

COMUNE DI
GUANZATE
PROVINCIA DI COMO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ATR8**

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Delibera C.C. di Adozione

N. del

Delibera C.C. di Approvazione

N. del

PROGETTISTA

Dott. Ing. Sabia Eugenio

Albo Ingegneri di Como n° 1816
cod. fisc. SBA GNE 69C26 C933T

Recapito e/o
Guffanti A. Spa
Guanzate (Como)

COMMITENTI

GIF s.r.l

Via Bancora e Rimoldi, 37
22070 Guanzate (CO)

DISEGNATORE

Arch. Tettamanzi R.

GUFFANTI A. 
PROGETTAZIONE

Guffanti A. Spa
Società con socio unico sottoposta a direzione
e coordinamento da parte di Ginvest Spa
Via Bancora e Rimoldi 37
22070 Guanzate (Como)



Centralino
T 031 3527301
F 031 976719

ufficiotecnico@guffanti.it

TAVOLA N°

B

SIGLA SCALA
P.L. 04-20 .

DATA
27/11/2020



COMUNE DI GUANZATE

Provincia di Como

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«ATR8»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del
Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventuno, addì _____ del mese di _____ (___/___/2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti:

l'ing. GUFFANTI LUCA, nato a Como il 11/09/1973 in qualità di legale rappresentante della società GIF srl con sede in Guanzate (Co), via Bancora e Rimoldi, 37, P.I. 02077630131, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni del comune di Guanzate al Fg. 9 mappali n. 7523, 6709, 6712, 6701, 7519, 6700, 7196, 7197, 7211;

nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponente»;

e l'ing. DAVIDE GIANNI GIUSEPPE LAZZARONI, nato a Saronno (Va) il 25/09/1980 in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Guanzate 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,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

PREMESSO CHE

- a) il sopraindicato intervenuto proponente dichiara di avere la disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie di mq. 7.460 e nel Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 17/06/2014 e divenuto efficace con pubblicazione su BURL serie "Avvisi e Concorsi" del 06/08/2014, sono classificate come segue:
 - parte in PAV "Piani attuativi vigenti a destinazione residenziale";
 - parte in "Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola"
- c) le aree di cui ai mappali 7523, 6709, 6712, 6701, 7519, specificatamente, sono ricomprese nel piano attuativo PL Grisoè, i cui obblighi convenzionali risultano completamente assolti, risultando: le opere di urbanizzazione collaudate in forza della Determinazione del Responsabile Area Tecnica n. 12 del 20/02/2013; le aree per viabilità e standard cedute con atto a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 162472/37359 del 21/02/2013;
- d) l'art. 36 della Normativa del PdR prevede che, qualora sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi convenzionali, i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza;
- e) il proponente, in forza di quanto previsto dalla pratica edilizia n. 002/2014 SCIA prot. 3644 del 26/03/2014, ha una volumetria residua di competenza nel PL Grisoè pari a mc. 4.228,25;
- f) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 19/10/2020 è stato approvato lo schema di accordo ex art. 11 della Legge 241/1990 propedeutico alla predisposizione di una proposta di piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale;
- g) con atto a rogito dott. Fabio Galvalisi rep. n. 10367/7784 del 25/11/2020 è stato sottoscritto l'accordo negoziale di cui alla deliberazione infra citata, con il quale la società GIF srl si impegna a protocollare presso il Comune di Guanzate, entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione dell'accordo, l'istanza volta all'approvazione di un piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale, relativo all'ambito ATR/8, secondo i contenuti ed i dati quantitativi indicati nella bozza di scheda d'ambito ivi allegata;

VISTI

h) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo ATR8 in variante al PGT, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. xx del xx/xx/2020 che in particolare prevede:

- superficie territoriale	mq.	7.460
- volume residuo PL Grisoèù	mc.	4.228,25
- volume perequativo	mc.	5.000
- volume totale assegnato	mc.	9.228,25
- abitanti insediabili	n.	44
- aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq.	1.100
- aree per servizi in cessione gratuita	mq.	1.230
- superficie fondiaria	mq.	6.230
- p.f.t.	n.	3
- H max	mt.	9,00
- consumo di suolo	mq.	2.000
- destinazione funzionale prevalente		residenziale
- superficie drenante		20% superficie territoriale

DATO ATTO CHE

- i) con riferimento al Piano attuativo relativo all'ambito ATR8 in variante al vigente PGT, è stato acquisito il decreto di esclusione della VAS n. xx/2021 di cui al D.C.R. 13/03/2007 n. VIII/351, alla Direttiva Regionale D.g.R. n. IX/761 del 11/11/2010 ed alla Circolare Esplicativa n. 13071 del 14/12/2010; le istanze per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e degli interventi edificatori dovranno essere coerenti alle prescrizioni e limitazioni di cui al decreto di esclusione infra citato;
- l) il Piano attuativo relativo all'ambito ATR8 in variante al vigente PGT è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. xx in data xx/xx/2021, esecutiva ai sensi di legge con successiva pubblicazione e deposito del piano medesimo nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- m) il Piano attuativo relativo all'ambito ATR8 in variante al vigente PGT è stato approvato definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. xx in data xx/xx/2021, esecutiva ai sensi di legge;

VISTI

- n) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- o) 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;
- l) l'art. 36 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dal D.Lgs. 56/2017;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso 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 del presente atto di convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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 dal proponente 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 del proponente, della comunicazione di cui alla lettera n) 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. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla viabilità nonché i sotto servizi e gli allacciamenti sino al limite del perimetro di piano attuativo devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso che dovrà essere presentato entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 5.
4. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, funzionalmente connesse ad uno specifico intervento edificatorio, così come previsto e disciplinato dal piano attuativo, devono essere ultimate prima della presentazione della richiesta di agibilità relativa allo stesso intervento.
La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni ha effetto reale ed immediato a favore del Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione.
7. L'accesso all'area a parcheggio si avrà tramite strada privata con accessibilità pubblica in forza di quanto previsto dall'atto a rogito dott. Fabio Galvalsi rep. n. 9.017/6.654 del 23/05/2019 in diretta attuazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 08/04/2019.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di attuazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al DPR 207/2000.
2. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal proponente, a sua cura e spese.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque 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.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati, debitamente firmati da professionisti abilitati, di «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del DPR 207/2000. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
7. Il proponente assume 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 descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche e acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
8. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S se presente;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

9. Il proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale.

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

1. Il piano dei servizi o altro strumento di pianificazione e programmazione del Comune, non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposita relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 7, lettere F1, F2, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale. Le spese e oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono a carico del proponente.
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 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del proponente.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti F1, F2 dell'articolo 4, il proponente provvede 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. Il proponente provvede 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. 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.
5. Restano in ogni caso a carico del proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8 – IMPORTO NEGOZIALE

1. L'importo negoziale è determinato applicando il Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 28/05/2015.

Il valore del terreno prima della trasformazione è costituito dai valori di acquisizione delle aree ricomprese nella proposta del comparto ATR8.

Questo valore è pari alla differenza fra l'importo di € 1.365.000 ed il valore catastale della quota di 191,516/1000 del mappale 6824 (cabina ENEL pari ad € $63 \cdot 156 \cdot 0,191516 = € 1.882$:

$$€ (1.365.000 - 1.882) = € 1.363.118$$

Il valore del terreno, dopo la trasformazione (proposta variante ATR8) è pari a:

$$1.800 \cdot 9.228,25/3 \cdot 25\% = € 1.384.237,50$$

dove:

1.800 valore max al mq per ville e villini (tabella OMI)
9.228,25 volumetria di competenza GIF srl a seguito della trasformazione

$$IN = (C - A) \cdot 50\% = (1.384.237,50 - 1.363.118) \cdot 50\% = € 10.559,75$$

2. Il Comune, con motivata deliberazione d'indirizzo individuerà nel termine di 18 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di Convezione una o più opere pubbliche da realizzarsi, ai sensi del D.Lgs 50/2016, il cui importo da quadro economico, dovrà essere equivalente al xxx% del valore dell'importo negoziale come sopra determinato; l'importo verrà determinato utilizzando i prezzi unitari del tariffario della Camera di Commercio di Como, I° semestre 2019.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente 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 planivolumetrico,
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) 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 il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4,6 e 7, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari del tariffario della Camera di Commercio di Como, I° semestre 2019.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente e a spese di quest'ultimo.
3. 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.

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

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 del D. Lgs. 50/2016, non sono soggette alle norme del Codice degli Appalti e sono eseguite a cura e spese del proponente, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, 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 del proponente.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del proponente.

ART. 13 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. In conformità ai disposti dell'art. 44 della L.R. 12/2005, si da atto che gli oneri di urbanizzazione afferenti il piano attuativo, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune, sono pari a:

€ 40.100,00 (mc. 5.000 x €/mc. 8,02) per quanto attiene la quota relativa agli oneri primari;
€ 39.400,00 (mc. 5.000 x €/mc. 7,88) per quanto attiene la quota relativa agli oneri secondari.

Il tutto per un importo complessivo di € 79.500,00.

2. A fronte dell'importo come sopra determinato di € 79.500,00, il piano attuativo prevede opere di urbanizzazione primaria, così come meglio indicate nei precedenti articoli, il cui valore sulla base del computo metrico estimativo allegato risulta pari ad € 80.135,40 maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Visto l'art. 46 della L.R. 12/05, così come modificata dalla L.R. 7/2010, l'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria consente lo scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.
Essendo il valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nulla sarà dovuto dal proponente all'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori afferenti il piano attuativo relativamente alla quota degli stessi oneri di urbanizzazione.
4. In forza di quanto previsto dalla L.R. 4/2008 art. 1, l'ammontare degli oneri d'urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del piano attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di approvazione definitiva.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

1. I dati dimensionali del piano attuativo, sono così quantificati:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq.	7.460	
	Volume residuo P.L. Grisoèù	mc.	4.228,25	
	Volume perequativo	mc.	5.000,00	
	Volume totale assegnato	mc.	9.228,25	
	Abitanti insediabili (5.000/115)	n.	44	
	Area per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 della Normativa del DdP (44*25)	mq.	1.100	
	Area per servizi in cessione gratuita	mq.	1.230	
	Superficie fondiaria	mq.	6.230	
	P.ft.	n.	3	
	Hmax	mt.	9,00	
	Superficie drenante	%	20	

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 di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq. 1.065 risultando quindi soddisfatta la dotazione minima prescritta dall'art. 5 punto 4 della "Normativa del DdP" pari a mq. $44*25 = \text{mq. } 1.100$.

ART. 15 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dal PGT risultano completamente individuate all'interno del piano attuativo

ART. 16 - OBBLIGHI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

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

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro xxxx, così ripartito:

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 80.135,40 ;
- b) opere di urbanizzazione d'interesse pubblico di cui all'articolo 8: euro xx;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo pari al 100% di quello previsto ai commi 1a), 1b) mediante garanzia fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro xxx con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

3. La garanzia, di cui ai punti 1a), 1b) 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 del proponente, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata

regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proponente, quando essi abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7.

4. 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 il proponente è obbligato in solido con i suoi 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.

ART. 18 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/05, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree 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 diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze previste dal vigente PGT;
 - 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 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. 18bis – 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 o con incremento di SLP, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata d'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, qualora il nuovo dimensionamento ecceda la dotazione prevista per il comparto.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46, comma 1,

lettera a), della LR 12/05. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del proponente, 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. 18 ter – NORME TECNICHE ATTUATIVE

1. Si intendono richiamate ed applicate le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione. Ad integrazione delle norme sopra richiamate, in conformità a quanto previsto dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444 art. 9, che ammette distanze inferiori a mt. 10,00 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, è ammessa la realizzazione di edifici fronteggianti, a distanza inferiore a mt. 10,00 (e comunque non inferiore a mt. 3,00), nelle quali pareti sarà possibile realizzare vedute esclusivamente nei locali adibiti a servizi igienici.

ART. 19 - COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE

1. I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale saranno eseguiti, a cura e spese del proponente, da un professionista a ciò abilitato scelto dal Comune ed incaricato dal proponente stesso.
2. Il collaudo finale dovrà essere effettuato non prima di 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici dei gestori delle reti e Responsabile del procedimento del Comune; l'approvazione degli atti di collaudo competerà in via esclusiva al Comune.
3. Il proponente si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del proponente, il Comune provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fideiussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione degli inadempienti.
4. Così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora il Comune non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

ART. 20 - CESSIONI GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per servizi pubblici di cui all'art. 14, saranno cedute in forma gratuita al Comune nei termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 3:
 - "Aree per servizi in cessione gratuita" in colore rosa mq. 1.230.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree 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 il proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

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

ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del proponente fino al termine delle operazioni di collaudo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, il proponente deve 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 resta in capo al proponente 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. 22 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative al presente Atto di Convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione tecnica;
 - b) schema di convenzione;
 - c) titoli di proprietà
 - d) computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primarie;
 - e) indagine geologica e geotecnica;
 - f) valutazione del clima acustico;
 - g) documentazione fotografica;
 - h) relazione idrologica/idrogeologica;
 - i) rapporto preliminare;
 - l) relazione urbanistica;
 - m) elaborati grafici in n. 6 tavole
2. Il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente all'atto di Convenzione.

ART. 24 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto di Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 25 – ALIENAZIONI DEGLI IMMOBILI

1. Il proponente, qualora proceda all'alienazione dell'area oggetto del presente atto o degli immobili oggetto del piano attuativo, si impegna per sé ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente sottoscritta dal soggetto acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile: “ *L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Bizzarone in data e trascritta in data, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali*”.
2. Il proponente si impegna altresì a dare tempestiva comunicazione al Comune dell'avvenuta alienazione dell'area.
3. Per eventuali inadempienze sull'esecuzione di alcune delle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione da parte del proponente e quindi ai relativi patti, gli stessi verranno ritenuti a tutti gli effetti responsabili in solido nei confronti del Comune per tutti gli oneri non trasferiti all'acquirente dell'area.

ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto di Convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto di Convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proponente

per il Comune