

COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

30 APR. 2019

Spett.le

COMUNE DI BREGNANO

c.a. Responsabile Area Tecnica

geom. Enrico Caleffi

\*\*\*\*\*

**Oggetto: Rosorè srl: Piano Attuativo via Menegardo riscontro Vs del 29/03.2019 protocollo**

**0003770**

\*\*\*\*

Il sottoscritto Minnici Giovanni nella sua qualità di Amministratore Unico della Rosorè srl, con sede in Cermenate via XXV Aprile n. 19, con la presente e con riferimento alla Vs di cui in oggetto e con riferimento alla numerazione della stessa.

#### OSSERVA

Quanto segue

1. *“Nulla si indica in relazione ai costi da supportare in relazione alle acquisizione di aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie esterne al piano”.*

Il Piano già prevedeva che tutti i costi per la messa a disposizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avrebbero dovuto essere a carico dei soggetti attuatori.

A seguito della Vs specifica richiesta di cui alla nota in oggetto e in conformità all'intenzione dei proponenti, si è proceduto ad aggiungere uno specifico capitolo alla relazione economica (capitolo 5: acquisizione aree per opere di urbanizzazione) in cui vengono quantificati e stimati e relativi costi lasciando la facoltà all'Amministrazione Comunale di decidere se acquisire la piena proprietà delle aree o solo il diritto di posa dei sotto servizi, fermo restando che saranno in ogni caso a carico dei soggetti attuatori i relativi costi.

2. *“In premessa della bozza di convenzione è prevista l'approvazione in Consiglio Comunale, in tal caso la pratica è carente degli elaborati da allegare alle varianti di Piano”*

La previsione dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale era insita nello schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale che ci era stato richiesto di utilizzare.

L'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2001 così come modificato dall'art. 13 comma 1 della Legge Regionale 14/2016, prevede che i piani attuativi conformi alle previsioni del PGT siano adottati dalla Giunta Comunale.

Trattandosi di un obbligo di leggi superiori, anche lo schema della convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale deve essere ovviamente modificato.

Si è proceduto pertanto a correggere l'organo competente per l'approvazione.

3. *"La bozza di convenzione proposta fa riferimento al decreto legislativo n. 163/2006 che risulta superato si prega voler aggiornare i relativi riferimenti normativi (D.lgs. 50/2016) "*.

Anche in questo caso si era preso pedissequamente il testo di convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale di Bregnano.

Si dà atto che la normativa nazionale è mutata e sono stati corretti i riferimenti normativi nell'allegato schema di convenzione.

4. *"All'art. 3 della bozza di convenzione in relazione ai termini previsti per l'attuazione delle opere si richiama la relazione economica, si invita a indicare le date temporali in mesi e/o anni"*.

Si è provveduto ad indicare i termini temporali come da Vs specifica richiesta anche se ritiene che il rimando fosse comunque chiaro ed univoco.

5. *"L'articolo 4 della bozza di convenzione richiama .....omissis....., come da bozza di convenzione tipo si indichino puntualmente le opere di urbanizzazione da realizzare possibilmente il dimensionamento di massima"*.

Si è provveduto ad aggiornare l'art. 4 della convenzione come richiesto.

6. *"L'articolo 7 della bozza di convenzione, si omette di indicare le opere di urbanizzazione da realizzare in esclusiva, si indichino le opere da realizzare in esclusiva"*.

Si è provveduto ad aggiornare l'art. 7 della convenzione come richiesto.

7. *"L'articolo 15 della bozza di convenzione, indica un valore alle aree a standard, lo stesso allo stato attuale deve essere adeguato alla relativa delibera di Consiglio Comunale di riferimento (n. 18 del 30.06.2011) "*.

Salvo errori, il Consiglio Comunale con atto n. 18 del 30/06/2011 nulla ha deliberato in merito al valore delle aree a standard.

Con riferimento però al parere tecnico citato nella suddetta delibera, è stato riquantificato il valore delle aree a standard che comunque era stato oggetto di precedente negoziazione con chi in precedenza aveva istruito la pratica.

Nella fattispecie si aggiorna la relazione economica indicando il metodo di calcolo delle aree a standard nonché vengono mutati i relativi articoli della convenzione.

8. *"L'area interessata dal piano viene arrotondata per eccesso, s invita a darne puntuale motivazione o a ridurla"*.

Il calcolo analitico della superficie fondiaria del Piano come dimostrato nella tavola n. 5, portava ad un valore complessivo di ml 4.088,18.

Ai soli fini urbanistici detti valori veniva arrotondato a mq 4.090,00 con incremento pertanto di 1,82 mq, cioè meno dello 0,25/1000.

Detto valore è comunque ininfluenza in qualunque verifica di parametri urbanistici essendo gli stessi calcolati sulla dimensione originaria del lotto prima dell'edificazione edifici esclusi dal presente Piano Attuativo.

La superficie per il calcolo dei parametri urbanistici invece è stata ridotta per difetto.

Infatti, come dimostrato dalla tavola n. 6, l'intera superficie sulla quale sono stati condotti i relativi calcoli somma in via analitica a mq 6.065,69 che sono stati arrotondati ai soli fini urbanistici per difetto in mq 6.065,00 con un arrotondamento di mq 0,69 pari a circa 0,1/1000 del totale.

Si ritiene pertanto di non modificare i parametri indicati in quanto per un dimensionamento urbanistico abbiamo dei valori anche eccessivamente precisi e gli arrotondamenti, oltre ad essere comunque molto bassi, sono del tutto ininfluenti per la determinazione sia della volumetria edificabile che dei relativi standard, anzi quelli che hanno determinato i veri parametri urbanistici sono stati addirittura ridotti per difetto come dimostrato nella tavola n. 6.

9. *"Si presenti calcoli puntuale dell'importo a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione"*.

Si è proceduto ad integrare il capitolo 4 della relazione economica con una stima di calcolo dell'importo della fidejussione.

10. *"Si completi puntualmente l'articolo 22 della bozza di convenzione"*.

L'art. 22 fa riferimento a una planimetria che dovrà essere redatta in sede di stipula di atto di convenzione e pertanto si è ritenuto di non completarla totalmente.

Ad oggi non è possibile completarla per quanto riguarda i colori delle superfici mentre viene completata per le singole superfici.

11. *"Non risultano prodotti i file digitali al fine di pubblicare sul sito comunale la proposta di Piano"*.

Si precisa che gli stessi saranno consegnati solo dopo il completamento dell'istruttoria.

Siamo già alla quarta/quinta richiesta integrativa e pertanto verranno prodotti solo dopo che sia stato dato positivo assenso alla conclusione della fase istruttoria o, meglio ancora, dopo la delibera di adozione da parte della Giunta Municipale.

12. *"L'impianto di illuminazione pubblica da realizzarsi lungo la via Menegardo dovrà essere adeguato a quanto previsto dal vigente regolamento comunale per illuminazione pubblica e privata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 10 aprile 2015"*.

Nella tavola n. 15: "opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione", era già riportata una specifica dizione: *"NB2: il presente elaborato ha valore di progetto preliminare. Seguirà*

*progetto definitivo ed esecutivo da redigersi in conformità alla delibera C.C. n. 4 del 10/04/2015 e previo accordo con l'ente gestore del pubblico servizio".*

Si ritiene che detta dizione sia ampiamente adeguata a garantire il rispetto delle previsioni di cui alla delibera C.C. n. 4 del 10/04/2015, trattandosi di un progetto preliminare atto solo a dimostrare la fattibilità dell'intervento e dei relativi costi.

13. *"In relazione alla deroga di distanze tra edifici è vero che l'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, consente detta deroga è altresì vero che occorre garantire la tutela alla salute dei cittadini, si produca dichiarazione di impegno da parte dei proponenti e del progettista di rispetto alla tutela della salute dei cittadini con forme alternative alla normativa derogata".*

L'art. 9, ultimo comma, del DM 1444/68 non prevede alcuna specifica deroga per una riduzione delle distanze, bensì è insito nella normativa stessa una distanza inferiore nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o l'attuazione convenzionata con previsioni planimetriche.

Nella fattispecie siamo in presenza di un Piano Attuativo (piano particolareggiato così come definito dalla Legge 1150/42) con previsioni planivolumetriche e pertanto ricorrono i predetti disposti " *(sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o le attuazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche) "*.

In ogni caso nelle norme tecniche di attuazione al capitolo "distanze dai confini dei fabbricati" sono state date delle precise e puntuali motivazioni della relativa scelta.

14. *"Ai sensi dell'art. 33 delle NTA vigenti non risulta presentata impegnativa a sottoscrivere la bozza di convenzione entro sei mesi dall'approvazione dello stesso".*

Al di là che l'art. 33 delle NTA è superato dalle previsioni di Leggi Regionali che prevedono termini più lunghi, vista comunque la facoltà degli operatori di dare corso all'attuazione del

Piano nel più breve tempo possibile, alla presente si allega dichiarazione del soggetto attuatore a stipulare la convenzione entro 6 mesi dalla data di definitiva approvazione.

15. *"La pratica è carente della dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione e da allegare alla proposta"*.

Fermo restando che la stessa si ritiene superata dalle vigenti disposizioni di legge regionale ovvero già insita nei documenti presentati, alla presente si allega specifica dichiarazione di obblighi in tal senso.

Dopo l'approvazione del Piano in forma definitiva e secondo la tempistica prevista dall'art. 33 delle NTA del PGT del Comune di Bregnano ovvero secondo le disposizioni di legge vigenti e comunque nel rispetto della dichiarazione di cui al precedente punto 14, verrà sottoscritta la relativa convenzione di attuazione che conterrà quanto ivi dichiarato.

16. *"La pratica è carente della dichiarazione dei proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà dei vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili compresi nel PA"*.

Alla presente si allega dichiarazione in merito alla proprietà e alla disponibilità del bene, allegando anche copia dell'atto di acquisito.

17. *"La pratica è carente della dichiarazione dei proponenti e progettista di rispondenza del Piano al Documento di Piano e delle normative vigenti"*.

Alla presente si allega quanto richiesto.

18. *"Verificare la conformità del Piano Attuativo ai dettati del comma 6 dell'art. 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31"*.

Il citato articolo prevede che *"la presentazione dell'istanza di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 dei relativi piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti Piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità dell'art. 14 della L.R. 12/2005.*

*La relativa convenzione di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005 è tassativamente stipulata entro diciotto mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva".*

Nella fattispecie la richiesta di approvazione del Piano era stata presentata in data 11/08.2015 prot. 7813 e in data 28/11.2015 il responsabile del procedimento richiedeva integrazioni documentali.

In data 12/08.2016 prot. 8162 Rosorè srl presentava dette integrazioni dopo varie negoziazioni con il Comune di Bregnano e in data 17/07.2017 il responsabile del procedimento richiedeva nuova integrazione documentale in merito a punti totalmente diversi rispetto ai precedenti e prima non richiesti.

In data 13/12.2018 Rosorè srl consegnava le integrazioni richieste.

A seguito poi di richieste verbali del 12/01.2019 del responsabile del provvedimento, in data 25/01.2019 Rosorè consegnava nuova documentazione.

In data 29/03.2019 il responsabile del procedimento richiedeva nuova integrazione documentale in merito a punti totalmente diversi rispetto ai precedenti e prima non richiesti oggetto della presente integrazione.

Data pertanto la sopraelencata cronologia, i termini previsti dall'art. 5 comma 6 della L.R. 31/2014 sono ampiamente rispettati.

Si sottolinea inoltre che il presente Piano è presentato in attuazione al Piano delle Regole e non del Documento di Piano e pertanto non rientra nemmeno nel rispetto degli obblighi della L.R. 31/2014 in quanto non determina consumo di suolo.

Infatti l'area è già urbanizzata in quanto già edificabile in base ai precedenti strumenti urbanistici (art. 58 NTA Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Como) e la sua edificazione poteva avvenire anche con Permesso di Costruire diretto anche non convenzionato.

Si fa ricorso al Piano Attuativo solo perché le NTA del Pd prevedevano detto obbligo in caso di edificazioni superiori a 400 mc.

\*\*\*\*\*

Osservato quanto sopra, si ritiene di aver ottemperato a quanto richiesto con nota di cui in oggetto e con la presente,

### **CONSEGNA**

- Dichiarazioni a firma della proprietà di cui ai precedenti punti 14-15-16
- Dichiarazione a firma congiunta proprietà e progettista di cui al punto 17.
- 1 copia tavola 0 con evidenziate le correzioni apportate in seguito alla richiesta di cui in oggetto.
- 2 copie tavola 0 corretta in versione clean

A seguito della consegna di cui sopra, si resta in attesa di approvazione del Piano già richiesta con nota 11/08.2015.

Cordiali saluti

Cermenate lì, 30/04/2019

## **DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto Minniti Giovanni nato a Caraffa del Bianco (RC) il 21/08/1947 C.F. MNNGNN47M21B718I, residente a Saronno in via Monte Podgora 51, in qualità di Amministratore Unico della società Rosorè srl con sede in Cermenate via XXV Aprile, con riferimento a quanto previsto dall'art. 33 delle NTA del PGT vigente, con la presente,

## **DICHIARA**

che le aree oggetto del presente Piano sono di piena ed esclusiva proprietà di Rosorè srl a lei pervenute con atto dott. Piercarlo Colnaghi n. 52808/23305 di repertorio del 10/11.2008 che si allega in copia.

Garantisce anche che le stesse, con particolare riferimento a quelle che saranno oggetto di cessione al Comune di Bregnano secondo quanto previsto nelle tavole di progetto, sono libere da pesi, livelli ed ipoteche e non sono state date in garanzia ad alcun istituto di credito.

Cermenate li, 29/04.2019

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**



VENDITA IMMOBILIARE  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dieci novembre duemilaotto

10 novembre 2008

In Cantù, nel mio studio in Via Giulio Carcano n. 14.

Avanti a me Dottor Piercarlo Colnaghi Notaio in Cantù iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Como e Lecco.

Sono presenti:

per la Parte Venditrice:

- **CAPPELLETTI Angelo** nato a Como il 11 maggio 1928 e residente a Mariano Comense (CO) in via Santo Stefano n.68, codice fiscale: CPP NGL 28E11 C9330, che ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ. mi dichiara essere coniugato in regime di separazione dei beni, ma che comunque i beni in oggetto sono suoi personale in forza della sottocitata provenienza, il quale dichiara di essere titolare della carta d'identità n. AK7741495 rilasciata dal Comune di Mariano Comense in data 17 febbraio 2005 e di non svolgere alcuna attività lavorativa in quanto pensionato;

per la Parte Acquirente:

- **DI PAOLA Salvatore** nato a Calitri (AV) il 20 aprile 1945 e residente a Mariano Comense (CO) in via don Carlo Perego n.3, il quale dichiara di essere titolare della carta d'identità n.AN5668368 rilasciata dal Comune di Mariano Comense (CO) in data 8 marzo 2007 e di svolgere l'attività di artigiano edile; che interviene in rappresentanza della società "**ROSORE' S.R.L.**", con sede legale a Cermenate (CO) in via XXV aprile n.27, con capitale sociale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato ed esistente, iscritta al Registro delle Imprese, ufficio di Como, col n.03138220136 di codice fiscale e partita I.V.A.;

nella sua qualità di amministratore della società medesima a questo atto autorizzato in forza dei poteri a lui derivanti dalle vigenti norme di funzionamento sociale ed anche dalla procura speciale rilasciata dall'altro amministratore signor **TODARELLO Domenico** nato a Ferruzzano (RC) il 7 maggio 1945 e residente a Saronno (VA) in via Roma n.102/a, con atto in mia autentica in data 7 novembre 2008 al n.52801 di repertorio che si allega in originale al presente atto sotto la lettera "A".

Detti componenti della cui identità personale e qualifica io notaio sono certo, dichiarano di possedere i requisiti per i quali non è obbligatoria l'assistenza dei testimoni, di non richiederla e convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1)

Il signor **CAPPELLETTI Angelo** vende alla società "**ROSORE' S.R.L.**" che, ut supra rappresentata, accetta ed acquista nominativamente

le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato da cielo

a terra di due piani fuori terra in cattive condizioni di manutenzione, con annesse aree di pertinenza, posto in Comune di BREGNANO in via Menegardo, insistente sulle aree censite a Catasto Terreni di detto Comune con i mappali 297 (duecentonovantasette) di m.q. 3.800 (tremilaottocento) et 373 (trecentosettantatré) di m.q. 2.560 (duemilacinquecentosessanta), in forza del tipo mappale presentato all'Ufficio del Territorio di Como in data 11 ottobre 1986 e registrato al n.104939, costituito da due appartamenti, un'autorimessa ed un laboratorio, il tutto come risulta graficamente rappresentato nelle schede planimetriche presentate all'Ufficio del Territorio di Como in data 15 novembre 1986 e registrate rispettivamente ai n.253/1 et 253/3 (per gli appartamenti), al n.253/2 (per il laboratorio) ed al n.253/4 (per l'autorimessa), ed attualmente munito presso i registri catastali del Comune di Bregnano dei seguenti dati di identificazione:

N.C.E.U.

- foglio 3 (tre), mappale 297 (duecentonovantasette) sub.1 (uno) graffato con il mappale 373 (trecentosettantatré) subalterno 1 (uno), via Menegardo s.n.c., piano I, cat. A/7, classe 2, vani 8, Rendita Euro 764,36 (settecentosessantaquattro virgola trentasei) - (APPARTAMENTO);

- foglio 3 (tre), mappale 297 (duecentonovantasette) sub.2 (due) graffato con il mappale 373 (trecentosettantatré) subalterno 2 (due), via Menegardo s.n.c., piano S1, cat. C/3, classe U, m.q. 140 (centoquaranta), Rendita Euro 318,14 (trecentodiciotto virgola quattordici) - (LABORATORIO);

- foglio 3 (tre), mappale 297 (duecentonovantasette) sub.3 (tre), via Menegardo s.n.c., piano S1, cat. A/7, classe 1, vani 3,5, Rendita Euro 280,18 (duecentottanta virgola diciotto) - (APPARTAMENTO);

- foglio 3 (tre), mappale 297 (duecentonovantasette) sub.4 (quattro), via Menegardo s.n.c., piano S1, cat. C/6, classe 3, m.q. 31 (trentuno), Rendita Euro 112,07 (centododici virgola zero sette) - (AUTORIMESSA).

Catasto Terreni

- foglio 9 (nove), mappale 291 (duecentonovantuno), categoria BOSCO CEDUO, cl. 2 ettari 0 (zero), are 6 (sei), ca 70 (settanta), R.D. euro 0,52 (zero virgola cinquantadue), R.A. euro 0,21 (zero virgola ventuno) - (TERRENO);

- foglio 9 (nove), mappale 359 (trecentocinquantanove), categoria SEMINATIVO, cl. 4 ettari 0 (zero), are 33 (trentatré), ca 60 (sessanta), R.D. euro 10,41 (dieci virgola quarantuno), R.A. euro 15,62 (quindici virgola sessantadue) - (TERRENO).

COERENZE in corpo: ad est, i mappali 296, 1854/a et 1856; a sud, il mappale 342/b ora occupato dalla via Menegardo; ad

ovest, i mappali 371, 1641, 289 et 290; a nord, i mappali 1523, 292 et 296, il tutto a muro di recinzione compreso.

ACCESSO: si ha da nord da via Menegardo.

PROVENIENZE:

per i terreni:

per i mappali 359 (trecentocinquantanove) et 373

(trecentosettantatré): atto di vendita a rogito dottor Luigi Stella in data 27 settembre 1953 al n.14645/3357 di repertorio, registrato a Lecco in data 15 ottobre 1953 al n.646 vol.150 e trascritto a Como in data 24 ottobre 1953 ai nn.5799/5346;

per il mappale 297 (duecentonovantasette): atto di vendita a rogito dottor Luigi Stella in data 1 maggio 1966 al n.31086/9167 di repertorio, registrato a Lecco in data 21 maggio 1966 al n.1369 vol.192 e trascritto a Como in data 26 maggio 1966 ai nn.4813/3984;

per il mappale 291 (duecentonovantuno): atto di vendita a rogito dottor Luigi Stella in data 4 ottobre 1970 al n.39327/10849 di repertorio, registrato a Como in data 20 ottobre 1970 al n.4467 serie 1 ed ivi trascritto in data 25 novembre 1970 ai nn.12231/10232;

dei quali si intendono qui integralmente riportati tutti i patti e le condizioni in essi contenuti che la parte acquirente, ut supra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare;

per il fabbricato, per essere stato costruito a cura e spese della parte venditrice.

Articolo 2)

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) di cui Euro 134.250,00 (centotrentaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero) per la porzione di area edificabile eccedente l'area di stretta pertinenza del fabbricato stesso ed Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per la porzione di area ad uso agricolo, che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le Parti del presente atto dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile della "BANCA CARIGE", filiale di Cermenate, n.271703021-05, tratto dal c/c

n.3510/80 ed emesso in data 28 luglio 2008 all'ordine della parte venditrice;

- quanto ad euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile della "BANCA CARIGE", filiale di Cernate, n.271703022-06, tratto dal c/c n.3510/80 ed emesso in data 28 luglio 2008 all'ordine della parte venditrice.

Ad ogni effetto di legge le Parti del presente atto dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 ss. c.c.

Articolo 3)

Il possesso giuridico ed il materiale godimento degli immobili in contratto si intendono trasferiti da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 4)

Gli immobili sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Articolo 5)

La parte venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:

- che sugli immobili venduti non vi sono garanzie reali, privilegi fiscali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri e diritti reali o personali non apparenti, diritti di prelazione in genere ed in particolare di prelazione di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Si precisa che le visure ipotecarie sono aggiornate al giorno 10 novembre 2008.

Articolo 6)

La Parte alienante dichiara:

- che le unità immobiliari in contratto sono state costruite in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bregnano in data 2 ottobre 1970 pratica edilizia n.203 ed alla concessione edilizia in sanatoria n.361 del 28 giugno 1988;

- che le unità immobiliari sopradescritte risultano conformi al progetto approvato dal Comune di Bregnano con la indicata licenza edilizia e che non vi sono opere realizzate successivamente al rilascio della stessa, per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, salvo quella sopra indicata;

- che per il fabbricato in oggetto non è stato emesso alcun

provvedimento sanzionatorio previsto dalle disposizioni indicate dall'art. 41 della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Le parti dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati che le unità immobiliari in oggetto, non sono attualmente dotate di impianti termici

Le parti dichiarano di rinunciare alla garanzia in ordine alla conformità degli impianti medesimi, obbligandosi la parte acquirente ad eseguire a propria cura e spese tutti gli eventuali lavori e gli interventi che si rendessero necessari ai fini del loro adeguamento alle normative vigenti.

La Parte alienante dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti successivamente al 15 maggio 2008, data di rilascio da parte del Comune di Bregnano del certificato di destinazione urbanistica che in originale qui si allega sotto la lettera "B" e che quanto qui alienato non è situato nelle zone previste dall'art. 10 della L. 353 del 21 novembre 2000.

Articolo 7)

Il presente atto è soggetto alle normali imposte di registro, di trascrizione e catastale.

La Parte Venditrice dichiara inoltre di volersi avvalere delle modalità della "RIDETERMINAZIONE del valore d'acquisto" previste dall'art.1, comma 91, della Legge 24 dicembre 2007 n.244 "legge finanziaria 2008", già previste dall'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2004 n. 311 "legge finanziaria 2005" e già contenute nell'art. 7 della Legge 28 dicembre 2001 n. 448, ai fini del calcolo delle plusvalenze di cui all'art. 81 comma 1 lettera a et b del T.U. imposte sui redditi del 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modifiche, con riferimento alla perizia di stima asseverata presso il Tribunale Ordinario di Como, sezione distaccata di Cantù, in data 25 giugno 2008 al n.487 Registro Cronologico - dall'architetto Angelo Biavaschi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n.586, ove il valore indicato in perizia alla data del 1 gennaio 2008 è pari ad Euro 134.250,00 (centotrentaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero).

Articolo 8)

Le spese e le imposte del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della parte acquirente.

Articolo 9)

I comparenti dichiarano che la compravendita portata dal presente atto non rientra nelle fattispecie disciplinate dall'articolo 2465 del codice civile.

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e dello stesso ho dato lettura ai componenti che lo approvano e sottoscrivono con me notaio.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore 16,16 (ore sedici e minuti sedici) e consta di tre fogli, dattiloscritti a norma di legge da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, e completato da me notaio, per undici facciate, compresa la presente fino a qui.

f.to Cappelletti Angelo-

f.to Di Paola Salvatore-

f.to COLNAGHI dottor PIERCARLO Notaio-

**DICHIARAZIONE**

I sottoscritti.

**Seveso dott. Ing. Massimo** nato a Milano il 09/07.1958, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 1283 e con studio in Cermenate via Ronzoni 12, in qualità di progettista del Piano.

**Minniti Giovanni** nato a Caraffa del Bianco (RC) il 21/08/1947 C.F. MNNGNN47M21B718I, residente a Saronno in via Monte Podgora 51, in qualità di Amministratore Unico della società Rosorè srl con sede in Cermenate via XXV Aprile, con la presente e ognuno per le proprie rispettive competenze e ruolo,

**DICHIARANO**

Che il progetto di Piano Attuativo è rispondente alle norme del PGT del Comune di Bregnano nonché a tutte le altre norme regionali e/o statali vigenti.

Cermenate li, 29/04.2019

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE  
30 APR. 2019**



## **DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto Minniti Giovanni nato a Caraffa del Bianco (RC) il 21/08/1947 C.F. MNNGNN47M21B718I, residente a Saronno in via Monte Podgora 51, in qualità di Amministratore Unico della società Rosorè srl con sede in Cermenate via XXV Aprile, con riferimento a quanto previsto dall'art. 33 delle NTA del PGT vigente, con la presente,

## **DICHIARA**

che Rosorè srl è in grado di assumere gli impegni proposti nel presente progetto urbanistico e si impegna ad attuarli nei termini previsti dalla convenzione stessa.

Cermenate li, 29/04.2019

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**



## **DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto Minniti Giovanni nato a Caraffa del Bianco (RC) il 21/08/1947 C.F. MNNGNN47M21B718I, residente a Saronno in via Monte Podgora 51, in qualità di Amministratore Unico della società Rosorè srl con sede in Cernate via XXV Aprile, con riferimento a quanto previsto dall'art. 33 delle NTA del PGT vigente, con la presente,

## **DICHIARA**

che stipulerà la convenzione di attuazione del Piano di via Menegardo entro e non oltre sei mesi dalla delibera di approvazione, pena decadenza dello stesso.

Cernate li, 29/04.2019

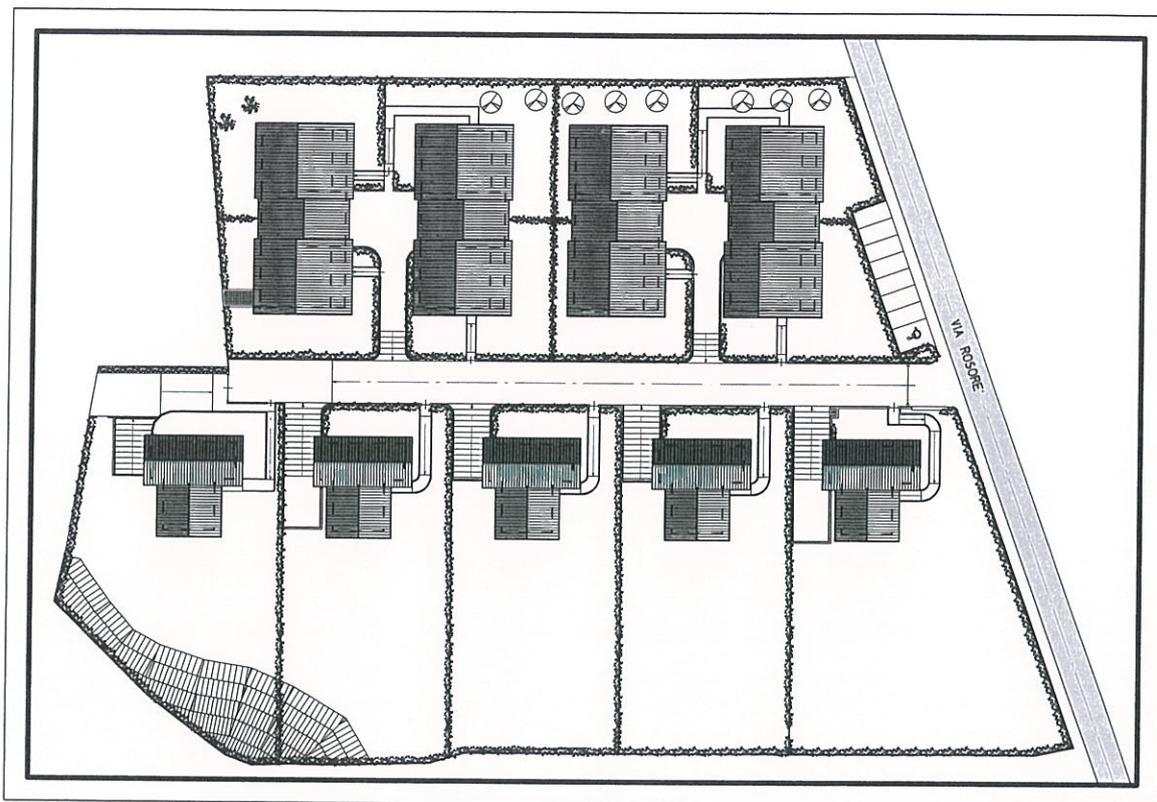
**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**



# COMUNE DI BREGNANO

Provincia di Como



Adozione: delibera c.c. n°

del

Approvazione: delibera c.c. n°

del

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**

proprietario .....

Sindaco .....

**Dott. Ing. MASSIMO SEVESO**

Albo degli Ingegneri Prov. di Como n. 1283

Via Ronzoni 12 - CERMENATE (CO)

progettista .....

Segretario .....

## **SEVESO associati**

Dott. Ing. Massimo Seveso

Dott. Ing. Ferruccio Terraneo

22072 Cermenate (Como)

Via Ronzoni,12 - Tel.031/771744

Fax 031 770713 info@sevesoassociati.it

### **COLLABORATORI**

Dott. Arch. Erika Sanvittori

Dott. Arch. Federica Asnagli

### **CONSULENTI**

Dott. Arch. Luisa Mariani

Dott. Arch. Alice Viotti

committente:

*ROSORE' S.r.l.*

scala:

---

titolo:

**PIANO ATTUATIVO  
VIA MENEGARDO**

data:

22/01/2019

oggetto:

**- PIANO DI LOTTIZZAZIONE -**

disegn.:

*Alice Bianchi*

tavola:

*Relazioni*

archivio:

tavola:

localita':

*BREGNANO - Via Menegardo*

56563

**0**



**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**

## **Relazione Economica**

## Capitolo 1 – Piano Economico

### *Contributi dovuti alla Pubblica Amministrazione*

#### Oneri di urbanizzazione primaria

Nuova edificazione residenziale

mc 1.533,30 x €/mc 6,44 € 9.874,00

#### Oneri di urbanizzazione secondaria

Nuova edificazione residenziale

mc 1.533,30 x €/mc 9,46 € 14.505,00

Totale € 24.379,00

#### Monetizzazione delle aree a standard

mq 456,37 x €/mq 98,92 € 45.144,12

N.B.

Il valore delle aree è stato determinato come previsto nella determinazione del costo unitario delle monetizzazioni per mancata cessione di aree a standard di cui al parere tecnico utilizzato per la delibera n. 18 del 30/06/2011 relativamente all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

Il costo unitario viene determinato con la seguente formula:

$CM = [OU \times (AM/AS) \times IV + CE] \times CC$  dove:

CM=costi di monetizzazione unitario (€/mq) di area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;

OU=oneri di urbanizzazione secondario

AM/AS= area a standard da monetizzare/Area a standard dovuta per legge

IV=indice volumetrico di zona

CE=costo di esproprio delle aree (stabilito in € 20,00 riferito al più recente accordo

bonario)

CC=coefficiente correttivo

- Fascia 1, ambiti residenziali/prevalentemente residenziali pari a 4

Gli altri parametri vengono così quantificati:

OU in conformità alla delibera n. 18 del 30/06/2011 il costo di urbanizzazione secondaria è pari ad €/mc 9,46

AM/AS nella fattispecie si procede alla monetizzazione dell'intera superficie a standard richiesta per legge.

Pertanto viene detto parametro viene assunto pari a mq 456,37/mq 456,37

IV trattasi di una zona BV a indice di destinazione basso pari a 0,50 mc/mq.

Stante questi valori, il costo di monetizzazione unitario (€/mq) viene così determinato:

$$(9,46 \text{ €/mc} \times \text{mq } 456,37 / \text{mq } 456,37 \times 0,50 \text{ mc/mq} + 20,00 \text{ €/mq}) \times 4 = 98,92$$

Ipotesi Contributo commisurato al costo di costruzione

Da determinarsi in sede di permesso di costruire sommariamente stimato in € 30.000,00

*Opere di urbanizzazione primaria realizzate dall'operatore privato e cedute alla  
Pubblica Amministrazione*

Vedasi allegato computo metrico € 55.500,00

## **Capitolo 2 – Convenienza economica**

- In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per complessivi € 9.874,00, vengono eseguite le opere di urbanizzazione per complessivi € 55.500,00. Considerato che le opere da realizzare superano l'importo previsto dalla delibera consiliare per gli oneri di urbanizzazione primaria secondo le tariffe vigenti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi ad edificare il soggetto attuatore viene esonerato dal pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria.

- Al rilascio dei titoli abilitativi ad edificare, verrà versato per ogni singolo edificio richiesto la proporzionale quota di oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tariffe vigenti al momento di rilascio del titolo ad edificare .
- Oltre alla cessione in loco delle aree a standard primario per complessivi mq 117,50, viene monetizzato il controvalore delle aree a standard secondario non cedute in loco all'importo di €/mq 98,92 per complessivi € 45.144,12 (mq 456,37 x €/mq 98,92).

Detto importo verrà incassato dall'Amministrazione Comunale alla stipula della convenzione.

### **Capitolo 3 - Tempistica**

1. Entro 6 mesi dalla definitiva approvazione del P.A.: stipula della relativa convenzione di attuazione.
2. Entro 3 mesi dalla stipula della convenzione: presentazione progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguire in loco
3. Ultimazione delle opere di urbanizzazione: entro 3 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo
4. Rilascio dei titoli abilitativi opere private: entro 10 anni dalla stipula della convenzione.
5. Ultimazione delle opere private: entro 3 anni dal rilascio dei singoli permessi a costruire.
6. Alla scadenza del presente Piano e comunque previo verifica degli adempimenti degli obblighi convenzionali, si applicheranno i disposti di cui all'art. 17 della L. 1150/42.

## **Capitolo 4 – Fidejussione**

A garanzia degli impegni assunti dall'operatore privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per complessivi € 55.500,00 viene costituita a favore del Comune di Bregnano polizza fideiussoria dell'importo complessivo di € 70.000,00

La polizza fideiussoria verrà consegnata alla stipula della convenzione

L'importo della fidejussione è stato così determinato:

- Costo realizzazione opere di urbanizzazione come da computo metrico allegato € 55.500,00
  - IVA su fattura di acquisto (aliquota 10%) € 5.550,00
  - Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, ecc. compreso IVA e cassa ingegneri ed architetti € 7.950,00
  - Collaudo opere compreso IVA e cassa ingegneri ed architetti € 1.000,00
- Sommano € 70.000,00

## **Capitolo 5 – Acquisizione aree per opere di urbanizzazione**

In linea generale le opere di urbanizzazione in progetto con il presente Piano Attuativo saranno realizzate su area di proprietà dei proponenti del presente Piano e che sono destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune di Bregnano in attuazione al Piano stesso ovvero su area già nella pubblica disponibilità in quanto sedimi di strade pubbliche già consolidate.

Solo l'interramento di alcune linee di sotto servizi viene prevista, per logica funzionale, su area di proprietà di terzi come indicato nella tavola n. 21 "piano particellare".

La procedura di acquisizione della disponibilità delle aree avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale ma a spese dei proponenti il presente Piano o loro aventi causa.

Con l'approvazione del presente Piano viene dichiarato dal Consiglio Comunale l'interesse pubblico nonché l'urgenza e l'indifferibilità per l'esecuzione delle opere

pubbliche in progetto e pertanto l'Amministrazione Comunale, in caso di mancato accordo per la cessione bonaria, potrà attuare una procedura espropriativa con l'occupazione di urgenza.

In ogni caso tutti i costi che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per l'attuazione di detta procedura e per il pagamento dei relativi indennizzi, restano in carico ai proponenti il presente Piano o loro aventi causa.

Per la realizzazione delle opere in progetto, sarebbe sufficiente l'acquisizione di un diritto di posa di tubazioni e pali come in progetto, resta però salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale, a sua insindacabile scelta, di acquisire le aree necessarie come indicato nella tavola n. 21: "piano particellare" in piena proprietà, sempre con costi a carico del soggetto attuatore.

I relativi costi vengono così stimati, salvo conguaglio in fase di attuazione della procedura.

#### Acquisto aree

Trattasi di aree agricole o con destinazione d'uso non edificatoria.

Si ritiene di attribuire un valore di €/mq 10,00 pari a quanto recentemente proposto da Autostrada Pedemontana Lombarda per gli espropri e l'acquisizione bonaria di aree non edificabili per la realizzazione, sul territorio comunale di Bregnano, del nuovo sistema viabilistico Pedemontano.

Detto valore potrebbe essere ridotto al 50% nel caso di acquisizione del solo diritto di posa di sotto servizi restando il terreno di proprietà dei frontisti (decisione spettante all'Amministrazione Comunale).

#### Frazionamenti catastali

Saranno redatti a cura e spese dei soggetti attuatori secondo indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Sulla base del piano particellare allegato i costi di frazionamenti compresi diritti catastali sono pari ad € 2.000,00.

#### Atti notarili

Saranno da stipularsi direttamente con l'Amministrazione Comunale ma a cura e spese dei soggetti attuatori.

Si stima un costo, comprese imposte, di € 4.500,00.

\*\*\*\*

Stante questo scenario, si ha il seguente piano economico per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- Acquisizione delle aree in piena proprietà

#### Acquisto aree

Mappale 1856 proprietà Foi srl

mq 30,00 x €/mq 10,00 = € 300,00

Mappale 3709 proprietà Foi srl

Mq 150,00 x €/mq 10,00 = € 1.500,00

Mappale 3684 proprietà Deianira srl

mq 15,00 x €/mq 10,00 = € 150,00

Mappale 3683 proprietà Romanò

mq 60,00 x €/mq 10,00 = € 600,00

Mappale 5991 proprietà Romanò

mq 15,00 x €/mq 10,00 = € 150,00

mq 270,00 € 2.700,00

Frazionamenti € 2.000,00

Atti notarili € 4.500,00

**Totale** € 9.200,00

- Acquisizione del solo diritto di posa delle urbanizzazioni

Acquisto aree

Mappale 1856 proprietà Foi srl

mq 30,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 150,00

Mappale 3709 proprietà Foi srl

mq 150,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 750,00

Mappale 3684 proprietà Deianira srl

mq 15,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 75,00

Mappale 3683 proprietà Romanò

mq 60,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 300,00

Mappale 5991 proprietà Romanò

mq 15,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 75,00

mq 270,00 € 1.350,00

Frazionamenti € 2.000,00

Atti notarili € 4.500,00

Totale € 7.850,00

CLEAN

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PA**

## **Dati urbanistici riepilogativi**

### **Superficie territoriale di proprietà**

Mq 4.090,00

### **Superficie in cessione**

Mq 117,50

### **Superficie fondiaria**

Mq 3.972,50

### **Volumetria massima edificabile**

Mc 1.533,30

### **Superficie copribile**

Mq 1.465,70

### **Distanza dai confini**

MI 5,00

### **Distanza dai fabbricati esterni al PA**

MI 10,00

### **Distanza dai fabbricati di differenti lotti del medesimo PA**

MI 10,00

### **Distanza di fabbricati interni al medesimo lotto del PA**

MI 7,50

come previsto dal DM 1444/68

### **Altezza massima**

Due piani fuori terra più sottotetto non abitabile

## **Premesse**

Le presente norme tecniche sono integrative rispetto alle NTA del Documento di Piano vigente e rispetto al regolamento edilizio vigente.

## **Destinazione**

La destinazione ammessa è quella residenziale oltre ad attività compatibili con la residenza quali studi professionali privati e artigianato di servizio.

## **Volumetria ammissibile**

La volumetria ammissibile all'interno del P.A è stabilita in mc 1.533,30. Il calcolo della volumetria in progetto dovrà essere fatta secondo quanto previsto dalle NTA del PGT vigente alla data dell'approvazione del P.A. Sono fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 26/95 così come modificata dalla L.R. 33/07 s.m.i.

## **Norme generali**

Il presente P.A prevede un intervento di nuova edificazione su aree libera, in un contesto prevalentemente di case uni o bifamiliari. Le tipologie dovranno essere orientate verso la costruzione di edifici unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari a schiera. Sono ammessi edifici plurifamiliari a condizione che abbiano la connotazione esterna tipica della casa unifamiliare o al massimo unifamiliare singola o a schiera.

## **Aree per il parcheggio**

Trattasi di nuove edificazioni dovranno essere rispettati parametri per le aree a parcheggio privato di cui alla Legge 122/89.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi ad edificare dovrà essere verificata la corrispondenza con la superficie minima prescritta dalla Legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione)

Dovrà inoltre essere garantito un posto auto per ogni singola unità uso abitativo.

Le aree a parcheggio potranno essere ricavate anche al di fuori del singolo lotto costituente il P.A. ma comunque all'interno del perimetro del Piano Attuativo. È ammesso anche reperirle su aree scoperte a condizione che siano pavimentate con manto erboso tipo prato armato o green block.

La costruzione di eventuali autorimesse fuori terra dovrà avvenire all'interno della sagoma del fabbricato ovvero in corpo staccato ma contiguo e integrato con la costruzione principale.

## **Sistemazione degli spazi scoperti**

Gli spazi scoperti dovranno essere per la maggior parte attrezzati a verde privato.

Eventuali percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiale lapideo o con autobloccanti in cemento.

Le aree a verde dovranno essere sistemate secondo le indicazioni di seguito riportate.

## **Altezze degli edifici**

Le altezze degli edifici non potranno essere superiori a due piani fuori terra conteggiate secondo le disposizioni delle vigenti NTA del PGT .

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto apposito verbale con l'Ufficio Tecnico Comunale per la determinazione dei punti fissi.

Sono ammesse modifiche della quota naturale del terreno nel limite delle vigenti norme del PGT e secondo quanto verrà definito in sede di progettazione architettonica dei singoli lotti anche eventualmente in variante alle ipotesi preliminari allegate al presente progetto poiché finalizzate ad un miglior inserimento della costruzione nello stato dei luoghi da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Isolamento termico**

Ai fini di garantire un buon e corretto isolamento termico ed acustico dell'edificio verranno osservate le disposizioni contenenti nella L.R. 39/01 n. 1/2004 nonché nel DGR 8/5018.

## **Attrezzature sportive**

Nelle aree libere esterne al fabbricato è ammessa la costruzione di strutture sportive quali piscine, campi da tennis, viali per bocce ecc. nei limiti previsti dalle norme del vigente PGT

La loro realizzazione dovrà essere subordinata ad un progetto di inquadramento con la sistemazione delle aree a verde.

## **Norme e prescrizioni sulle tecnologie dei materiali ammessi**

### Copertura

La copertura dovrà essere realizzata a falde, il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio con una pendenza obbligatoria delle falde non inferiore al 30% e non superiore al 45%. I comignoli della copertura dovranno essere realizzati in cotto o se in muratura con elementi in laterizio a vista intonacato. Sono di norma vietati i comignoli di tipo prefabbricato.

Sulla copertura sarà possibile realizzare abbaini e lucernari per illuminare eventuali sottotetti.

In copertura sarà ammissibile la posa di pannelli solari o fotovoltaici previa dimostrazione di un corretto inserimento architettonico.

### Canali e pluviali

I canali e pluviali dovranno essere realizzati in rame con sezione tonda

### Intonaci e rivestimenti di facciata

Le facciate degli edifici dovranno essere rifinite con intonaco rustico fine o similare, con successiva tinteggiatura secondo il campionario predisposto all'Amministrazione Comunale.

Sono esclusi gli intonaci plastici di qualsiasi tipo e colore ed ogni tipo di rivestimento di facciata con piastrelle o similari.

Sono comunque ammesse soluzioni con facciate in mattoni o pietra a vista naturale o artificiale.

#### Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno o in alluminio verniciati a fuoco colore RAL. Sono da escludersi serramenti in alluminio color naturale o bronzato.

Sono ammessi anche serramenti in ferro vetrati o non.

#### Porte di ingresso

Dovranno essere preferibilmente realizzate in legno o alluminio stampato verniciato colore RAL.

Sono ammesse anche porte vetrate con struttura metallica.

#### Opere in ferro

I cancelli in ferro o eventuali parapetti e ringhiere dovranno essere in ferro, lavorato a disegno semplice.

#### Davanzali e soglie

I davanzali e le soglie dovranno essere realizzati in pietra naturale o cemento decorato.

#### Pavimentazione dei cortili

I viali d'accesso dovranno essere pavimentati con materiale lapideo o autobloccanti di cemento.

#### Apparecchi di illuminazione esterna

Sono ammesse luci mascherate, tipo faretti e piatti in ghisa smaltata.

### **Distanze dai confini dei fabbricati**

Dovrà essere pari a ml 5,00 dalle pubbliche strade, pari a ml 5,00 rispetto ai confini con altre proprietà, pari a ml 5,00 rispetto ai confini del lotto con un minimo di 10 metri fra pareti finestrate.

Solo per edifici all'interno del medesimo lotto la distanza dei fabbricati può essere ridotta a ml 7,50 in conformità di quanto previsto dal DM 1444/68.

Nella fattispecie si è voluto pertanto mantenere il rispetto delle distanze di ml 10,00 fra i fabbricati in progetto e quelli esterni al Piano per garantire i diritti dei terzi.

All'interno del medesimo comparto, tenendo conto che trattasi di fabbricati che costituiscono un unico complesso planivolumetrico per il quale vengono previste adeguate fasce di arretramento, si ritiene che si possa ridurre la distanza fra fabbricati anche a soli ml 7,50.

A tale proposito in sede di progetto definitivo dovrà essere data specifica dimostrazione dei seguenti aspetti progettuali:

- Evitare che si formino diritti di veduta fra finestre e finestre senza che non siano interposte quinte a verde o di essenze arboree.
- Che sia garantita sempre la formazione di corridoi di distanza tali da consentire un corretto movimento di area da garantire la salubrità dei locali. In particolare non dovranno essere mai formati cortili chiusi su tre lati che possano ridurre o limitare il flusso e il movimento dell'area esterna.

- Devono essere evitate altezze superiori alla distanza dai fabbricati mantenendo pertanto inalterato il principio del DM 1444 che impone in generale per tutte le zone una distanza per fabbricati inferiore all'altezza massima dell'edificio.

Così facendo verranno evitati ogni e qualunque tipo di coni d'ombra proiettati su edifici frontisti.

### **Recinzioni e accessi carrai**

Dovranno essere rispettate le norme del Piano delle Regole e del Regolamento Edilizio del Comune di Bregnano.

# COMUNE DI BREGNANO

Provincia di Como

AREA TECNICA

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA GENERALE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

CLEAN

COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

30 APR. 2019

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciotto, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2018), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

Minnici Giovanni nato a Caraffa del Bianco (RC) il 21/08.1947, in qualità di Amministratore Unico della società Rosorè srl C.F./P.IVA 03138220136 con sede in Cermenate (CO) via XXV Aprile 19, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Bregnano (provincia di Como) individuata al mappale n. 6376 del foglio n. 3 Catasto Terreni, di mq 4.090,00 (misura reale);

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. Caleffi geom. Enrico, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bregnano che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq \_\_\_\_\_ e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

sono classificate come segue:

- zona omogenea BV - per una superficie di mq 4.090,00,

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di Via Menegardo»;

d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

## VISTI

f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

g) la deliberazione della Giunta Municipale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, 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;

i) la deliberazione della Giunta Municipale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

(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 piano attuativo;

l) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016;

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle

aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. 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 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro 3 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo per la loro realizzazione e comunque prima della presentazione della SCIA di agibilità del primo edificio privato costruito in attuazione al presente Piano

3. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro 3 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo per la loro realizzazione e comunque prima della presentazione della SCIA di agibilità del primo edificio privato costruito in attuazione al presente Piano

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.

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 previsto nel capitolo 3 della relazione economica. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritti e meglio individuati nella relazione illustrativa oltre che computo metrico estimativo e nelle tavole 14-15-16-17-18-19-20 allegate al progetto di PA

A) formazione parcheggi con pavimentazione bituminosa come indicato in tavola 14.

B) completamento pubblica illuminazione come da tavola 15.

C) interramento rete forza elettromotrice di bassa tensione come da tavola 17.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

I proponenti assumono a proprio carico gli oneri per l'esecuzione degli allacciamenti degli erigendi fabbricati alle reti dei servizi pubblici esistenti come evidenziato negli elaborati di progetto di Piano Attuativo e di seguito descritti e meglio individuati nella relazione illustrativa, nel computo metrico estimativo e nelle tavole n. 16-18-19-20:

A) Allacciamento gas come da tavola 16.

B) Allacciamento rete idrica come da tavola 18.

C) Allacciamento rete Telecom come da tavola 19.

D) Allacciamento fognatura comunale come da tavola 20.

I relativi costi restano in capo ai soggetti proponenti il presente Piano o loro aventi causa e non saranno deducibili dagli oneri di urbanizzazione in quanto, ancorchè in parte realizzati su suolo pubblico, trattasi di allacciamenti privati al servizio delle singole unità e non di interesse pubblico.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a/b/c nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere a/b/c, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, proponenti 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 attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti 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.

#### 4. OMISSIS

5. 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.

6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

### **ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

### **ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano attuativo

e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

3. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i proponenti intendano porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

4. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il Comune intenda porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, tale opzione deve essere comunicata ai proponenti entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione, assegnando un termine perentorio di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) giorni per la redazione. I predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dai proponenti e a spese di questi ultimi. In caso di rifiuto o di inottemperanza il Comune provvede d'ufficio con recupero dei relativi oneri in capo ai proponenti, anche avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 17. Diversamente, qualora sia posto a base di gara il progetto preliminare di cui al comma 1, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con la procedura di cui all'articolo 11, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.

5. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3 e dell'articolo 12, comma 3.

6. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.

7. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

8. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti

concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

9. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e sono sempre a carico dei proponenti

#### **ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.

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

#### **ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

#### **ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

#### **ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

##### Destinazione residenziale

Volume edificabile mc 1.533,30

Abitanti teorici (Volumi / 80) n. 19,42

S1. Aree per servizi pubblici (23,50 mq/abit.) mq 456,37

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno/all'esterno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 0,00.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### **ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 456,37.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 98,92 (euro novantotto//92) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$mq\ 456,37 \times euro/mq\ 98,92 = euro\ 45.144,12$  (euro quarantacinquemilacentotrentaquattro//12).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

2. I proponenti si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'articolo 22, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) gratuitamente al Comune a titolo di standard primari, individuati con il colore \_\_\_\_\_, di mq 117,50, foglio 3 mappale 6376;

## ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento//00), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 55.500,00;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro 0,00;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro 0,00;
- d) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro 0,00;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro 70.000,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad 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 cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune.

7. La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque

trascorsi 1 ( uno ) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata 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 previste dalla normativa comunale e:

a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il \_\_\_\_\_, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

## **ART. 19 - 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, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, 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 attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

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

## **ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 15, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al più

alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione)

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti 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, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

8. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

#### **ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq 0,00;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq 117,50 all'intero del perimetro di PA oltre a mq 57,00 esterni al perimetro di PA;

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq 0,00;

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq 0,00.

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

4. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda

necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, 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 in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro 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 proponenti; 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 17, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il \_\_\_\_ % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il \_\_\_\_ % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere 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 provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

#### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

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

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12 è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

(eventualmente aggiungere)

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

## **ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_\_ tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

(aggiungere, se disponibile)

h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico).

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

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

## **ART. 26 - 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 proponenti.

## **ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre

2000, n. 342 (per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

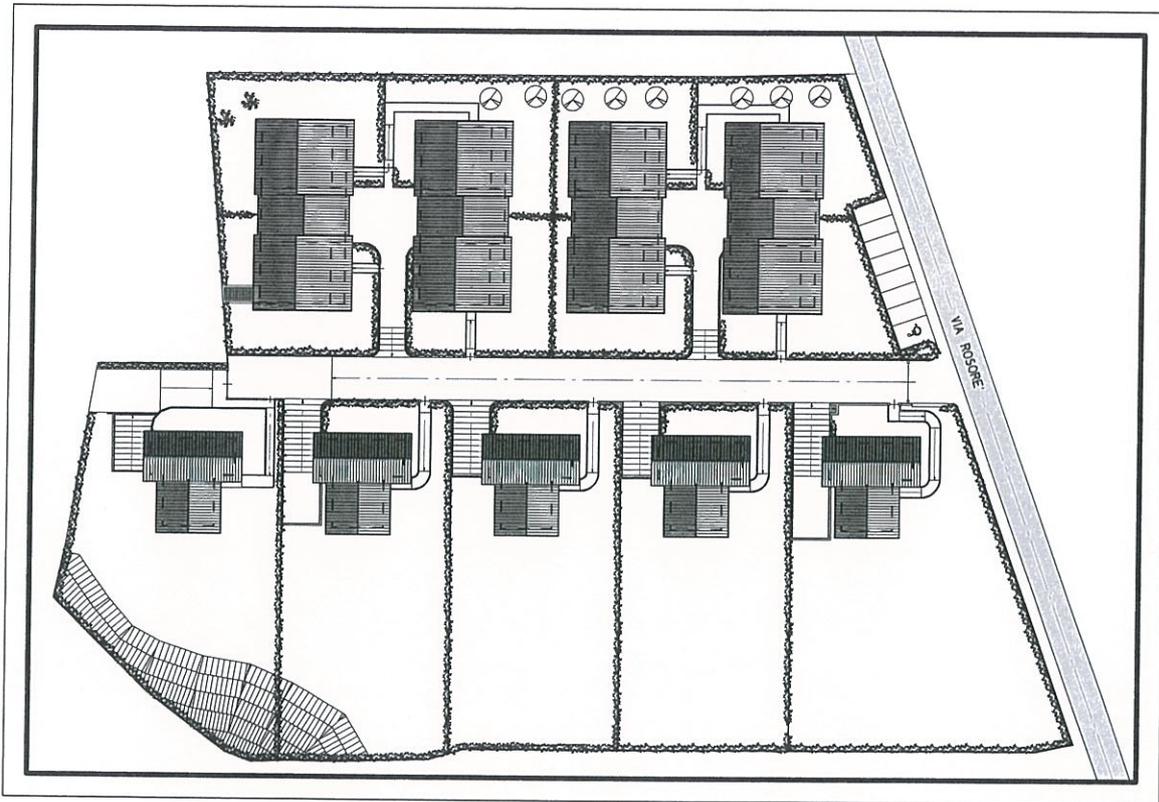
I Proponenti

per il Comune



# COMUNE DI BREGNANO

Provincia di Como



Adozione: delibera c.c. n° del

Approvazione: delibera c.c. n° del

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR, 2019**

**CON MODIFICHE**

proprietario .....

Sindaco .....

**Dott. Ing. MASSIMO SEVESO**

Albo degli Ingegneri Prov. di Como n. 1283

Via Ronzoni 12 - CERMANATE (CO)

progettista .....

Segretario .....

## **SEVESO associati**

Dott. Ing. Massimo Seveso

Dott. Ing. Ferruccio Terraneo

22072 Cermanate (Como)

Via Ronzoni,12 - Tel.031/771744

Fax 031 770713 info@sevesoassociati.it

### **COLLABORATORI**

Dott. Arch. Erika Sanvittori

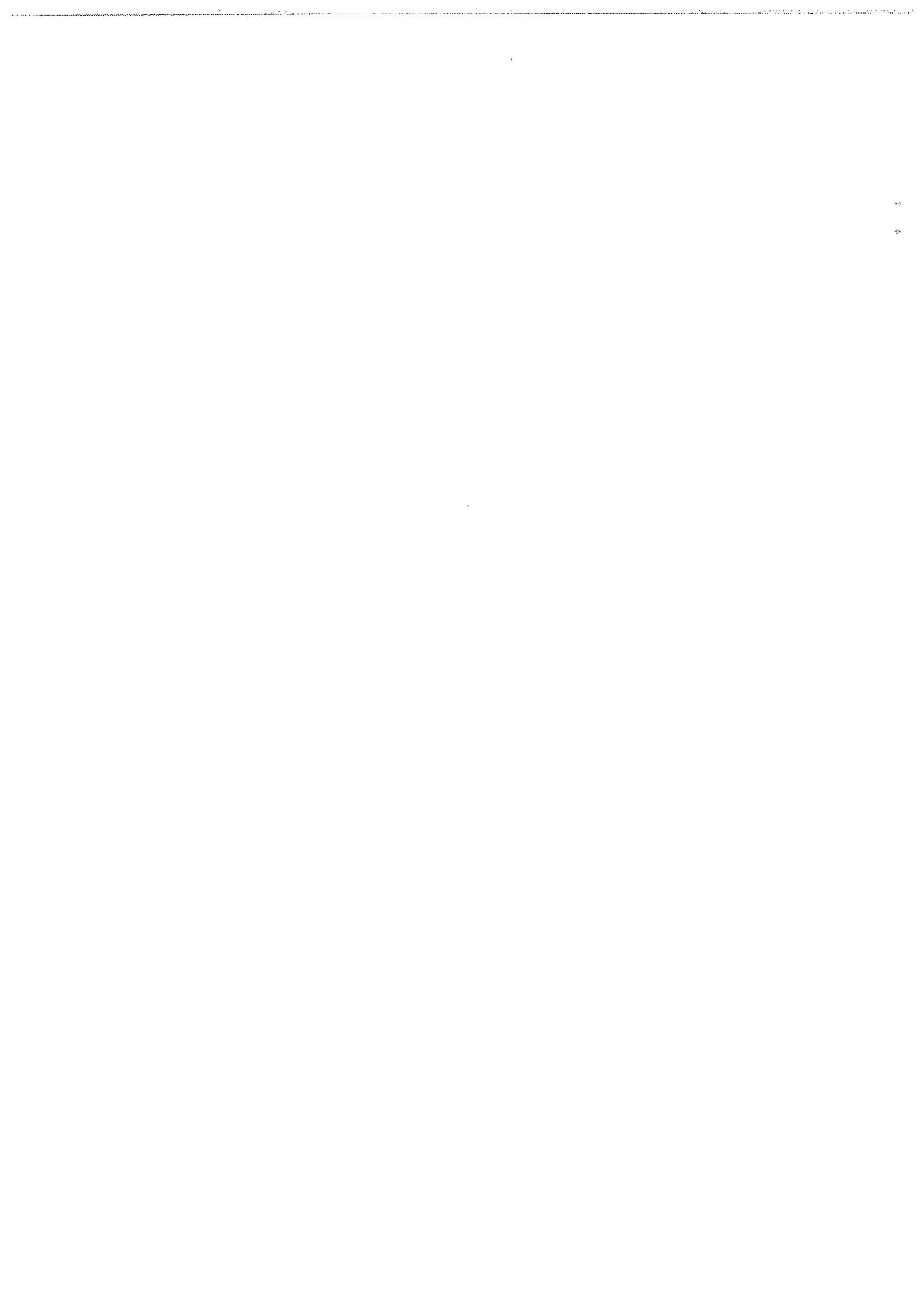
Dott. Arch. Federica Asnagli

### **CONSULENTI**

Dott. Arch. Luisa Mariani

Dott. Arch. Alice Wiotti

committente:	<i>ROSORE' S.r.l.</i>	scala:	----
titolo:	<b>PIANO ATTUATIVO VIA MENEGARDO</b>	data:	22/01/2019
oggetto:	<b>- PIANO DI LOTTIZZAZIONE -</b>	disegn.:	<i>Alice Bianchi</i>
tavola:	<i>Relazioni</i>	archivio:	tavola:
localita':	<i>BREGNANO - Via Menegardo</i>	56563	<b>0</b>



**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**

## **Relazione Economica**

## Capitolo 1 – Piano Economico

### *Contributi dovuti alla Pubblica Amministrazione*

#### Oneri di urbanizzazione primaria

Nuova edificazione residenziale

mc 1.533,30 x €/mc 6,44 € 9.874,00

#### Oneri di urbanizzazione secondaria

Nuova edificazione residenziale

mc 1.533,30 x €/mc 9,46 € 14.505,00

Totale € 24.379,00

#### Monetizzazione delle aree a standard

mq 456,37 x €/mq 98,92 € 45.144,12

~~N.B. il valore della monetizzazione dovrà essere verificato in sede di approvazione da parte del Comune di Bregnano, in base a perizia redatta dall'Ufficio Tecnico attestante la congruità del valore commisurata anche al beneficio derivante all'operatore per la mancata cessione delle aree a standard in loco.~~

~~Il valore delle aree è stato determinato come previsto nella determinazione del costo unitario delle monetizzazioni per mancata cessione di aree a standard di cui al parere tecnico utilizzato per la delibera n. 18 del 30/06/2011 relativamente all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.~~

~~Il costo unitario viene determinato con la seguente formula:~~

~~CM= [OU x (AM/AS) x IV + CE] x CC dove:~~

~~CM=costi di monetizzazione unitario (€/mq) di area da monetizzare. MOltplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;~~

~~OU=oneri di urbanizzazione secondario~~

AM/AS= area a standard da monetizzare/Area a standard dovuta per legge

IV=indice volumetrico di zona

CE=costo di esproprio delle aree (stabilito in € 20,00 riferito al più recente accordo bonario)

CC=coefficiente correttivo

- Fascia 1, ambiti residenziali/prevalentemente residenziali pari a 4

Gli altri parametri vengono così quantificati:

OU in conformità alla delibera n. 18 del 30/06/2011 il costo di urbanizzazione secondaria è pari ad €/mq 9,46

AM/AS nella fattispecie si procede alla monetizzazione dell'intera superficie a standard richiesta per legge.

Pertanto viene detto parametro viene assunto pari a mq 456,37/mq 456,37

IV trattasi di una zona BV a indice di destinazione basso pari a 0,50 mc/mq.

Stante questi valori, il costo di monetizzazione unitario (€/mq) viene così determinato:

$$(9,46 \text{ €/mc} \times \text{mq } 456,37 / \text{mq } 456,37 \times 0,50 \text{ mc/mq} + 20,00 \text{ €/mq}) \times 4 = 98,92$$

Ipotesi Contributo commisurato al costo di costruzione

Da determinarsi in sede di permesso di costruire sommariamente stimato in € 30.000,00

*Opere di urbanizzazione primaria realizzate dall'operatore privato e cedute alla*

*Pubblica Amministrazione*

Vedasi allegato computo metrico € 55.500,00

## **Capitolo 2 – Convenienza economica**

- In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per complessivi € 9.874,00, vengono eseguite le opere di urbanizzazione per complessivi € 55.500,00. Considerato che le opere da realizzare superano l'importo previsto dalla delibera consiliare per gli oneri di urbanizzazione primaria secondo le tariffe vigenti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi ad edificare il soggetto

attuatore viene esonerato dal pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria.

- Al rilascio dei titoli abilitativi ad edificare, verrà versato per ogni singolo edificio richiesto la proporzionale quota di oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tariffe vigenti al momento di rilascio del titolo ad edificare .
- Oltre alla cessione in loco delle aree a standard primario per complessivi mq 117,50, viene monetizzato il controvalore delle aree a standard secondario non cedute in loco all'importo di €/mq 98,92 per complessivi € 45.144,12 (mq 456,37 x €/mq 98,92).

Detto importo verrà incassato dall'Amministrazione Comunale alla stipula della convenzione.

### **Capitolo 3 - Tempistica**

1. Entro 6 mesi dalla definitiva approvazione del P.A.: stipula della relativa convenzione di attuazione.
2. Entro 3 mesi dalla stipula della convenzione: presentazione progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguire in loco
3. Ultimazione delle opere di urbanizzazione: entro 3 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo
4. Rilascio dei titoli abilitativi opere private: entro 10 anni dalla stipula della convenzione.
5. Ultimazione delle opere private: entro 3 anni dal rilascio dei singoli permessi a costruire.
6. Alla scadenza del presente Piano e comunque previo verifica degli adempimenti degli obblighi convenzionali, si applicheranno i disposti di cui all'art. 17 della L. 1150/42.

## **Capitolo 4 – Fidejussione**

A garanzia degli impegni assunti dall'operatore privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per complessivi € 55.500,00 viene costituita a favore del Comune di Bregnano polizza fideiussoria dell'importo complessivo di € 70.000,00

La polizza fideiussoria verrà consegnata alla stipula della convenzione

L'importo della fidejussione è stato così determinato:

- Costo realizzazione opere di urbanizzazione come da computo metrico allegato € 55.500,00
  - IVA su fattura di acquisto (aliquota 10%) € 5.550,00
  - Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, ecc. compreso IVA e cassa ingegneri ed architetti € 7.950,00
  - Collaudo opere compreso IVA e cassa ingegneri ed architetti € 1.000,00
- Sommano € 70.000,00

## **Capitolo 5 – Acquisizione aree per opere di urbanizzazione**

In linea generale le opere di urbanizzazione in progetto con il presente Piano Attuativo saranno realizzate su area di proprietà dei proponenti del presente Piano e che sono destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune di Bregnano in attuazione al Piano stesso ovvero su area già nella pubblica disponibilità in quanto sedimi di strade pubbliche già consolidate.

Solo l'interramento di alcune linee di sotto servizi viene prevista, per logica funzionale, su area di proprietà di terzi come indicato nella tavola n. 21 "piano particellare".

La procedura di acquisizione della disponibilità delle aree avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale ma a spese dei proponenti il presente Piano o loro aventi causa.

Con l'approvazione del presente Piano viene dichiarato dal Consiglio Comunale l'interesse pubblico nonché l'urgenza e l'indifferibilità per l'esecuzione delle opere

pubbliche in progetto e pertanto l'Amministrazione Comunale, in caso di mancato accordo per la cessione bonaria, potrà attuare una procedura espropriativa con l'occupazione di urgenza.

In ogni caso tutti i costi che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per l'attuazione di detta procedura e per il pagamento dei relativi indennizzi, restano in carico ai proponenti il presente Piano o loro aventi causa.

Per la realizzazione delle opere in progetto, sarebbe sufficiente l'acquisizione di un diritto di posa di tubazioni e pali come in progetto, resta però salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale, a sua insindacabile scelta, di acquisire le aree necessarie come indicato nella tavola n. 21: "piano particellare" in piena proprietà, sempre con costi a carico del soggetto attuatore.

I relativi costi vengono così stimati, salvo conguaglio in fase di attuazione della procedura.

#### Acquisto aree

Trattasi di aree agricole o con destinazione d'uso non edificatoria.

Si ritiene di attribuire un valore di €/mq 10,00 pari a quanto recentemente proposto da Autostrada Pedemontana Lombarda per gli espropri e l'acquisizione bonaria di aree non edificabili per la realizzazione, sul territorio comunale di Bregnano, del nuovo sistema viabilistico Pedemontano.

Detto valore potrebbe essere ridotto al 50% nel caso di acquisizione del solo diritto di posa di sotto servizi restando il terreno di proprietà dei frontisti (decisione spettante all'Amministrazione Comunale).

#### Frazionamenti catastali

Saranno redatti a cura e spese dei soggetti attuatori secondo indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Sulla base del piano particellare allegato i costi di frazionamenti compresi diritti catastali sono pari ad € 2.000,00.

#### Atti notarili

Saranno da stipularsi direttamente con l'Amministrazione Comunale ma a cura e spese dei soggetti attuatori.

Si stima un costo, comprese imposte, di € 4.500,00.

\*\*\*\*

Stante questo scenario, si ha il seguente piano economico per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- Acquisizione delle aree in piena proprietà

#### Acquisto aree

Mappale 1856 proprietà Foi srl

mq 30,00 x €/mq 10,00 = € 300,00

Mappale 3709 proprietà Foi srl

Mq 150,00 x €/mq 10,00 = € 1.500,00

Mappale 3684 proprietà Deianira srl

mq 15,00 x €/mq 10,00 = € 150,00

Mappale 3683 proprietà Romanò

mq 60,00 x €/mq 10,00 = € 600,00

Mappale 5991 proprietà Romanò

mq 15,00 x €/mq 10,00 = € 150,00

mq 270,00 € 2.700,00

Frazionamenti € 2.000,00

Atti notarili € 4.500,00

**Totale € 9.200,00**

- Acquisizione del solo diritto di posa delle urbanizzazioni

Acquisto aree

Mappale 1856 proprietà Foi srl

mq 30,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 150,00

Mappale 3709 proprietà Foi srl

mq 150,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 750,00

Mappale 3684 proprietà Deianira srl

mq 15,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 75,00

Mappale 3683 proprietà Romanò

mq 60,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 300,00

Mappale 5991 proprietà Romanò

mq 15,00 x €/mq 10,00 x 50% = € 75,00

mq 270,00 € 1.350,00

Frazionamenti € 2.000,00

Atti notarili € 4.500,00

Totale € 7.850,00

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PA**

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**

## **Dati urbanistici riepilogativi**

### **Superficie territoriale di proprietà**

Mq 4.090,00

### **Superficie in cessione**

Mq 117,50

### **Superficie fondiaria**

Mq 3.972,50

### **Volumetria massima edificabile**

Mc 1.533,30

### **Superficie copribile**

Mq 1.465,70

### **Distanza dai confini**

Ml 5,00

### **Distanza dai fabbricati esterni al PA**

Ml 10,00

### **Distanza dai fabbricati di differenti lotti del medesimo PA**

Ml 10,00

### **Distanza di fabbricati interni al medesimo lotto del PA**

Ml 7,50

come previsto dal DM 1444/68

### **Altezza massima**

Due piani fuori terra più sottotetto non abitabile

## **Premesse**

Le presente norme tecniche sono integrative rispetto alle NTA del Documento di Piano vigente e rispetto al regolamento edilizio vigente.

## **Destinazione**

La destinazione ammessa è quella residenziale oltre ad attività compatibili con la residenza quali studi professionali privati e artigianato di servizio.

## **Volumetria ammissibile**

La volumetria ammissibile all'interno del P.A è stabilita in mc 1.533,30. Il calcolo della volumetria in progetto dovrà essere fatta secondo quanto previsto dalle NTA del PGT vigente alla data dell'approvazione del P.A. Sono fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 26/95 così come modificata dalla L.R. 33/07 s.m.i.

## **Norme generali**

Il presente P.A prevede un intervento di nuova edificazione su aree libera, in un contesto prevalentemente di case uni o bifamiliari. Le tipologie dovranno essere orientate verso la costruzione di edifici unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari a schiera. Sono ammessi edifici plurifamiliari a condizione che abbiano la connotazione esterna tipica della casa unifamiliare o al massimo unifamiliare singola o a schiera.

## **Aree per il parcheggio**

Trattasi di nuove edificazioni dovranno essere rispettati parametri per le aree a parcheggio privato di cui alla Legge 122/89.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi ad edificare dovrà essere verificata la corrispondenza con la superficie minima prescritta dalla Legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione)

Dovrà inoltre essere garantito un posto auto per ogni singola unità uso abitativo.

Le aree a parcheggio potranno essere ricavate anche al di fuori del singolo lotto costituente il P.A. ma comunque all'interno del perimetro del Piano Attuativo. È ammesso anche reperirle su aree scoperte a condizione che siano pavimentate con manto erboso tipo prato armato o green block.

La costruzione di eventuali autorimesse fuori terra dovrà avvenire all'interno della sagoma del fabbricato ovvero in corpo staccato ma contiguo e integrato con la costruzione principale.

## **Sistemazione degli spazi scoperti**

Gli spazi scoperti dovranno essere per la maggior parte attrezzati a verde privato.

Eventuali percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiale lapideo o con autobloccanti in cemento.

Le aree a verde dovranno essere sistemate secondo le indicazioni di seguito riportate.

## **Altezze degli edifici**

Le altezze degli edifici non potranno essere superiori a due piani fuori terra conteggiate secondo le disposizioni delle vigenti NTA del PGT .

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto apposito verbale con l'Ufficio Tecnico Comunale per la determinazione dei punti fissi.

Sono ammesse modifiche della quota naturale del terreno nel limite delle vigenti norme del PGT e secondo quanto verrà definito in sede di progettazione architettonica dei singoli lotti anche eventualmente in variante alle ipotesi preliminari allegate al presente progetto poiché finalizzate ad un miglior inserimento della costruzione nello stato dei luoghi da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Isolamento termico**

Ai fini di garantire un buon e corretto isolamento termico ed acustico dell'edificio verranno osservate le disposizioni contenenti nella L.R. 39/01 n. 1/2004 nonché nel DGR 8/5018.

## **Attrezzature sportive**

Nelle aree libere esterne al fabbricato è ammessa la costruzione di strutture sportive quali piscine, campi da tennis, viali per bocce ecc. nei limiti previsti dalle norme del vigente PGT

La loro realizzazione dovrà essere subordinata ad un progetto di inquadramento con la sistemazione delle aree a verde.

## **Norme e prescrizioni sulle tecnologie dei materiali ammessi**

### Copertura

La copertura dovrà essere realizzata a falde, il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio con una pendenza obbligatoria delle falde non inferiore al 30% e non superiore al 45%. I comignoli della copertura dovranno essere realizzati in cotto o se in muratura con elementi in laterizio a vista intonacato. Sono di norma vietati i comignoli di tipo prefabbricato.

Sulla copertura sarà possibile realizzare abbaini e lucernari per illuminare eventuali sottotetti.

In copertura sarà ammissibile la posa di pannelli solari o fotovoltaici previa dimostrazione di un corretto inserimento architettonico.

### Canali e pluviali

I canali e pluviali dovranno essere realizzati in rame con sezione tonda

### Intonaci e rivestimenti di facciata

Le facciate degli edifici dovranno essere rifinite con intonaco rustico fine o similare, con successiva tinteggiatura secondo il campionario predisposto all'Amministrazione Comunale.

Sono esclusi gli intonaci plastici di qualsiasi tipo e colore ed ogni tipo di rivestimento di facciata con piastrelle o similari.

Sono comunque ammesse soluzioni con facciate in mattoni o pietra a vista naturale o artificiale.

#### Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno o in alluminio verniciati a fuoco colore RAL. Sono da escludersi serramenti in alluminio color naturale o bronzato.

Sono ammessi anche serramenti in ferro vetrati o non.

#### Porte di ingresso

Dovranno essere preferibilmente realizzate in legno o alluminio stampato verniciato colore RAL.

Sono ammesse anche porte vetrate con struttura metallica.

#### Opere in ferro

I cancelli in ferro o eventuali parapetti e ringhiere dovranno essere in ferro, lavorato a disegno semplice.

#### Davanzali e soglie

I davanzali e le soglie dovranno essere realizzati in pietra naturale o cemento decorato.

#### Pavimentazione dei cortili

I viali d'accesso dovranno essere pavimentati con materiale lapideo o autobloccanti di cemento.

#### Apparecchi di illuminazione esterna

Sono ammesse luci mascherate, tipo faretti e piatti in ghisa smaltata.

### **Distanze dai confini dei fabbricati**

Dovrà essere pari a ml 5,00 dalle pubbliche strade, pari a ml 5,00 rispetto ai confini con altre proprietà, pari a ml 5,00 rispetto ai confini del lotto con un minimo di 10 metri fra pareti finestrate.

Solo per edifici all'interno del medesimo lotto la distanza dei fabbricati può essere ridotta a ml 7,50 in conformità di quanto previsto dal DM 1444/68.

Nella fattispecie si è voluto pertanto mantenere il rispetto delle distanze di ml 10,00 fra i fabbricati in progetto e quelli esterni al Piano per garantire i diritti dei terzi.

All'interno del medesimo comparto, tenendo conto che trattasi di fabbricati che costituiscono un unico complesso planivolumetrico per il quale vengono previste adeguate fasce di arretramento, si ritiene che si possa ridurre la distanza fra fabbricati anche a soli ml 7,50.

A tale proposito in sede di progetto definitivo dovrà essere data specifica dimostrazione dei seguenti aspetti progettuali:

- Evitare che si formino diritti di veduta fra finestre e finestre senza che non siano interposte quinte a verde o di essenze arboree.
- Che sia garantita sempre la formazione di corridoi di distanza tali da consentire un corretto movimento di area da garantire la salubrità dei locali. In particolare non dovranno essere mai formati cortili chiusi su tre lati che possano ridurre o limitare il flusso e il movimento dell'area esterna.

- Devono essere evitate altezze superiori alla distanza dai fabbricati mantenendo pertanto inalterato il principio del DM 1444 che impone in generale per tutte le zone una distanza per fabbricati inferiore all'altezza massima dell'edificio.

Così facendo verranno evitati ogni e qualunque tipo di coni d'ombra proiettati su edifici frontisti.

### **Recinzioni e accessi carrai**

Dovranno essere rispettate le norme del Piano delle Regole e del Regolamento Edilizio del Comune di Bregnano.

# **COMUNE DI BREGNANO**

**Provincia di Como**

**AREA TECNICA**

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA GENERALE**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

**30 APR. 2019**

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciotto , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2018),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

Minnici Giovanni nato a Caraffa del Bianco (RC) il 21/08.1947, in qualità di Amministratore Unico della società Rosorè srl C.F./P.IVA 03138220136 con sede in Cermenate (CO) via XXV Aprile 19, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Bregnano (provincia di Como) individuata al mappale n. 6376 del foglio n. 3 Catasto Terreni, di mq 4.090,00 (misura reale);

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. Caleffi geom. Enrico, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bregnano che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq \_\_\_\_\_ e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

sono classificate come segue:

- zona omogenea BV - per una superficie di mq 4.090,00,

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di Via Menegardo»;

d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

## VISTI

f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

g) la deliberazione **della Giunta Municipale** n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, 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;

i) la deliberazione **della Giunta Municipale** n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

(oppure, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

l) la nota prot. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo **n. 50 del 2016**;

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. 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 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro **3 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo per la loro realizzazione e comunque prima della presentazione della SCIA di agibilità del primo edificio privato costruito in attuazione al presente Piano ~~il termine previsto nel capitolo 3 della relazione economica.~~**
3. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro **3 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo per la loro realizzazione e comunque prima della presentazione della SCIA di agibilità del primo edificio privato costruito in attuazione al presente Piano ~~il termine previsto nel capitolo 3 della relazione economica.~~**
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena

funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.

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 previsto nel capitolo 3 della relazione economica. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritti **e meglio individuati** nella relazione illustrativa **oltre che computo metrico estimativo** e nelle tavole 14-15-~~16~~-17-~~18~~-~~19~~-~~20~~ allegate al progetto di PA

~~2. OMISSIS~~

~~3. OMISSIS~~

~~4. OMISSIS~~

~~5. OMISSIS~~

**A) formazione parcheggi con pavimentazione bituminosa come indicato in tavola 14.**

**B) completamento pubblica illuminazione come da tavola 15.**

**C) interrimento rete forza elettromotrice di bassa tensione come da tavola 17.**

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

~~OMISSIS~~

I proponenti assumono a proprio carico gli oneri per l'esecuzione degli allacciamenti degli erigendi fabbricati alle reti dei servizi pubblici esistenti come evidenziato negli elaborati di progetto di Piano Attuativo e di seguito descritti e meglio individuati nella relazione illustrativa, nel computo metrico estimativo e nelle tavole n. 16-18-19-20:

- A) Allacciamento gas come da tavola 16.
- B) Allacciamento rete idrica come da tavola 18.
- C) Allacciamento rete Telecom come da tavola 19.
- D) Allacciamento fognatura comunale come da tavola 20.

I relativi costi restano in capo ai soggetti proponenti il presente Piano o loro aventi causa e non saranno deducibili dagli oneri di urbanizzazione in quanto, ancorchè in parte realizzati su suolo pubblico, trattasi di allacciamenti privati al servizio delle singole unità e non di interesse pubblico.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a/b/c nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere a/b/c, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, proponenti 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 attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti 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.

#### **4. OMISSIS**

5. 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.

6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose

esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali aggiuntive carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

#### **ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano attuativo

e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

3. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i proponenti intendano porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

4. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il Comune intenda porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, tale opzione deve essere comunicata ai proponenti entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione, assegnando un termine perentorio di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) giorni per la redazione. I predetti livelli di progettazione

sono redatti da un progettista abilitato individuato dai proponenti e a spese di questi ultimi. In caso di rifiuto o di inottemperanza il Comune provvede d'ufficio con recupero dei relativi oneri in capo ai proponenti, anche avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 17. Diversamente, qualora sia posto a base di gara il progetto preliminare di cui al comma 1, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con la procedura di cui all'articolo 11, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.

5. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3 e dell'articolo 12, comma 3.

6. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.

7. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

8. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

9. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e sono sempre a carico dei proponenti

#### **ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.

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

#### **ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

#### **ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

#### **ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

##### Destinazione residenziale

Volume edificabile mc 1.533,30

Abitanti teorici (Volumi / 80) n. 19,42

S1. Aree per servizi pubblici (23,50 mq/abit.) mq 456,37

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno/all'esterno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 0,00.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### **ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 456,37.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro **98,92** (euro **novantotto//92**) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 456,37 x euro/mq **98,92** = euro **45.144,12** (euro **quarantacinquemilacentoquarantaquattro//12**).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

2. I proponenti si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'articolo 22, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) gratuitamente al Comune a titolo di standard primari, individuati con il colore \_\_\_\_\_, di mq 117,50 , foglio 3 mappale 6376;

#### **ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento//00), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 55.500,00;

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro 0,00;

c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro 0,00;

d) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro 0,00;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro 70.000,00 con scadenza incondizionata fino alla \_\_\_\_\_

restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad 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 cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune.

7. La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 ( uno ) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata 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 previste dalla normativa comunale e:

a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il \_\_\_\_\_, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

#### **ART. 19 - 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, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, 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 attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

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

#### **ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 15, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione)

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti 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, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interraste, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

8. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

## **ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq **0,00**;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq **117,50 all'intero del perimetro di PA oltre a mq 57,00 esterni al perimetro di PA**;

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq **0,00**;

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq **0,00**.

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

4. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

## **ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, 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 in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro 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 proponenti; 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 17, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il \_\_\_\_ % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il \_\_\_\_ % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere 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. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

#### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

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

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12 è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

(eventualmente aggiungere)

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

#### **ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_\_ tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

(aggiungere, se disponibile)

h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

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

#### **ART. 26 - 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 proponenti.

#### **ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune

