi entro il termine di mesi 6 dalla stipula della Convenzione. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata all'Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dell'Attuatore.

4. 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.

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.

6. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate dall'art. 5. Il progetto esecutivo delle opere deve comunque tener conto dei termini di localizzazione, d'interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e dei costi preventivati da sostenere.

7. 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 interrato, 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. L'attuatore si impegna a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano, in fase di richiesta del primo permesso di costruire con gli opportuni riferimenti.

9. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente Convenzione.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36, allegato I.12.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione saranno comunicati al Comune in sede di comunicazione di inizio lavori.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dall'attuatore, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dell'attuatore.

Art. 8 - CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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. 6 (Progettazione delle opere di urbanizzazione), dai collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti, nonché dal Certificato di Regolare Esecuzione.

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. 9 – ALLACCI ALLE RETI

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.

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.

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.

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.

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 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

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

2 - Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 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.15 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali).

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.

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.

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.

6. Rimangono a carico del privato tutte le attività necessarie ed obbligatorie (potatura, irrigazione, fertilizzazione, controllo delle infestanti e pulizia generale) a mantenere in buono stato la salute e l'estetica del verde privato esterno alle recinzioni.

7. Tutte le aree a prato, sia pubbliche che private, il tappeto erboso dovrà essere realizzato con erba naturale, è vietato l'utilizzo di tappeti in erba sintetica.

ART. 11 INDIVIDUAZIONE DI LOTTI AUTONOMI E STRALCI FUNZIONALI

1. Il Piano risulta suddiviso in n. 6 lotti autonomi, sui quali è prevista l'edificazione di edifici mono o bifamiliari con destinazione residenziale. Il tutto come rappresentato in Tavola 03. Tale divisione è da considerarsi indicativa e non prescrittiva e l'eventuale modifica della stessa non costituirà in alcun modo variante al piano purché le modifiche apportate rispettino e siano contenute nei limiti dei parametri urbanistici fissati dal presente convenzionamento.

2. Le urbanizzazioni funzionali all'intero Piano saranno realizzate nell'ambito di un intervento unitario a cura e spese del soggetto proponente.

3. La segnalazione certificata di agibilità, di cui all' art. 24 D.P.R. 380/2001 e succ. modd., degli immobili sarà considerata ammissibile così come previsto dal precedente art. 4.

4. Ai sensi degli artt. 45 e 46 comma 1, lett. b) della L. R. n. 12/2005, come modificato dalla L.R. 7/2010, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla presente convenzione comporterà lo scomputo del relativo costo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente considerati, senza distinzione tra specifiche categorie di opere.

ART. 12 – TITOLI ABILITATIVI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo l'Attuatore dovrà ottenere i necessari permessi di costruire o altro titolo edilizio equivalente.

2. L'intervento rientra nella tipologia della nuova costruzione, di cui all'art. 3 c. 1 lett. e del DPR 380/01, pertanto il contributo di costruzione dovrà essere determinato in base alle tariffe previste per la nuova costruzione.

3. In conformità ai disposti dell'art. 43 comma 1, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione afferenti al piano attuativo, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 06/06/2024, sono pari ad € 16.545,27 per quanto attiene la quota relativa agli oneri primari e ad € 41.293,20 per quanto attiene la quota relativa agli oneri secondari, per un importo complessivo degli oneri di urbanizzazione pari ad € 57.838,47. Per il calcolo puntuale degli stessi si rimanda all'Allegato C – Tabella calcolo oneri.

4. Ai sensi del comma 7.bis dell'articolo 38 della L.R. 12/2005, per le richieste di Permesso di Costruire o altro titolo edilizio equivalente presentate entro trentasei mesi dalla data di approvazione dello schema della presente convenzione, l'ammontare degli oneri sarà quello determinato al momento dell'approvazione del piano.

5. Il Costo di costruzione sarà determinato puntualmente secondo le modalità e le tariffe vigenti in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia.

6. A fronte dell'importo degli oneri di urbanizzazione come sopra determinato in € 57.838,47 l'Attuatore, a scomputo degli stessi, s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, così come meglio descritte all'art. 5, per un importo complessivo stimato di € 76.404,22 comprensivo degli oneri sicurezza pari ad € 3.040,74. Al fine del rilascio dei successivi titoli abilitativi per le edificazioni private, il contributo afferente alle opere di urbanizzazione non sarà dovuto per tutto il periodo corrispondente alla durata della presente Convenzione.

7. Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuto è ammesso in forma rateale, secondo le modalità fissate dal Comune nell'art. 27 del Regolamento edilizio vigente. Sulle rateizzazioni, dovrà essere presentata idonea garanzia comprensiva degli interessi relativi.

8. La presentazione di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

9. L'Attuatore dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con la presente convenzione costituisce il presupposto necessario per l'ottenimento e il mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Piano attuativo.

ART. 13 – PARAMETRI DI PROGETTO

1. I parametri di progetto che competono al piano attuativo, sono così individuati:

Superficie territoriale compl.	mq. 6.138,81
Superficie fondiaria compl.	mq. 3961,16
SLP esistente	mq. 227,69
SLP in progetto	mq. 1.429,79
Volumetria di progetto	mc. 4.289,37
H	mt. 10,50
Rapporto di copertura	≤ mq. 1.662,87
Indice di permeabilità	≥ mq. 1.035,62
Standard urbanistici 33%	mq. 473,59
Standard individuati	mq. 475,25
Standard da monetizzare	mq. 0,00

ART. 14 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree in cessione gratuita per standard, per una superficie netta di mq. 475,25 a fronte di un fabbisogno minimo previsto di mq. 473,59.

Standard residenziale	1.435,11(St Pa21B)*33% =	mq.	473,59
Standard localizzati		mq.	475,25

pertanto, il Piano non prevede monetizzazione degli standard.

ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Le Parti si danno atto che in data _____ l'Attuatore ha stipulato con la società _____ le seguenti polizze fidejussorie, 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 € _____ corrispondente al totale dei computi metrici.

2. Tali polizze verranno svincolate – unicamente in seguito a formale atto del Comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative ut supra, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali e salvo l'importo di € _____,00 a garanzia degli impegni di manutenzione necessari al completo attecchimento delle alberature che il Comune svincolerà alla scadenza del periodo di riferimento (2 anni dalla data di collaudo).

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.

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.

ART. 16 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/05, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree di uso pubblico. L'accorpamento di lotti, la diversa distribuzione così come l'accorpamento di edifici non costituiranno modificazioni planivolumetriche tali da alterare le caratteristiche tipologiche di impostazione.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella prevista dal PGT, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17- CESSIONI GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici saranno cedute in forma gratuita al Comune, ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, nei termini previsti dall'art. 4 comma 7.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con la lettera "K" nella Tav. 01, e quantificate in mq. 475,25.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree all'interno del comparto è fatta con riserva di mantenimento della destinazione attribuita con il piano attuativo e con la convenzione.

5. L'attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 18 - ALTRE SPESE

1. Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico degli Attuatori.

ART. 19 – SANZIONI

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. 15 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia del Piano attuativo: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli edilizi in corso e risulterà impedito il rilascio di altri titoli abilitativi oltre al pagamento della somma citata penale.

2. Il Piano Attuativo 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. 20 - CONTROVERSIE

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.

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.

ART. 21 - ALLEGATI

1. Gli allegati alla presente convenzione sono:

- Allegato A – Proposta ai sensi dell'art. 93
- Allegato B – Ricognizione dello stato di attuazione
- Allegato C – Tabella calcolo oneri
- Allegato D – Tabella riepilogo superfici
- Allegato E – PFTE - Relazione generale e tecnica
- Allegato F – PFTE - Computo metrico (OO)
- Allegato G – PFTE - Quadro economico
- Allegato H – PFTE - Cronoprogramma
- Allegato I – PFTE - Prime indicazioni e misure finalizzate alla sicurezza
- Allegato L-M – PFTE - Sostenibilità e manutenzione
- Tav. 00 – Inquadramento PRG-PGT
- Tav. 01 – Stato di fatto
- Tav. 02 – Progetto individuazione aree
- Tav. 03 – Progetto individuazione lotti di intervento e poligoni edificatori
- Tav. 04 – Progetto planivolumetrico e reti sottoservizi
- Tav. 05 – Progetto opere di urbanizzazione
- Documentazione fotografica
- Foto inserimento
- Esame di impatto paesistico
- Invarianza idraulica
- Progetto Verde

ART. 22 – SPESE CONTRATTUALI

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

ART. 23 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e succ. modd..

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

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.

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.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

L'Attuatore

per il Comune