

BOZZA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE PARZIALE E IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DELL'AREA AT2.1 – VIA MARCONI EST– BARDELLO.

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, addì in Bardello, presso la sede Comunale di Viainnanzi a me dr. Notario in iscritto al Collegio Notarile del Distretto di sono personalmente comparsi:

- **COMUNE DI Bardello**, codice fiscale, con sede in, rappresentato, come previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dall'art. dello statuto comunale e dall'art.del vigente regolamento comunale dei contratti, danato a Il, domiciliato in, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di, di seguito per brevità indicato come "**COMUNE**"

E

- **I Sig.ri :**

Costantini Massimiliano C.F.. CSTMSM70T04D946A nato a Gavirate il 04/12/1970 residente a Bardello (VA) In Via Degli Alpini, 11 Tel. 0332 747213 e-mail pec costruzioniedilrossi@gicapec.it, in qualità di Legale Rappresentante della società Costruzioni Edil Rossi Srl P.I. 06949400961 con sede a Bardello in Via Quaglia 24, Tel. 0332 747353 e-mail pec costruzioniedilrossi@gigapec.it, d'ora innanzi, per brevità, anche "**OPERATORE**";

il quale comparente, della cui identità io Notario sono personalmente certo, previa rinuncia di comune accordo con il mio consenso all'assistenza dei testimoni,

PREMESSO

- a) che la presente Convenzione regola l'attuazione parziale e in variante al Piano di Governo del Territorio del PII di cui all'area di trasformazione AT2-1 Via Marconi Est relativo alle aree site in via Marconi e distinte con i mappali 1083-281-2883-2885, Fg. 9, Comune Censuario di Bardello;
- b) che il Comune di Bardello è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 22/04/2014 e pubblicati sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 43 del 22 ottobre 2014 e pertanto vigente da tale data e 1° variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29/11/2017 e pubblicata sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018 e pertanto vigente da tale data;
- c) che il PGT Vigente classifica il lotto di terreno oggetto di intervento edilizio quale Area di trasformazione AT2-1 Via Marconi Est;
- d) che il comparto oggetto del PII è interessato da vincoli ex legibus 1497/39 e 431/85, ora D.lgs 42/04, e che pertanto è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica per l'intervento
- e) che il comparto non è interessato da vincolo idrogeologico ex R.D. 1326/23;
- f) che il presente PII in variante al Piano di Governo del Territorio vigente è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del con deliberazione n° ;
- g) che l'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

VISTI

- h) la Delibera della Giunta del Comune di Bardello n. 26 del 17.12.2020, nella quale l'Amministrazione Comunale ha espresso parere favorevole alla Proposta di Programma Integrato di Intervento per l'attuazione parziale e in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- i) la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;
- j) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Programma integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(oppure, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

k) la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento;

(oppure, in presenza di osservazioni)

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Programma Integrato di Intervento;

l) la nota prot. in data con la quale il COMUNE ha comunicato all'OPERATORE l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del il Programma Integrato di Intervento, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori che interessano il tratto urbano della strada Provinciale n. 50 – prot. n..... del, e le prescrizioni ivi contenute;

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti come sopra individuate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

ART. 2 - OGGETTO, TERMINI PER LA STIPULA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

L'attuazione del PII, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed agli elaborati progettuali e documenti allegati, che ne sono parte integrante e sostanziale, e non si discosterà dagli indirizzi principali in essi contenuti.

La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della sua stipula e le opere sia pubbliche che private verranno realizzate entro tre anni dalla data di rilascio dei titoli abilitativi.

Le parti hanno convenuto di sottoscrivere la presente Convenzione entro il termine perentorio di 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del PII da parte del Consiglio Comunale, pena la decadenza dello stesso.

L'OPERATORE è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al termine degli adempimenti previsti a suo carico nella presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'OPERATORE 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.

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

ART. 3 – ELABORATI

Costituiscono allegati alla presente Convenzione tutti i documenti costituenti il Programma Integrato di Intervento e precisamente:

- 1) All. A - Schema di convenzione tipo
- 2) All. B - Relazione tecnico illustrativa
- 3) All. C - Quadro Economico
- 4) All. D - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- 5) All. E - Documentazione fotografica
- 6) Tavola 101 Planimetria, Estratti, Consistenze, Uso del suolo Esistente
- 7) Tavola 102 Sezioni ambientali Esistente
- 8) Tavola 103 Planimetria, Uso del suolo Progetto
- 9) Tavola 104 Planimetria sottoservizi Progetto
- 10) Tavola 105 Sezioni ambientali Progetto
- 11) Tavola 106 Sezioni ambientali Comparativa
- 12) Tavola 107 Pianta piano terra, Pianta copertura Progetto
- 13) Tavola 108 Prospetti – Sezioni Progetto
- 14) Tavola 109 Particolare costruttivo – scelte materico cromatiche Progetto
- 15) Tavola 110 Cabina Enel Progetto
- 16) Tavola 111 Fotoinserimenti Progetto
- 17) Tavola 112 Adattabilità Progetto
- 18) Tavola 113 Tavola cessioni e asservimenti Urbanizzazioni
- 19) Tavola 114 Profilo longitudinale e planimetria stradale Urbanizzazioni
- 20) Tavola 115 Sezioni tipo esistenti, comparative e di progetto Urbanizzazioni

ART. 4 – ATTUAZIONE DEL PII – CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI

L' OPERATORE si obbliga a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione attraverso le richieste dei titoli abilitativi necessari sia per le opere di urbanizzazione, sia per gli edifici e opere connesse, come riportato negli elaborati allegati e ad ultimarle nei tempi sopra indicati, salvo proroghe a termini di legge. Le superficie del PII, le consistenze/destinazioni d'uso degli edifici sono le seguenti:

Punto 4.1 – Consistenze generali del comparto di PII

CONSISTENZE PII AT-2-1			
SF di cui alla Direttiva 18 del DdP	9 600,00	mq	
	REALE	CATASTALE	
TOTALE SUP. DI PROPRIETA' COSTRUZIONI EDIL ROSSI S.r.l. (LOTTO A)	8 728,00	8 340,00	
MAPPALE 1083		600,00	
MAPPALE 2881		1 770,00	
MAPPALE 2883		5 125,00	
MAPPALE 2885		845,00	
TOTALE SUP DI PROPRIETA' SANFELICI (LOTTO B)	2 650,50	2 315,00	
	TOTALE	11 378,50	10 655,00
	DIFFERENZA REALE-CATASTALE	723,50	mq
SUP. RICADENTE NELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	956,45	mq	
SUP. IN CESSIONE	114,55	mq	
QUOTA SF REALE LOTTO A (8.728,00-(956,45+114,55))	7 657,00	mq	
QUOTA SF REALE LOTTO B	2 650,50	mq	
TOTALE SF REALE (11.378,50-1.071,00)	10 307,50	mq	

Punto 4.2 – Suddivisione tra le proprietà

SUDDIVISIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA (SF) RISPETTO ALLE CONSISTENZE REALI			
QUOTA LOTTO A	(7.657,00/10.307,50)x100	74,29	%
QUOTA LOTTO B	(2.650,50/10.307,50)x100	25,71	%
MAX EDIFICABILITA' (RIF. SUP. REALE)			
DE INTERO COMPARTO AT-2-1 (9.600,00x0,20=1.920,00 mq)			
QUOTA DE LOTTO A	1 920,00	74,29%	1 426,29 mq
QUOTA DE LOTTO B	1 920,00	25,71%	493,63 mq
DE p/c INTERO COMPARTO AT-2-1 (9.600,00x0,04=384,00 mq)			
QUOTA DE p/c LOTTO A	384,00	74,29%	285,26 mq
QUOTA DE p/c LOTTO B	384,00	25,71%	98,73 mq

Punto 4.3 – Consistenze di progetto lotto oggetto di intervento

USO DEL SUOLO IN PROGETTO – LOTTO COSTRUZIONI EDIL ROSSI s.r.l.			
AREA	DESTINAZIONE	SUP	
01	SUPERFICIE FABBRICATO IN PROGETTO	1 441,41	mq
02	MURATURE IN SCOMPUTO (167,40 x 0,35 m) = 58,59 mq	58,59	mq
03	CABINA ENEL	16,74	mq
04	PARCHEGGI PRIVATI	474,80	mq
05	PARCHEGGI PUBBLICI	724,80	mq
06	SUPERFICIE PAVIMENTATA NON FILTRANTE	1 815,24	mq
07	SUPERFICIE A VERDE FILTRANTE (Sfil)	2 723,42	mq
08	SUPERFICIE IN CESSIONE AMPLIAMENTO STRADALE	237,00	mq
09	SUPERFICIE IN CESSIONE STRADALE	165,00	mq
TOTALE		7 657,00	mq

ART. 5 – CESSIONI ED ASSERVIMENTI

Punto 5.1 – Verifica dotazione standard urbanistici

Le superfici minime da destinare per i servizi di interesse pubblico o generale, così come prescritto dallo strumento urbanistico agli Art. 37 del PdR, Art. 19 del PdS, direttiva 18 del DdP sono tutte ampiamente verificate:

- a) aree per parcheggio pubblico 0,60 mq/mq di slp
=1.441,41x0,60= 864,85 mq minimo (superficie in progetto 1.295,90 mq)
- b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero 0,40 mq/mq di slp
=1.441,41x0,40= 576,56 mq minimo (superficie in progetto 956,45)

All'interno del PII le aree per servizi pubblici saranno complessivamente le seguenti:

RIEPILOGO AREE IN CESSIONE Art. 37 PdR, Art. 19 PdS + DdP, direttiva 18					PROGETTO
AREA	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	SUPERFICIE	N. P.A.	
SUP. PARCHEGGI PUBBLICI		TOTALE P.A. PUBBLICI	1 295,90	mq	58
SUP. AREE STRADALI IN CESSIONE					
21	SUPERFICIE AMPLIAMENTO STRADALE	Calcolato graficamente	237,00	mq	-
22	SUPERFICIE STRADALE	Calcolato graficamente	165,00	mq	-
31	SUP. STRADALE RICADENTE NELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	Calcolato graficamente	114,55	mq	-
		TOTALE AREE STRADALI	516,55	mq	-
SUP. AREE A VERDE IN CESSIONE					
32	SUP. A VERDE RICADENTE NELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	Calcolato graficamente	956,45	mq	-
		TOTALE AREE A VERDE	956,45	mq	-
		TOTALE AREE IN CESSIONE	2 768,90	mq	-

Punto 5.2 - Aree per standard, per urbanizzazioni primarie e opere pubbliche in genere.

Ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi della L.R. 12/2005, l'OPERATORE con la stipula della presente convenzione cede gratuitamente al Comune le aree destinate a standard urbanistico, ad opere o strutture di interesse collettivo (standard qualitativo), come meglio identificate nella Tavole 113 e riepilogate al punto 5.1.

Si dà atto che complessivamente le aree cedute al COMUNE ad uso pubblico, ammontano complessivamente a 2.768,90 mq.

Le aree di cui al presente articolo sono cedute al COMUNE contestualmente alla stipula per atto pubblico della convenzione e resteranno in uso gratuito all' OPERATORE fino al completamento e consegna delle opere di urbanizzazione ed al collaudo delle stesse, purché siano realizzate nei termini di cui sopra e con le eventuali proroghe motivatamente richieste, diversamente le aree medesime torneranno nella disponibilità del Comune.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite prima o contestualmente agli interventi di edificazione; solo in seguito al collaudo favorevole delle opere verrà' rilasciato il certificato di agibilità dei fabbricati.

Delle aree l'OPERATORE garantisce al Comune la proprietà e disponibilità, sempre nel rispetto delle servitù già in essere.

Punto 5.3 – Regolamentazione delle aree private destinate a standard.

Tutte le aree a standard, di cui al punto 5 saranno oggetto di specifica regolamentazione con il Comune al fine di assicurare l'accesso pubblico nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza nonché di tutela dell'inquinamento acustico ed in particolare:

- a) le aree a parcheggio contraddistinte dai numeri 11-12-13-14-15-16-17-18, così come evidenziato nella Tavola 113, saranno accessibili al pubblico per 24 ore al giorno. Tutta l'area sarà interdetta all'accesso ed al posteggio di camper ed autocarri. La manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico dell'OPERATORE così come contenuto nel punto 6.1;
- b) per le aree a verde ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale e contraddistinte dal numero 32, così come evidenziato nella Tavola 113, sarà consentito l'accesso al pubblico per tutti i giorni della settimana. La manutenzione e la gestione saranno a carico dell'OPERATORE per 10 anni dalla stipula della convenzione così come contenuto nel punto 6.2.

ART. 6 – MANUTENZIONI

Punto 6.1 – Manutenzione delle aree a parcheggio e dei corselli di manovra da asservire ad uso pubblico da realizzare con il PII

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree da asservire ad uso pubblico con destinazione a parcheggio così come i relativi corselli di accesso e manovra identificate nella Tavola 113 con i numeri 11-12-13-14-15-16-17-18, saranno a carico

dell'OPERATORE trattandosi di aree adiacenti alla struttura ed utilizzabile anche dai fruitori della stessa.

Punto 6.2 - Manutenzione delle aree a verde da realizzare con il PII

Per quanto concerne la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutti gli oneri di gestione delle aree a verde e identificate nella Tavola 113 con il numero 32 saranno tutte a carico dell'OPERATORE per 10 anni decorrenti dal completamento delle opere che dovranno avvenire prima dell'agibilità dell'immobile ad uso commerciale.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del COMUNE, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 10, l'OPERATORE deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla prevenzione degli incidenti e degli infortuni. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 10, resta in capo all'OPERATORE ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 7 – MODIFICHE CONSENTITE NELLA FASE ATTUATIVA DEL PROGRAMMA

Il progetto ha carattere definitivo e vincolante per quanto riguarda i volumi e le superfici sia pubbliche che private, mentre per quanto riguarda la progettazione definitiva ed esecutiva sia architettonica che impiantistica potranno essere apportate le modifiche di seguito descritte. Le modifiche, non previste nel presente articolo, che si rendessero utili o opportune dopo la stipula del presente atto dovranno essere concordate con il COMUNE di Bardello ed essere oggetto di modifica o integrazione della presente convenzione.

In sede di progettazione esecutiva, saranno consentite all'interno delle aree fondiari del PII eventuali variazioni a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche che lo stesso PII ha espressamente qualificato come vincolanti, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e non si discostino dai criteri compositivi della progettazione architettonica.

ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

L'OPERATORE in relazione alle previsioni legislative in materia si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) ad assumere a proprio carico gli oneri di **urbanizzazione primaria** risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti, che ammontano a **€ 90.088,13** come di seguito calcolati per costruzione aree commerciali nuovo fabbricato:

$$mq\ 1.441,41 \times \text{€/mq}\ \text{€}\ 62,50 = \text{€}\ 90.088,13$$

L'importo degli oneri delle sole urbanizzazioni primarie sarà corrisposto per una quota forfettaria pari a € 63.088,13 dall'OPERATORE attraverso l'esecuzione di opere a scomputo, così come contenuto nel successivo art. 9. La rimanente somma pari a € 27.000,00 verrà versata nelle modalità previste nell'avviso di emanazione del titolo abilitativo edilizio utile per la realizzazione dell'edificio in progetto.

- b) ad assumere a proprio carico gli oneri di **urbanizzazione secondaria** risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti che ammontano a € 23.783,27 come di seguito calcolati per costruzione aree commerciali nuovo fabbricato:

$$mq\ 1.441,41 \times \text{€/mq}\ \text{€}\ 16,50 = \text{€}\ 23.783,27$$

L'importo degli oneri della sola urbanizzazione secondaria, sarà corrisposto per una quota forfettaria pari a € 16.633,27 dall'OPERATORE attraverso l'esecuzione di opere a scomputo, così come contenuto nel successivo art. 9. La rimanente somma pari a € 7.150,00 verrà versata nelle modalità previste nell'avviso di emanazione del titolo abilitativo edilizio utile per la realizzazione dell'edificio in progetto.

- c) a versare la quota dovuta per il **contributo al costo di costruzione** determinato secondo i criteri fissati nella relativa delibera di Consiglio Comunale all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire per edilizia residenziale libera e di edilizia terziario commerciale in conformità al PdC e proporzionalmente agli stessi, dandosi atto che, salvo verifica al momento del rilascio dei titoli abilitativi, tale importo è di massima quantificabile in **€ 80.000,00**

In caso di variazioni degli importi degli oneri o del costo di costruzione, si applica la tariffa vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

È fatta salva la possibilità da parte dell'OPERATORE di chiedere la rateizzazione del solo costo di costruzione in n.3 rate (la prima da versare prima del ritiro del titolo abilitativo edilizio per l'edificio in progetto, la seconda e la terza rispettivamente entro 6 mesi e 12 mesi dalla data di emanazione del suddetto titolo abilitativo).

Art. 9 – OPERE A SCOMPUTO

Punto 9.1 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'OPERATORE si obbliga a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria che ammontano ad un totale di € 200.000,00 così come indicate negli elaborati grafici e nei documenti costituenti il PII e consistenti in:

1) Formazione nuovo tratto stradale euro		
Allestimento cantiere e messa in sicurezza per collegamento stradale		8 158,69 €
Rimozione, demolizioni e movimenti terra per collegamento stradale		13 055,00 €
Opere per collegamento stradale		85 875,67 €
Sottoservizi - Illuminazione pubblica per collegamento stradale		23 677,65 €
Sottoservizi - Adeguamento fognatura acque chiare per collegamento stradale		1 840,00 €
Sottoservizi - Ampliamento fognatura acque chiare per collegamento stradale		27 702,68 €
Segnaletica e sicurezza stradale per collegamento stradale		12 220,00 €
Sistemazioni aree verdi per collegamento stradale		922,76 €
Impianti per collegamento stradale		5 500,00 €
Prove tecnico dinamiche per collegamento stradale		1 200,00 €
Assistenze ed economie per collegamento stradale		4 200,00 €
Imprevisti e arrotondamenti per collegamento stradale		4 260,19 €
	Totale formazione nuovo tratto stradale euro	188 612,64 €
2) Adeguamento fermata autobus e marciapiede euro		
Allestimento cantiere e messa in sicurezza per adeguamento fermata autobus e marciapiede		466,24 €
Rimozione, demolizioni e movimenti terra per adeguamento fermata autobus e marciapiede		992,79 €
Opere per adeguamento fermata autobus e marciapiede		576,18 €
Opere di finitura e segnaletica stradale per adeguamento fermata autobus e marciapiede		6 000,00 €
Segnaletica e sicurezza stradale per adeguamento fermata autobus e marciapiede		1 180,00 €
Assistenze ed economie per adeguamento fermata autobus e marciapiede		1 500,00 €
Imprevisti e arrotondamenti per adeguamento fermata autobus e marciapiede		672,15 €
	Totale adeguamento fermata autobus e marciapiede euro	11 387,36 €
	TOTALE euro	200 000,00 €

Relativamente all'esecuzione di tali opere il COMUNE concorre solo parzialmente per un importo pari a € 79.721,40, di cui:

- € 63.088,13 a parziale scomputo dall'importo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria;
- € 16.633,27 a parziale scomputo dall'importo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria;

prendendo atto che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere è tale da giustificare il predetto concorso. La rimanente quota del contributo di costruzione pari a:

- € 27.000,00 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria;
- € 7.150,00 relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- € 80.000,00 relativo al costo di costruzione - salvo verifica al momento del rilascio dei titoli abilitativi;

verrà versata nelle modalità previste nel Permesso di Costruire.

Le opere a scomputo fanno riferimento agli elaborati rappresentati dalle Tavole nn. 112-113-114-115 e ai computi metrici che, per la sola parte della qualità e tipologia dei materiali, costituiranno le basi e il riferimento per la elaborazione dei progetti definitivi/esecutivi. Restano in ogni caso a carico dell'OPERATORE eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa, causati da: mancanze/carenze progettuali, ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dell'OPERATORE; maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto; provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

Per gli importi afferenti alla realizzazione delle opere si fa riferimento al listino della C.C.I.A.A. di Varese ed a offerte specifiche relative a lavorazioni particolari.

Qualora per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'OPERATORE avesse a richiedere la disponibilità di aree di proprietà comunale, il COMUNE si impegna a metterle a disposizione nei tempi utili per consentire l'inizio dei lavori. I costi saranno a carico dell'OPERATORE.

Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, esente da Tosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'OPERATORE si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse per la realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dal COMUNE, garantendo l'esecuzione delle opere a regola d'arte, salvo le opere che vengono eseguite direttamente da Aziende erogatrici dei pubblici servizi, per le quali la responsabilità compete direttamente a dette Aziende.

Per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'OPERATORE si impegna a documentare il possesso dei prescritti requisiti antimafia da parte delle ditte esecutrici all'atto della comunicazione di inizio lavori, ancorché il Soggetto Attuatore operi come privato.

Sarà cura dell'OPERATORE acquisire a propria cura e spese, prima del rilascio dei titoli abilitativi tutti i pareri e nulla-osta comunque denominati degli Enti competenti.

La direzione dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nonché tutte le ulteriori figure professionali necessarie per poter realizzare le opere di urbanizzazione sono affidate a propria cura e spese dall'OPERATORE. I riferimenti di tali soggetti, liberamente individuati dall'OPERATORE, saranno comunicati al COMUNE con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001.

Punto 9.2 – Adempimenti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

L'OPERATORE dichiara di aver visionato i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico dell'Amministrazione Comunale, per dare le opere finite a regola d'arte; pertanto dichiara che gli importi totali esposti nei computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria, allegati alla presente convenzione, sono congrui per rendere i lavori completi in ogni loro parte, anche per aspetti che verranno meglio definiti dai progetti esecutivi di cui al successivo Comma.

Prima dell'esecuzione delle opere, l'OPERATORE presenterà domanda di autorizzazione, corredata dai progetti esecutivi e dalla documentazione prevista per l'approvazione di opere pubbliche, che dovranno rispettare le caratteristiche qualitative dei materiali e delle finiture, nonché le modalità costruttive dei progetti allegati e quant'altro necessario per rendere le stesse eseguite a regola d'arte.

L'OPERATORE si impegna, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi ai servizi erogati da Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari titoli abilitativi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime, ove le opere non vengano eseguite direttamente dalle Aziende erogatrici dei servizi.

ART. 10 – COLLAUDI

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere controllata dai competenti Uffici Comunali, mediante ispezioni al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che riterrà necessarie.

L'OPERATORE solleva il COMUNE da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi per ogni fatto conseguente all'esecuzione dei lavori stessi.

Dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo Posta Elettronica Certificata.

L'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere attestata mediante collaudi in corso d'opera e collaudo finale effettuati da professionisti incaricati dal Comune, con spese a carico dell'OPERATORE per un importo stimato pari a € 2.000,00 oltre oneri previdenziali ed Iva di legge, da versare prima dell'inizio lavori delle opere stesse.

Il collaudo parziale si potrà eseguire per un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'OPERATORE o a richiesta del COMUNE e permetterà lo svincolo delle garanzie finanziarie per come specificato nel successivo articolo.

Il collaudo finale dovrà avvenire entro entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori. Se il COMUNE non procede alla nomina del Collaudatore entro 30 giorni dalla richiesta di nomina pervenuta al COMUNE da parte dell'OPERATORE, lo stesso procederà alla nomina scegliendo il Collaudatore nell'Albo regionale dei Collaudatori.

Le opere oggetto di collaudo finale, per effetto della stipula del presente atto passano automaticamente e gratuitamente in proprietà del COMUNE o degli Enti competenti preposti ai singoli servizi.

Le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

ART. 11 - GARANZIE FINANZIARIE

Ai sensi dell'art. 8, 5° Comma, Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, all'atto della stipula verranno consegnate al COMUNE una o più fideiussioni bancarie o assicurative dell'importo complessivo di € 242.000,00 e corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione compressivo di IVA di legge e maggiorato del 10%. L'OPERATORE a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potrà chiedere al COMUNE la graduale riduzione dell'importo delle fidejussioni, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione del Tecnico collaudatore in corso d'opera, la riduzione farà riferimento all'80% dell'importo delle opere realizzate. Adempiuti gli obblighi assunti dall' OPERATORE e collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, le garanzie fideiussorie saranno svincolate a favore del Soggetto Attuatore che le avrà prestate.

ART. 12 – SOLIDARIETA' DELL'OPERATORE IN CASO DI ALIENAZIONI DI AREE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Se l'OPERATORE cedesse singoli lotti o l'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione potrà trasferire tutti e/o parte degli obblighi della presente convenzione, non restando in ogni caso responsabile, verso il COMUNE. A tale scopo si richiameranno negli atti di cessione tutte le clausole del presente atto di cui costituiranno parte integrante.

ART. 13 – ELABORATI GRAFICI AS BUILDING

Unitamente alla consegna della documentazione necessaria per l'esecuzione dei collaudi delle singole opere pubbliche e degli immobili da cedere al Comune l'OPERATORE si impegna a consegnare al COMUNE anche gli elaborati grafici "as built" delle opere stesse nei formati grafici richiesti dall'Ufficio Tecnico comunale. Le specifiche di tali formati saranno fornite all'OPERATORE dal settore comunale SIT prima del termine dei lavori delle opere pubbliche.

Gli elaborati "as built" rappresentano esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato. Saranno inoltre depositate tutte le certificazioni strutturali e impiantistiche necessarie, nonché un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati le opere si intendono non collaudabili.

Sarà cura dell'OPERATORE acquisire prima del rilascio del Permesso di Costruire tutte i pareri e nulla-osta comunque denominati degli Enti competenti.

ART. 14 – CLAUSOLE FINALI

Ai sensi dell'Art. 28, 5° Comma, L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

In sede notarile il testo della presente convenzione sarà suscettibile di integrazioni e/o modifiche per eventuali adeguamenti e/o precisazioni di carattere anche catastale ovvero richiesti dal Notaio per ragioni di natura contrattuale.

Il Notaio rogante resta fin d'ora autorizzato dalle parti ad introdurre eventuali specificazioni e/o adeguamenti e/o modifiche per una miglior traduzione della volontà delle parti nell'atto notarile, anche per quanto possa concernere una miglior identificazione delle aree.

Tutte le spese relative, conseguenti e derivanti dalla presente convenzione, comprese quelle notarili, tecniche di frazionamento e di trascrizione sono a carico dell'OPERATORE.

ART. 15 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia.

ART. 16 – CLAUSOLA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Bardello lì,

Letto, confermato e sottoscritto.

L' OPERATORE _____

Per il COMUNE _____