

REPUBBLICA ITALIANA
PROVINCIA DI PAVIA
COMUNE DI CASORATE PRIMO

**CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
VARIANTE AL P.G.T. DENOMINATO «AREA 33» DI INIZIATIVA
PRIVATA**

L'anno **DUEMILADICIOTTO** il giorno del mese di
..... nel mio studio in Avanti a
me notaio, sono personalmente comparsi, senza la
presenza di testimoni, avendovi rinunciato di comune accordo e col
mio assenso, i signori:

- Arch. **FABRIZIO CASTELLANZA** nato a
(.....) il .../.../..... e domiciliato presso il Comune di Casorate
Primo (PV) (C.F.), che dichiara di
intervenire nel presente atto nella qualità di Responsabile dei
«Servizi per il Territorio» del Comune di Casorate Primo, giusto
Decreto Sindacale di nomina a Funzionario Responsabile di
Servizio n..... del, e di agire in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Casorate Primo (PV) (C.F.
.....), giusta delibera di
autorizzazione alla sottoscrizione assunta dal C.C. il
___/___/___ n. ___ (di seguito denominato anche **COMUNE**);
- Il signor Frati Alfredo, nato a Castellucchio (MN) il 22-02-1949,
residente a Coccaglio (BS) in via Lama n. 7 (codice fiscale:

FRTL49B22C195L), cittadino italiano, nella sua qualità di
Amministratore Unico di:

“LA ROCCIA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA”

in sigla anche **“LA ROCCIA S.R.L.”** con sede a Cologne (BS)

via Marconi n. 30, durata sino al 31-12-2100, capitale
sociale

euro 100.000,00 interamente versato, numero di codice fiscale
e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Brescia:

02381040985, iscritta nel R.E.A della C.C.I.A. di Brescia:

444408, società di nazionalità italiana costituita in Italia,

munito

degli occorrenti poteri ed autorizzato in forza di Legge ed

e delle vigenti norme sul funzionamento delle società;

- Il signor Pola Diego, nato a Soncino (CR) il 21-04-1956,
residente a Soncino (CR) in via Fratelli Scanzi n. 41 (codice
fiscale: PLODGI56D21I827V), cittadino italiano, nella sua
qualità di Amministratore Unico di:

**“CORTE MARIA LUISA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ
LIMITATA”** in sigla anche **“CORTE MARIA LUISA SRL”** con

sede a Soncino (CR) via Milano n. 26, durata sino al 31-12-
2050, capitale sociale euro 45.900,00 interamente versato,

numero di codice fiscale e numero di iscrizione nel registro
delle Imprese di Cremona: 01230100198, iscritta nel R.E.A.

della C.C.A.A. di Cremona: 153416 società di nazionalità
italiana costituita in Italia, munito degli occorrenti poteri ed

autorizzato in forza di Legge e delle vigenti norme sul funzionamento delle società;

- La signora **ARTEMAGNI Rosangela** nata a Casorate Primo (PV), il 2 gennaio 1947 e residente in Casorate Primo (PV), riconosciuto mediante esibizione della Carta d'Identità n. rilasciata il dal Comune di, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di proprietaria;
- Il signor **FRANZOSI Enrico** nato a Casorate Primo (PV), il 18 aprile 1939 e residente in Casorate Primo (PV), riconosciuto mediante esibizione della Carta d'Identità n. rilasciata il dal Comune di, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di proprietario;
- La signora **FRANZOSI Felicita** nata a Milano (MI), il 12 dicembre 1934 e residente in Casorate Primo (PV), riconosciuto mediante esibizione della Carta d'Identità n. rilasciata il dal Comune di, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di proprietaria;
- Il signor **FRANZOSI Paolo** nato a Casorate Primo (PV), il 24 aprile 1978 e residente in Casorate Primo (PV), riconosciuto mediante esibizione della Carta d'Identità n. rilasciata il dal Comune di, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di

proprietario;

- La signora **NEGRI Rosanna** nata a Motta Visconti (MI), il 12 dicembre 1955 e residente in Casorate Primo (PV), riconosciuto mediante esibizione della Carta d'Identità n. AY3229968 rilasciata il 25-07-2017 dal Comune di Casorate Primo, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di proprietario;

In seguito denominati anche **SOGGETTI ATTUATORI**.

Entrambi, COMUNE e SOGGETTI ATTUATORI, anche detti in prosieguo congiuntamente PARTI, comparenti della cui identità e capacità sono personalmente certo, per stipulare il presente contratto.

PREMESSO

A) CHE in Casorate Primo il vigente Piano di Governo del Territorio (in seguito denominato anche solo PGT), approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 37 del 25/11/2011, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Inserzioni e Concorsi - n. 20 del 16/05/2012, assoggetta, per l'edificazione dei terreni di cui alla presente Convenzione, all'interno del comparto denominato, **TR 16 – Omino di ferro;**

B) CHE i SOGGETTI ATTUATORI dichiarano:

- di possedere i requisiti per poter validamente contrarre con la Pubblica Amministrazione con speciale riguardo alle normative di contrasto alle infiltrazioni criminali e mafiose al momento della trasmissione del Piano di Lottizzazione;

- di non avere pendenze nei confronti dell'Amministrazione comunale, per tributi e controversie riferiti all'area di Trasformazione "TR 16 Omino di Ferro" ed al PL denominato "Area 33", al momento della sottoscrizione della presente Convenzione in caso contrario l'iter autorizzativo sarà sospeso fino sino all'eliminazione delle pendenze con la Pubblica Amministrazione.

C) CHE i SOGGETTI ATTUATORI dichiarano di avere la disponibilità delle aree assoggettate a Piano Attuativo in qualità di titolari della proprietà piena delle aree situate nel Comune censuario ed amministrativo di Casorate Primo (PV) individuate catastalmente come segue:

- Foglio n.5, Mappale n.522, Sup. catastale mq. 312;
- Foglio n.5, Mappale n.3011, Sup. catastale mq. 785;
- Foglio n.5, Mappale n.3012, Sup. catastale mq. 885;
- Foglio n.5, Mappale n.3013, Sup. catastale mq. 1.100;
- Foglio n.5, Mappale n.3014, Sup. catastale mq. 667;
- Foglio n.5, Mappale n.3015, Sup. catastale mq. 4;
- Foglio n.5, Mappale n.3016, Sup. catastale mq. 2.665;
- Foglio n.5, Mappale n.3019, Sup. catastale mq. 665;
- Foglio n.5, Mappale n.3020, Sup. catastale mq. 1.166;
- Foglio n.5, Mappale n.3021, Sup. catastale 415;
- Foglio n.5, Mappale n.3051, Sup. catastale 4.350;
- Foglio n.5, Mappale n.3052, Sup. catastale 1.295;
- Foglio n.5, Mappale n.3053, Sup. catastale 1.848;

- Foglio n.5, Mappale n.3054, Sup. catastale 3.927;

e conseguentemente sono in grado di assumere gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

D) CHE le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale di mq. **20.080** e nel vigente PGT hanno destinazione "Aree di Trasformazione", "SCAPMS3 – Aree per medie strutture di livello 2";

E) CHE i SOGGETTI ATTUATORI hanno presentato, con nota del 29/05/2017, acquisita dall'Ente il Comune di Casorate Primo, prot. n. 5608, il progetto del PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL P.G.T. denominato "**AREA 33**", a firma dei progettisti Dott. Arch. Scarri Giuseppe, con studio in Crema (CR), Via Urbino, n. 52, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona con n. 223 e Dott. Arch. Tamborini Roberto, con studio in Binasco (MI), Via Strina, n. 8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano con n. 2644 relativo alle citate aree attualmente già classificate come descritto al precedente punto C) ed individuate nel Nuovo Catasto Terreni di Casorate Primo **come segue:**

1) come aree EDIFICABILI NON IN CESSIONE (Sup. Fondiaria),

i terreni catastalmente contraddistinti:

al foglio n. 5 dei mappali n. per una superficie complessiva pari a **mq. 11.890,00**

2) come aree in CESSIONE per opere di URBANIZZAZIONE

PRIMARIA i terreni catastalmente contraddistinti:

al foglio n. 5 parte dei mappali così

individuati:

- strada e marciapiede = 2.332,00 mq
- parcheggi = 3.567,00 mq
- pista ciclabile = 608,00 mq

per una superficie complessiva di **6.407,00 mq**

3) come aree in CESSIONE per opere di **URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARD** i terreni catastalmente individuati:

al foglio n. 5 parte dei mappali così contraddistinti:

- verde di quartiere attrezzato, irrigato e piantumato, per una superficie complessiva di **1.783,00 mq.**

F) **CHE** il citato Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. denominato “Area 33” prevede la realizzazione di superfici commerciali di Slp pari a **mq. 5.350.**

G) **CHE** tuttavia i terreni facenti parte del Piano Attuativo denominato “Area 33” non coprono tutta l’interezza dell’intero comparto edificatorio denominato, **TR 16 – Omino di ferro** di cui alla scheda della Tavola “A23” del Documento di Piano del vigente PGT;

H) **CHE**, pertanto, il Piano Attuativo denominato “Area 33” risulta in variante alle previsioni del PGT a norma degli artt.12, 13 e 14 della L.R. 12/2005 in quanto, diversamente da quanto indicato nella scheda della Tavola “A23” del Documento di Piano, intende realizzare unicamente le aree ricomprese nella parte commerciale del comparto **TR 16 – Omino di ferro**;

I) CHE la suddetta variante propone l'eliminazione della parte ricettiva con la conseguente diminuzione di SLP realizzabile (da 9.400,00 mq a 5.350 mq), diminuzione dell'altezza delle costruzioni, riduzione del carico urbanistico dell'area ed una migliore gestione degli spazi interni al fine di rendere più fruibile l'intervento alla collettività; a fronte di quanto sopra, con Decreto n. del il Piano Attuativo in Variante al P.G.T. di iniziativa privata denominato "Area 33." è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

J) CHE sulle aree in questione non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o vincoli di altra natura previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

K) CHE, il suddetto Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33" è stato esaminato:

*) dalla Commissione per il paesaggio, nella seduta del, Verbale n. che ha espresso parere FAVOREVOLE;

*) dall'A.S.M. soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, che, con nota del ___/___/_____, prot. n.____, acquisita dall'Ente il ___/___/_____, prot. n.____, ha espresso parere _____;

L) CHE il Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33" è presentato ai sensi della:

*) “*Legge urbanistica*” n. 1150 del 17 agosto 1942, e successive modifiche ed integrazioni;

*) “*Legge per il governo del territorio*” della Regione Lombardia n. 12 dell’11/3/2005 e s.m.i.;

*) Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante il *Codice dei contratti pubblici* ed, in particolare l’art. 36;

M) CHE il Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato “Area 33” è stato adottato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____;

N) CHE successivamente il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. ____ del ____/____/____, ha definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione Commerciale denominato “Area 33”;

O) CHE le suddette deliberazioni del Consiglio Comunale sono diventate esecutive ai sensi di legge;

P) CHE il Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato “Area 33” è divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Inserzioni e Concorsi - n. del

Q) CHE i SOGGETTI ATTUATORI dichiarano di assolvere gli obblighi in merito alle pendenze per tributi nei confronti dell’Amministrazione comunale entro la data della sottoscrizione della presente Convenzione; in caso contrario l’iter autorizzativo sarà sospeso fino all’eliminazione delle pendenze stesse.

Tutto ciò premesso, essendo intenzione delle PARTI far risultare, da apposito atto formale, gli impegni reciprocamente assunti e

liberamente accettati, queste mi chiedono di ricevere quanto appresso:

Art 1 - VINCOLATIVITÀ DELLA PREMESSA

1. Le parti riconoscono la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, con funzione anche interpretativa della loro volontà.

2. Gli atti in questa richiamati, ben noti alle parti, ne costituiscono, altresì, parte integrante e sostanziale ed, al pari delle premesse, sono anch'essi patto.

Art 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione, avente validità decennale decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione

Art 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. I SOGGETTI ATTUATORI sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Conseguentemente, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai SOGGETTI ATTUATORI con la presente convenzione 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.

3. I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a trascrivere nei successivi atti di cessione d'aree o di immobili, gli obblighi previsti nella presente convenzione, per consentirne l'opposizione a terzi da parte del Comune.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai SOGGETTI ATTUATORI non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione e, comunque, dietro formale assenso scritto del COMUNE.

Art 4 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente Convenzione.

2. Gli interventi relativi alla costruzione degli edifici saranno subordinati al rilascio di Permessi di Costruire o presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

La distribuzione dei volumi e Slp riportata negli elaborati cartografici è puramente indicativa, prescrittivo rimane il poligono di edificabilità sia planimetrico che altimetrico.

La stipulazione della Convenzione deve essere effettuata entro 60 giorni dalla data di pubblicazione per stralcio all'albo pretorio della deliberazione di approvazione definitiva del piano. A tal fine il Comune darà immediata comunicazione ai lottizzanti con lettera

raccomandata dell'intervenuta pubblicazione.

3. Trascorsi ulteriori 30 giorni dalla data fissata dal Comune per la stipulazione senza che i lottizzanti abbiano provveduto a sottoscrivere la convenzione, la lottizzazione si intenderà decaduta ad ogni effetto ed il Comune potrà procedere all'esproprio delle aree, fermi restando gli effetti scaturenti dalla sottoscrizione, da parte dei lottizzanti, del presente schema di convenzione e gli effetti urbanistici contenuti nel presente piano.

4. Il termine di validità della Convenzione è vincolante per i lottizzanti.

5. Qualora il ritardo riguardi l'esecuzione di una o più opere pubbliche, il Sindaco può altresì ordinare la sospensione dei lavori di costruzione delle opere private.

6. E' fatta salva la facoltà dell'amministrazione di provvedere d'ufficio a far ultimare o correggere quanto incompleto, del tutto non eseguito, o male eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia prevista dal successivo art.15 facendo gravare sulla proprietà le eventuali maggiori spese. Il procedimento potrà essere eseguito previa contestazione scritta dell'inadempimento e l'assegnazione di un congruo termine per il completamento delle opere, comunque non superiore a mesi sei.

7. Analogamente, è riconosciuto all' Amministrazione Comunale, nel caso di inerzia della proprietà o di successivi aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di porzioni di opere di urbanizzazione mancanti o non correttamente eseguite relative alla presente convenzione.

8. L'escussione delle fideiussioni non si applica qualora il ritardo non sia addebitabile ai lottizzanti, a condizione che gli stessi propongano all'approvazione del Comune un nuovo crono programma con le giustificazioni del ritardo. Il nuovo crono programma diviene efficace solo dopo l'approvazione della Giunta Comunale.

Art 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente Convenzione.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dai successivi artt. 9 e 10, dovranno essere iniziate prima del rilascio dei relativi Permessi di Costruire o dell'efficacia delle S.C.I.A. così come stabilito all'art. 4, comma 2, ed ultimate entro il termine massimo di tre anni (36 mesi) dalla data del loro inizio lavori, in ogni caso prima della presentazione della prima dichiarazione di fine lavori relativa alla edificazione privata.

3. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico e della segnaletica stradale, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti dal piano, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intervento richiesto.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione 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 dalla stipula della presente Convenzione.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree a standard, è eseguita in forma gratuita a favore del COMUNE, ed avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione è attribuita automaticamente in forma gratuita al COMUNE, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Il possesso di tali aree da parte del Comune avverrà una volta approvato il collaudo definitivo; fino a quel momento la responsabilità inerente l'uso, la manutenzione e la conservazione delle sopraccitate aree sarà in capo al SOGGETTO ATTUATORE.

Art 6 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1. I SOGGETTI ATTUATORI, a seguito della presentazione dell'istanza di cui in premessa, presentano il Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33", con le seguenti caratteristiche tecniche e quantitative:

Superficie dell'ambito perimetrata nell'azzonamento:

Superficie Territoriale mq.	20.080,00
Sup. In cessione per oo.uu.pp. mq.	6.407,00

Superficie in cessione per oo.uu.ss. (standard) mq. 1.783,00

SLP in progetto mq 5.350,00

H massima edifici mt. 7,50

N° piani fuori terra 2

Calcoli Urbanistici

Standards da reperire da PGT 200 % della SLP = mq. 10.700,00

Standard in cessione = mq. 5.350,00

Standard da monetizzare (100% x Slp) = mq. 5.350,00

Monetizzazione standards = € 1.016.232,50

mq. 5.350,00 x €/mq. 189,95 (G.C. n. 36 del 08/04/2014)

Art 7 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, distinti per opere d'Urbanizzazione Primaria ed opere d'Urbanizzazione Secondaria, devono essere coerenti con gli elaborati costituenti il Piano Attuativo "Area 33", con le eventuali osservazioni accolte e/o emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le PARTI in attuazione delle deliberazioni comunali.

2. Prima dell'approvazione, da parte dell'ENTE, dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle Opere d'Urbanizzazione, anche al fine di consentire l'effettuazione di gara per il loro affidamento in appalto, il COMUNE può richiedere, con oneri a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE, adeguamenti, modifiche e/o integrazioni alla progettazione delle stesse opere di Urbanizzazione, inclusa la divisione in lotti del progetto esecutivo.

3. Alle progettazioni esecutive si applicano, in quanto compatibili, le

disposizioni dell'art.23, comma 8, del D.lgs 50/2016 e del D.P.R. 207/2010 a disciplina del *Progetto esecutivo*.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione devono essere depositati presso il COMUNE, per l'ottenimento dell'approvazione dell'Amministrazione Comunale, *entro 3 (tre) mesi* dalla stipula della presente Convenzione.

5. I progetti delle opere di urbanizzazione sono redatti da tecnici abilitati individuati dai SOGGETTI ATTUATORI, a proprie cure e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al precedente comma 4, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai SOGGETTI ATTUATORI, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a proprie cure, ma a spese dei SOGGETTI ATTUATORI.

6. I progetti esecutivi devono essere forniti al COMUNE sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

7. Le opere di urbanizzazione primaria 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 Titolo VI del *Codice dei contratti* approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva, i quali

possono provvedere anche alla loro progettazione, pur rimanendo il relativo onere di progettazione ed esecuzione a completo carico dei SOGGETTI ATTUATORI; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 9. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione redatti dai SOGGETTI ATTUATORI devono comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, nonché di costi preventivati da sostenere.

8. Nessun Permesso di Costruire viene rilasciato prima dell'approvazione, da parte dell'Ente, dei progetti esecutivi dovuti dai SOGGETTI ATTUATORI, di cui al presente articolo, ed all'inizio dei lavori di realizzazione delle Opere d'Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo 5, comma 2.

9. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, i progetti esecutivi devono essere integrati, a cura del direttore dei lavori e a spese dei SOGGETTI ATTUATORI, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 6.

Le spese tecniche per la redazione del presente piano, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esso assimilabili sono a totale carico dei SOGGETTI ATTUATORI.

Art 8 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I SOGGETTI ATTUATORI del Piano di Lottizzazione, in Variante al P.G.T., denominato "Area 33" si impegnano a realizzare, nei modi, tempi e forme previsti nella presente Convenzione, le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei relativi oneri. Le Opere di Urbanizzazione Primaria, a norma dall'art. 45, comma 1, del d.l. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e che sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, per la loro esecuzione non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50." Si ribadisce, comunque, che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come realizzazione di opera pubblica e pertanto le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.
2. A norma del combinato disposto degli artt. 1, comma 2, let. e) e 36 del D.Lgs. 50/2016, i SOGGETTI ATTUATORI del Piano di Lottizzazione, in Variante al P.G.T., denominato "Area 33" si impegnano a realizzare, nei modi, tempi e forme previsti nella presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei relativi oneri. I SOGGETTI ATTUATORI, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione

secondaria, ha l'obbligo di eseguire la procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara. L'invito deve essere rivolto ad almeno il numero dei soggetti previsto dal Codice dei Contratti e aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici. Dovrà pertanto essere presentata una dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata con i seguenti allegati:

- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione,
- elenco dei soggetti invitati,
- Verbale di gara e importo di aggiudicazione,
- soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di previsti dall'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016.

Si ribadisce, inoltre, che la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici. Pertanto le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni. Le prestazioni professionali relative agli incarichi di direzione lavori, Responsabile per la sicurezza saranno a completo carico dei SOGGETTI ATTUATORI.

Le operazioni di collaudo saranno anch'esse a totale carico dei SOGGETTI ATTUATORI, a seguito di nomina del professionista incaricato selezionato dal COMUNE.

Art 9 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I SOGGETTI ATTUATORI, per gli interventi edilizi di cui al presente

Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33", è soggetto al versamento degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, sulla base della SLP edificabile nel Piano di Lottizzazione per mq. **5.350,00** ed in virtù del seguente calcolo, effettuato a norma delle tariffe approvate con la deliberazione di Giunta Comunale n° 226 del 22/12/2005

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 96,33 €/mq x mq. 5.350 = **€ 515.365,50**

2. I SOGGETTI ATTUATORI, a fronte dei citati oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per **€ 515.365,50** si impegnano, con la sottoscrizione della presente convenzione, a realizzare opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo di **€ 1.053.544,69** (superiore al valore di calcolo e così come dettagliato nell'allegato Computo Metrico Estimativo) a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, che si intendono bloccati sino alla durata della convenzione.

3. Più specificatamente, i SOGGETTI ATTUATORI si obbligano, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

A) opere interne al perimetro del Piano di Lottizzazione in Variante del P.G.T. denominato "Area 33"

- a1) Viabilità prevista dal Piano sia carrabile che ciclopedonale, e relativa segnaletica stradale, verticale ed orizzontale;
- a2) Rete di fognatura acque bianche e nere;
- a3) Rete idrica acqua potabile;
- a4) Rete gas metano;

- a5) Rete Illuminazione pubblica e centri luminosi;
- a6) Rete ENEL;
- a7) Rete TELECOM
- a8) Predisposizione per la rete a fibre ottiche/multiservizi.

B) opere esterne al perimetro del Piano di Lottizzazione Commerciale denominato “Area 33”

- b1) Raccordo della viabilità del piano con la viabilità esistente, via Besate e via Capo da Vico, sia carrabile che ciclopedonale e relativa segnaletica, verticale ed orizzontale;
- b2) Sistemazione paesaggistica parco del “Lazzaretto” e formazione vasca di laminazione scoperta.

Tutte le opere di Urbanizzazione Primaria risultano meglio dettagliate, con le relative caratteristiche tecniche, nella Relazione Tecnica e nel Computo Metrico Estimativo e sono graficamente individuate nelle tavv. n° 16, 17, 18, 19, 23 e 26.

4. I SOGGETTI ATTUATORI assumono espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sia superiore agli oneri dovuti come pure alla quantificazione fatta nel presente articolo delle opere dovute.

5. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico dei SOGGETTI ATTUATORI e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.

6. Eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria non previste dal suddetto elenco e individuate negli atti ed elaborati allegati alla presente convenzione, ma resesi necessarie per gli interventi edilizi eseguiti, saranno a completo carico dei SOGGETTI ATTUATORI, così dicasi per l'I.V.A. e ogni altro onere di legge.

6. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 01 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

7. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni ed ai pareri che saranno emessi dagli enti gestori.

Art 10 - ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I SOGGETTI ATTUATORI, per gli interventi edilizi di cui al presente Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33", sono soggetti al versamento degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, sulla base delle superfici (Slp) edificabili per mq. **5.350,00** ed in virtù del seguente calcolo, effettuato a norma delle tariffe approvate con la deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 22/12/2005, se ne ha la quantificazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 3,60 €/mq. x mq. 5.350,00 = **€ 19.260,00**

2. I SOGGETTI ATTUATORI, a fronte dei citati oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti per € **19.260,00** si impegnano, con

la sottoscrizione della presente convenzione, a realizzare opere di urbanizzazione secondaria per un valore complessivo di € **68.677,11** (superiore al valore di calcolo e così come dettagliato nell'allegato Computo Metrico Estimativo) a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, che si intendono bloccati sino alla durata della convenzione.

3. Più specificatamente, i SOGGETTI ATTUATORI si obbligano, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

A) opere interne al perimetro del Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato “Area 33”

a1) Verde attrezzato.

Art 11 - ONERI PER OBBLIGAZIONI NEGOZIALI

1. I SOGGETTI ATTUATORI, per gli interventi edilizi di cui al presente Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. denominato “Area 33”, sono soggetti al versamento di Obbligazioni Negoziali, sulla base della superficie lorda (SLP) edificabile del Piano attuativo per **mq. 5.350,00** di una superficie territoriale pari a mq. 20.080,00 in virtù del seguente calcolo, effettuato a norma delle tariffe approvate con la deliberazione di Giunta Comunale n. 38/2014 e n. 23/2015.

ONERI PER OBBLIGAZIONI NEGOZIALI

Così come specificato nell'elaborato grafico tav. n° 14 e nella Relazione d'Intervento il valore dell'Obbligazione Negoziale è la risultante della seguente operazione:

$$V = 30,00 \text{ €/mq} \times 5.350,00 \text{ mq} = \mathbf{160.500,00 \text{ €}}$$

A fronte degli incentivi previsti all'art. 6 dell'Allegato "A" alla D.G.C. n.23 del 10/03/2015 l'importo delle obbligazioni negoziali si può ridurre:

- **del 20% se le Opere di Urbanizzazione vengono realizzate entro due anni dall'inizio lavori**

- **del 10% se le Opere di Urbanizzazione vengono realizzate entro tre anni dall'inizio lavori**

poiché è previsto, con la firma della presente Convenzione, i SOGGETTI ATTUATORI si impegnano, assistiti da un Atto Unilaterale d'Obbligo a completare le opere di urbanizzazione previste nella convenzione entro **due anni** dall'approvazione del presente Piano, quindi ONERI PER OBBLIGAZIONI NEGOZIALI DOVUTI:

$$- V = \text{€ } 160.500,00 - (160.500,00 \times 20\%) = \mathbf{\text{€}128.400,00}$$

A) opere esterne al perimetro del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. denominato "Area 33"

A fronte dei citati oneri di:

- Obbligazioni negoziali (incentivate) dovuti per **€128.400,00**;

- Monetizzazioni aree a standard dovuti per **€1.016.232,50** (vedi art.6 della presente Convenzione);

per un **totale complessivo pari ad €1.144.632,50**. che si intendono bloccati sino alla durata della convenzione.

2. I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano a depositare una fidejussione bancaria o assicurativa per la somma di € 1.669.588,87 (ovvero € 1.236.732,50 aumentato del 35% come

previsto dal successivo art.15, comma 9), alla stipula della Convenzione Pubblica, quale garanzia per l'importo corrispondente alla Monetizzazione degli Oneri e delle Obbligazioni Negoziali.

3. IL COMUNE si riserva la possibilità di assegnare ai soggetti attuatori, entro e non oltre 45 giorni dalla stipula della presente Convenzione, a scomputo delle somme di cui al punto 2 (€ 1.144.632,50), la realizzazione di un'opera di interesse pubblico, a norma del combinato disposto degli artt. 1, comma 2, let. e) e 36 del D.Lgs. 50/2016.

Nel caso in cui il COMUNE non intendesse assegnare alcuna opera a scomputo, i soggetti attuatori dovranno versare in un'unica soluzione, entro e non oltre 45 giorni dalla stipula della presente Convenzione, la somma dovuta di €1.144.632,50.

4. I SOGGETTI ATTUATORI del Piano di Lottizzazione, in Variante al P.G.T., denominato "Area 33" accettano sin da ora la possibilità che a scomputo delle somme di cui al punto 2 (€ 1.144.632,50) il Comune assegni loro la realizzazione di un'opera di interesse pubblico.
5. I SOGGETTI ATTUATORI Si impegnano sin da ora, nel caso in cui venga assegnata la realizzazione a scomputo degli oneri di cui al punto 2 (€ 1.144.632,50), a realizzare, nei modi, tempi e forme previsti nella presente convenzione, l'opera di urbanizzazione secondaria di interesse pubblico.

6. I SOGGETTI ATTUATORI, per l'eventuale affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di cui al punto 2 (€ 1.144.632,50), ha l'obbligo di eseguire la procedura negoziata così come meglio previsto dal Codice dei Contratti. L'invito deve essere rivolto ad almeno il numero dei soggetti previsto dal Codice dei Contratti e aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici. Dovrà pertanto essere presentata una dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata con i seguenti allegati:

- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione,
- elenco dei soggetti invitati,
- Verbale di gara e importo di aggiudicazione,
- soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di previsti dall'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016.

Si ribadisce, inoltre, che la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici. Pertanto le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni. Le prestazioni professionali relative agli incarichi di direzione lavori, Responsabile per la sicurezza saranno a completo carico dei SOGGETTI ATTUATORI.

Le operazioni di collaudo saranno anch'esse a totale carico dei SOGGETTI ATTUATORI, a seguito di nomina del professionista

incaricato selezionato dal COMUNE.

7. I SOGGETTI ATTUATORI accettano che l'eventuale opera da realizzare di cui ai precedenti commi, abbia il valore massimo di € 1.144.632,50 (un milione centoquarataquattromila seicentotrentadue/50) aumentato del 10 % (ordine di grandezza del ribasso d'asta presunto) ovvero di un importo totale a base d'asta di € 1.259.095,75 (un milione duecento cinquantanovemila zeronovantacinque/75)
8. IL COMUNE conferma che tale opera sarà/saranno individuate dal e comunicate al SOGGETTO ATTUATORE entro e non oltre 45 giorni dalla data della stipula della Convenzione attraverso la consegna del progetto di fattibilità tecnica preliminare.
9. Detta/e opera/e dovrà/dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche richieste dalle normative vigenti, in particolare quelle in materia di opere pubbliche.
10. Detta/e opera/e sarà/saranno realizzata/e da operatore individuato ad esito di gara esperita a norma del precedente art. 8 e conformemente a quanto disposto dal Codice dei contratti approvato con D.Lgs. n.50 del 18/4/2016 e successive modifiche ed integrazioni;

L'importo delle Prestazioni Professionali relative alla realizzazione della/e opera/e sarà/saranno a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE.
11. I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano, inoltre, a versare al Comune la differenza, qualora il costo di dette opere dovesse

risultare, all'esito della progettazione esecutiva o ad esito della gara d'appalto, inferiore all'importo degli oneri tabellari di € 1.144.632,50 come preventivato in questo articolo.

12. I SOGGETTI ATTUATORI, quali promotori dei lavori di urbanizzazione secondaria, in aggiunta alle responsabilità dei progettisti, si accollano tutti i rischi dei danni derivanti da errori di progettazione o insufficiente progettazione, tenendo a tal fine indenne l'Amministrazione da ogni danno avesse a discendere per le citate causali.
13. Il/I progetto/i esecutivi per l'esecuzione di dette opere dovranno essere depositati presso il COMUNE, per l'ottenimento dell'approvazione dell'Amministrazione Comunale, entro 4 (quattro) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione.
14. Il/I progetto/i esecutivo/i dell'opera/e saranno redatti da tecnici abilitati individuati dal SOGGETTO ATTUATORE, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al precedente comma 13, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al SOGGETTO ATTUATORE, procedere alla redazione d'Ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a proprie cure, ma a spese dello stesso SOGGETTO ATTUATORE.
15. Il/I progetto/i esecutivo deve/devono essere fornito/i al COMUNE sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile (dwg), completo dei riferimenti alle

single proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

16. Dopo la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e prima del collaudo, i progetti esecutivi devono essere integrati, a cura del Direttore dei Lavori ed a spese del SOGGETTO ATTUATORE, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché al piano di manutenzione delle stesse. Tali elaborati dovranno essere forniti tempestivamente al COMUNE con le modalità di cui al comma 10.

Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti a2) e a3) dell'articolo 9 sono eseguite dai SOGGETTI ATTUATORI, ma collaudate da Pavia Acque S.c.a.r.l. che le prenderà in carico a collaudo effettuato, con oneri gravanti sugli stessi SOGGETTI ATTUATORI.
2. Le opere di cui ai punti a4), a5), a6), e a7) dell'articolo 9 sono riservate, per disposizione normativa o convenzionale, ai soggetti che operano in regime di esclusiva, di cui all'articolo 7, comma 7 della presente convenzione, i quali approvano la progettazione esecutiva ed eseguono il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
3. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
4. Per quanto attiene le opere di cui ai punti a4), a5), a6), e a7) dell'articolo n.9 i SOGGETTI ATTUATORI provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione

della convenzione, 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, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I SOGGETTI ATTUATORI provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

5. Per quanto attiene le opere di cui ai punti a4), a5), a6) ed a7) dell'articolo n.9 il COMUNE provvede tempestivamente a tutto quanto sia tenuto di propria competenza, anche su richiesta dei soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva. Per loro conto i SOGGETTI ATTUATORI provvedono tempestivamente a quanto da lei dovuto, anche su richiesta dell'ENTE, entro i termini da questo stabiliti, che non possono essere inferiori a 15 giorni.

6. Qualora alla stipula della presente Convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 16 sono ridotte di conseguenza.

7. 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.

8. Restano in ogni caso a carico dei SOGGETTI ATTUATORI, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi SOGGETTI ATTUATORI o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

Art. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del SOGGETTO ATTUATORE, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere che rimangono di proprietà privata e non sono da cedere al comune:

a) predisposizione per allacci-contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di agibilità.

Art. 14 - AREE IN CESSIONE GRATUITA INTERNE AL PERIMETRO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Ai sensi del vigente PGT le aree che competono al Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33", e oggetto di cessione da

parte dei SOGGETTI ATTUATORI, già emergenti al precedente art. 6, sono così quantificate:

- **Sup. ceduta per oo.uu.pp. mq. 6.407,00** di cui

- strada mq. 2.232,00

- ciclabile mq. 608,00

- parcheggio (standard) mq. 3.567,00

- **Sup. ceduta per oo.uu.ss. mq. 1.783,00** di cui

- verde (standard) mq. 1.783,00

- **Sup. ceduta come standard urbanistico mq. 5.350,00** (parcheggi e verde).

Le aree individuate come opere d'urbanizzazione primaria e secondaria per complessivi **mq. 8.190,00**, nonché quelle computate come standard urbanistico per mq. 5.350,00 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

Le aree per opere d'urbanizzazione e per attrezzature e servizi pubblici cedute gratuitamente, di cui al presente articolo, sono individuate nella planimetria della tavola progettuale n. 14 allegata alla presente Convenzione per farne parte integrante e sostanziale. Tutte le citate 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.

2. I SOGGETTI ATTUATORI si impegnano, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle

aree da cedere al COMUNE, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

3. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, si verifichi che le aree cedute o da cedere al COMUNE siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i SOGGETTI ATTUATORI sono obbligati al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i SOGGETTI ATTUATORI procedono alla loro monetizzazione al prezzo stabilito nei regolamenti comunali fermo restando ogni risarcimento del danno.

Art. 15 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei SOGGETTI ATTUATORI con aggiunta dei relativi oneri accessori ammonta ad **€ 1.162.221,80** come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Piano di Lottizzazione Commerciale denominato "Area 33", comprensivo di spese per collaudo, economie ed imprevisti.

a) Opere di urbanizzazione 1^	€	1.053.544,69
b) Opere di urbanizzazione 2^	€	68.677,11
c) Spese per collaudo	€	20.000,00
d) Opere in economia non preventivabili	€	10.000,00

e) Imprevisti ed arrotondamenti € 10.000,00

-

Totale € **1.162.221,80**

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i SOGGETTI ATTUATORI prestano, alla sottoscrizione della presente convenzione, garanzia finanziaria per l'importo di € **1.568.999,43** (importo delle opere € **1.162.221,80** aumentato del 35 %) con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (*se la fidejussione prestata a garanzia sarà assicurativa dovrà essere stipulata con primaria società in modo da fornire adeguate garanzie*) (polizza n. _____ emessa in data _____ da _____)

con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei SOGGETTI ATTUATORI, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il COLLAUDATORE ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei SOGGETTI ATTUATORI, quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei

relativi documenti di spesa debitamente quietanzati, sempre previo collaudo, e che il COLLAUDATORE ne abbia accertato la regolare esecuzione

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il SOGGETTO ATTUATORE è obbligato in solido sia per sé che con i suoi fidejussori. La fidejussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indirette, 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 iure 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 SOGGETTI ATTUATORI di cui all'articolo 20, comma 1, 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.

7. La garanzia si estingue per l'80% (ottanta per cento) del suo

importo iniziale all'approvazione del collaudo finale favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti de SOGGETTI ATTUATORI o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi del DPR 50/2016.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo, relativamente alle opere d'Urbanizzazione primarie date a scomputo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 9, comma 2. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione di Giunta comunale n.226 del 22/12/2005 entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

9. Dovrà inoltre essere stipulata una ulteriore polizza fidejussoria bancaria o assicurativa *(se la fidejussione prestata a garanzia sarà assicurativa dovrà essere stipulata con primaria società in modo da fornire adeguate garanzie)* a copertura degli Oneri relativi agli Obblighi negoziali dovuti e Monetizzazione delle aree a Standard, per un importo complessivo pari ad €1.669.588,87 (ovvero € 1.236.732,50 aumentato del 35%) così determinato:

a) Obbligazioni Negoziali	€	160.500,00
b) Monetizzazione aree a Standard	€	1.016.232,50

c) Spese per collaudo	€	30.000,00
d) Opere in economia non preventivabili	€	15.000,00
e) Imprevisti ed arrotondamenti	€	15.000,00

-

Totale € **1.236.732,50**

(polizza n. _____ in data _____ emessa da _____).

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i SOGGETTI ATTUATORI sono obbligati in solido sia per sè che con i suoi fidejussori. La fidejussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento ovvero solo se le opere di urbanizzazione non vengono ultimate entro due anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione i SOGGETTI ATTUATORI può presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici ed al Piano stesso, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Tuttavia, il rilascio dei Permessi di Costruire nonché l'efficacia delle

Segnalazioni Certificate di Inizio Attività avvengono solo dopo l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'inizio dei lavori di realizzazione delle Opere d'Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo 5, comma 2, nei termini indicati al comma 4 dello stesso articolo 5.

3. Il rilascio dei Permessi di Costruire e l'efficacia delle S.C.I.A. sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della Legge Regionale n. 12 del 2005 con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o dell'avvenuta presentazione delle S.C.I.A..

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'agibilità degli edifici potrà essere richiesta solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione.

Art. 17 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Lottizzazione, modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle

norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero 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 determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano, 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 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del COMUNE.

Art. 18 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, i SOGGETTI ATTUATORI presentano al COMUNE una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del COMUNE, attraverso il conferimento d'incarico a tecnico abilitato, e a spese de SOGGETTI ATTUATORI che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del COMUNE medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, il COMUNE conclude le operazioni di collaudo nel termine di sei mesi dalla

presentazione della dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere di cui al precedente comma. Nel termine di cui al presente comma non viene conteggiato il tempo trascorso tra l'istanza del COMUNE e il versamento effettuato da SOGGETTI ATTUATORI degli importi dovuti per l'effettuazione del collaudo, di cui al citato precedente comma.

3. Tuttavia, al di là di quanto previsto nel successivo comma 4 del presente articolo, qualora sia reputato utile o opportuno, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE potrà disporre che il collaudo avvenga in corso d'opera, sempre con oneri a totale carico dei SOGGETTI ATTUATORI, tutto incluso e nulla escluso.

4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 7 della presente convenzione e del DPR 50/2016, se necessari, dalla presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 11. In difetto il COMUNE, previa diffida ai SOGGETTI ATTUATORI, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei SOGGETTI ATTUATORI.

5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei SOGGETTI ATTUATORI ovvero a richiesta del COMUNE. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

Art. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, anche se la proprietà è già ceduta formalmente al COMUNE, resta a carico dei SOGGETTI ATTUATORI sino all'approvazione del collaudo finale.
2. Qualora il COMUNE abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al COMUNE medesimo.
3. 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 dai SOGGETTI ATTUATORI o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai SOGGETTI ATTUATORI; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 60% degli spazi edificabili assegnati al Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33", salvo rilascio di collaudo parziale per i lotti funzionali.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale i SOGGETTI ATTUATORI devono 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. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai SOGGETTI ATTUATORI ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

Si conviene che il SOGGETTO ATTUATORE si assuma a propria cura e spese la manutenzione totale delle aree attrezzate a verde pubblico, eseguite nell'ambito della Lottizzazione.

Art. 20 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato "Area 33", è composto dai seguenti elaborati:

- Titoli di proprietà;
- Relazione tecnica;
- Bozza di convenzione;
- Documentazione di verifica-assoggettabilità alla V.A.S.
- Relazione geologico-geotecnica e sismica;
- Relazione previsionale clima acustico;
- Studio viabilistico
- Pareri tecnici preventivi e/o richieste enti gestori reti;
- Individuazione su mappa delle aree fondiarie ed in cessione (frazionamento)
- Computo metrico Estimativo
- Planimetria reti attraversamento S.P. 190
- Elaborati grafici:

- Tav. 01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE CTR;
- Tav. 02 – ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO;
- Tav. 03 – ESTRATTO CATASTALE E P.G.T.;
- Tav. 04 – RILIEVO ALTIMETRICO EDIFICI ESISTENTI;
- Tav. 05 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E FUNZIONI PUBBLICHE;
- Tav. 06 – RILIEVO FOTOGRAFICO;
- Tav. 07 – ESTRATTO CATASTALE E PERIMETRO P.L.;
- Tav. 08 – STATO DI FATTO DEL COMPARTO;
- Tav. 09 – RILIEVO CELERIMETRICO;
- Tav. 10 – STATO DI FATTO URBANIZZAZIONI;
- Tav. 11 – PARTICOLARI URBANIZZAZIONI ESISTENTI;
- Tav. 12 – PLANIVOLUMETRICO;
- Tav. 13 – SEZIONI EDIFICI DI PROGETTO;
- Tav. 14 – PLANIMETRIA AREE IN CESSIONE;
- Tav. 15 – POLIGONI DI EDIFICABILITA';
- Tav. 16 – SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Rete fognatura – rete gas – rete idrica;
- Tav. 17 – SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Rete Illuminazione – Rete Elettrica – Rete Telefonica –
Rete Multiservizi;
- Tav. 18 – SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA PARCO DEL LAZZARETTO
Per formazione vasca di laminazione ;
- Tav. 19 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI URBANIZZAZIONI;
- Tav. 20 – PROGETTO ARE A VERDE;
- Tav. 21 – SPECIE ARBOREE (Elenco);
- Tav. 22 - SPECIE ARBOREE (Dettagli tecnici);

Tav. 23 – SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA PARCO DEL LAZZARETTO

Dettaglio specie arboree ;

Tav. 24 – PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE

Tav. 25 – SIMULAZIONE FOTOREALISTICA;

2. Gli elaborati cartografici del Piano sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il COMUNE ed i SOGGETTI ATTUATORI, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici connessi alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del COMUNE, individuabili univocamente e inequivocabilmente.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

Art. 21 - ONERI PER LA CESSIONE D'AREE E DI IMMOBILI A TERZI DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Fino all'adempimento di tutti gli impegni assunti dai SOGGETTI ATTUATORI con la presente Convenzione, ogni cessione all'interno della lottizzazione che comporti cessione degli impegni di realizzazione di opere d'urbanizzazione deve essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal COMUNE, pena la nullità dei relativi atti.

2. Il Comune dovrà verificare il possesso, da parte del soggetto acquirente, dei requisiti per validamente contrarre con Pubblica Amministrazione, in particolare:

- a) con riguardo alle normative di contrasto alle infiltrazioni criminali e mafiose nei rapporti con P.A., vigenti all'atto dell'istanza d'autorizzazione.
- b) di non avere pendenze nei confronti dell'Amministrazione comunale, per tributi e controversie riferiti all'area di Trasformazione "TR 16 Omino di Ferro" ed al PL denominato "Area 33", al momento della sottoscrizione della presente Convenzione in caso contrario l'iter sarà sospeso fino sino all'eliminazione delle pendenze con la Pubblica Amministrazione.
3. Decorsi 60 giorni dalla data di presentazione al COMUNE dell'istanza di autorizzazione alla alienazione di cui al precedente comma 1 senza che l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE abbia formulato rilievi o richiesto chiarimenti e/o integrazioni d'atti, l'autorizzazione si dà per conseguita.
4. Le istanze di chiarimenti e/o di integrazioni come le formulazioni di rilievi da parte dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE interrompono i termini di cui al precedente comma che ricominciano a correre dalla data di deposito al protocollo dell'ENTE dei chiarimenti e/o delle integrazioni richieste.

Art. 22 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER AREE CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

1. Gli importi relativi al Contributo di Costo di Costruzione verranno versati dai SOGGETTI ATTUATORI al rilascio dei singoli Permessi di Costruire o alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

2. Ai sensi dell'art.43, comma 2 bis della L.R. 12/2005 e della Deliberazione di Giunta Regionale n.8/8757 del 22/12/2008 i SOGGETTI ATTUATORI dovranno versare all'atto della stipula della presente Convenzione le seguenti somme:

- € 52.677,23 relativo al 5% del valore delle Opere di Urbanizzazione Primaria;

3) Ai sensi dell'art.5, comma 10, della L.R. 31/2014 i SOGGETTI ATTUATORI sono tenuti a versare la quota pari al 5% del Costo di Costruzione di volta in volta al rilascio dei singoli Permessi di Costruire/S.C.I.A.;

Art. 23 - REGIME DELLE SPESE

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 dei SOGGETTI ATTUATORI.

Art. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I SOGGETTI ATTUATORI rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I SOGGETTI ATTUATORI autorizzano il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate (già 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 o del PGT o del presente Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato “Area 33”; 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. 25 – NORMA TRANSITORIA

1. La presente convenzione è immediatamente efficace per i lottizzanti, mentre lo diverrà per il Comune soltanto dopo la sua stipula con atto notarile.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I SOGGETTI ATTUATORI

_____	_____
_____	_____
_____	_____

II COMUNE

II NOTAIO
