

IL COMMITTENTE:

IL PROGETTISTA:

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

L'IMPRESA:

1	29.05.2013	2	31.01.2014	3		4		5	
---	------------	---	------------	---	--	---	--	---	--

— AGGIORNAMENTI —

Architetto Giuseppe Girardi
Geometra Walter Mengotti

gm studio

Progettazione Architettonica
Consulenza Tecnica

20872 Cornate d'Adda (MB) - Frazione Colnago - Via Castello, 5C
Tel.: 039-6820393 - Fax: 039-6820365 - E-mail: gmstudioarch@libero.it

CLIENTE:	ABELIA S.r.l.			
INCARICO:	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 - BURAGO			
OGGETTO:	BOZZA DI CONVENZIONE			
DISEGNATORE:	INCARICO:	SCALA:	DATA:	TAVOLA NR.:
			19.04.2013	allegato J/2

Repubblica Italiana

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL

PIANO DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO 3 DI

TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

L'anno DUEMILA..... addì del mese di

avanti a me [..], sono comparsi i Signori ("Parti"): [..] nato a [..]

il [..], che interviene al presente atto nella sua qualità di [..] in

rappresentanza del Comune di Burago di Molgora, codice

fiscale [..], come previsti dagli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 18

agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con

Provvedimento del comune di Burago di Molgora [..] e di

seguito denominato ("Comune");

e i Signori/e:

Gaviraghi Fabrizio Gaetano, nato a Monza il 9 giugno 1958,

C.F. GVRFRZ58H09F704Q che interviene al presente atto in

qualità di amministratore unico e legale rappresentante della

società Abelia s.r.l. C.F./P.IVA 05802580968, con sede in

Milano 20121, Via Dei Bossi n. 10, domiciliato per la carica

presso la sede della società, proprietaria di parte delle aree

inserite nell'ambito di trasformazione n. 3, identificate

catastralmente al foglio 4, mappali 48, 61, 322, 323, 324, 325,

326.

Parroco Don Mirko Giuseppe Bellora nato a Cardano al

Campo il 18 novembre 1946, C.F. BLLMKG46S18B754M, che interviene nel presente atto in nome e per conto della Parrocchia dei Santi Vito e Modesto di Burago di Molgora (MB), in qualità di proprietaria delle aree inserite nell'ambito di trasformazione n. 3, identificate catastalmente al foglio 4 mappali 43, 677.

Formenti Albino Angelo, nato a Burago di Molgora il 19 giugno 1941, ivi residente in Via Pietro Maroncelli n. 6 C.F. FRMLBN41H19B272J, che interviene nel presente atto in qualità di comproprietario delle aree inserite nell'ambito di trasformazione n. 3, identificate catastalmente al foglio n. 4 mappali 36, 37.

Formenti Ave Maria Stella, nata a Burago di Molgora il 4 maggio 1944, ivi residente in Via Primo Villa n. 3, C.F. FRMVRS44E44B272S, che interviene nel presente atto in qualità di comproprietario delle aree inserite nell'ambito di trasformazione n. 3, identificate catastalmente al foglio n. 4 mappali 36, 37.

Formenti Rino Martino, nato a Burago di Molgora il 25 maggio 1951, ivi residente in Via Achille Grandi n. 4, C.F. FRMRMR51E25B272S, che interviene nel presente atto in qualità di comproprietario delle aree inserite nell'ambito di trasformazione n. 3, identificate catastalmente al foglio n. 4 mappali 36, 37.

Di seguito denominati "Soggetti Attuatori"

Premesso che:

I soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree inserite nell'ambito di trasformazione n. 3 e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

Il comune renderà disponibili e accessibili le aree e gli immobili per la realizzazione delle opere aggiuntive previste;

Con delibera del Consiglio comunale n. 15 del 29/05/2008 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio di Burago di Molgora ("PGT");

Con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013 è stata prorogata la validità del documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della legge regionale 12/2005;

Il documento di piano del vigente P.G.T. ha previsto uno sviluppo residenziale e commerciale denominato ambito di trasformazione n. 3 con l'imposizione di vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato;

I Soggetti Attuatori, in data 03/06/2013 hanno presentato una proposta di attuazione del piano attuativo denominato Ambito di Trasformazione n. 3, adottato dal Consiglio comunale con delibera n. [.] del [.];

la delibera di adozione è stata depositata per 15 giorni consecutivi presso la Segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati e del deposito è stata data comunicazione al

pubblico nei termini di legge.

Con delibera n. [...] del [...] il Consiglio comunale ha approvato il Piano Attuativo;

(ovvero)

Con delibera n. [...] del [...] il Consiglio comunale ha controdedotto le osservazioni e approvato il Piano Attuativo;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo,

SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:

Art. 1 – Disposizioni preliminari

Le premesse sopra formulate costituiscono a ogni effetto parte sostanziale e integrante del presente atto. I soggetti attuatori sono obbligati per se e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree inserite nell'ambito di trasformazione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. In caso di trasferimento le garanzie già prestate 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. 2 – Rinvio alla normativa statale e regionale

Per quanto non previsto e regolato dalla presente convenzione, nel piano attuativo e nel piano di governo del territorio, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa statale e regionale disciplinante l'attività edilizia e urbanistica.

Art. 3 – Elaborati e allegati al Piano Attuativo

Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il comune e i soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti, quali atti pubblici allegati alla delibera di approvazione e per tali motivi depositati negli originali del comune, individuabili unicamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 4 – Previsioni del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo approvato prevede le seguenti destinazioni e funzioni:

residenza: 85% della complessiva capacità edificatoria del comparto;

commerciale di vicinato e medie strutture di vendita e direzionale, 15% della complessiva capacità edificatoria;

destinazioni compatibili alla residenza: commercio, artigianato di servizio, terziario e usi di interesse comune: massimo 30% della capacità edificatoria in progetto;

destinazioni vietate: grandi strutture di vendita; uso

produttivo; uso agricolo. La superficie di vendita del singolo esercizio non potrà superare i 1.500 mq (ossia la superficie massima prevista per le medie strutture di vendita dalla legislazione regionale) e i singoli esercizi insediati non dovranno, comunque, costituire una grande struttura di vendita unitaria ai sensi della normativa applicabile. Non costituiscono variante, in fase di esecuzione, le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale dello stesso e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. In particolare, costituiscono caratteristiche tipologiche d'impostazione quelle evidenziate dalle direttive di cui all'art. 9, punto 6, delle NTA del Documento di Piano e NTA del piano attuativo.

Art. 5 – Realizzazione degli interventi edilizi

Dopo la registrazione e trascrizione del presente atto, il soggetto attuatore può presentare le domande di permesso a costruire o le denunce di inizio attività per la realizzazione degli interventi privati e per la realizzazione delle opere pubbliche. Le opere pubbliche previste sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale 12/2005, con le modalità previste dalla vigente disciplina dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore assume veste di stazione appaltante, con mezzi propri e garanzia di risultato, in virtù del mandato espresso, conferito dal comune con la firma della presente convenzione.

Art. 6 – Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata decennale a decorre dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano attuativo. Entro lo stesso termine (di dieci anni), il soggetto attuatore, deve ottenere i permessi di costruire e l'efficacia delle denunce di attività per la realizzazione degli interventi privati, adempiere agli obblighi previsti nella presente convenzione, pena la decadenza del piano attuativo.

Art. 7 – Realizzazione degli interventi edilizi - Oneri di urbanizzazione di comparto

Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il soggetto attuatore può presentare i permessi di costruire o le denunce di inizio attività, per l'edificazione.

L'Efficacia dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi privati, è subordinata:

alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie di cui all'articolo 9;

al pagamento del contributo di costruzione in conformità all'articolo 43 della legge regionale 12/2005. Limitatamente agli oneri di urbanizzazione primari e secondari, nella misura

in vigore al momento dell'approvazione del piano attuativo, per le domande di permessi a costruire o le denunce di inizio attività presentate nei termini previsti dall'articolo 38, comma 7 bis, della legge regionale n. 12 del 2005, purché complete della documentazione prevista dalla disciplina vigente.

Decorso il predetto termine nella misura in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Al rilascio dell'autorizzazione per la trasformazione del bosco, da parte dell'ente competente, presente sulle aree individuate catastalmente al foglio 4, mappali 43 e 677, in conformità alla normativa vigente. Gli eventuali costi derivanti dalla trasformazione del bosco e dalla compensazione o monetizzazione non sono in alcun modo scomputabili dal contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi.

Per le costruzioni assentite nei 10 anni di efficacia della convenzione, gli oneri di urbanizzazione primari sono ridotti del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, in proporzione alle volumetrie e/o superfici oggetto della singola istanza edilizia. A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, i Soggetti Attuatori assumono l'impegno di realizzare opere di urbanizzazione primarie per un importo complessivo, di € 1.476.504,48.

Per le costruzioni assentite nei 10 anni di efficacia della

convenzione, gli oneri di urbanizzazione secondari sono ridotti del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie, in proporzione alle volumetrie e/o superfici oggetto della singola istanza edilizia. A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti i Soggetti Attuatori assumono l'impegno di realizzare opere di urbanizzazione secondarie per un importo complessivo, di € 734.415,63. Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sarà meglio determinato in sede di rilascio o formazione dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in coerenza con il progetto preliminare e in base alle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti definitivi esecutivi. Gli eventuali maggiori costi, rispetto a quelli riportati nella presente convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per ogni singolo titolo edilizio per la realizzazione degli interventi privati è determinato proporzionalmente alle volumetrie richieste. Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori eventuali maggiori costi, non rappresentati in fase di progettazione definitiva, che si rendessero necessari per realizzare l'opera di urbanizzazione a regola d'arte e conforme alla normativa vigente. Restano altresì a carico dei soggetti attuatori eventuali maggiori costi

determinati da aumenti dei costi di costruzione, rapportati tra la data di approvazione del Piano Attuativo e la data di esecuzione delle opere. Qualora, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui è previsto lo scomputo, risulti inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune. La determinazione degli oneri di urbanizzazione in fase di formazione dei titoli edilizi è fatta salvo conguaglio, essendo subordinata all'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere.

La quota di contributo di costruzione derivante dalla maggiorazione prevista dal comma 2 bis, dell'articolo 43, della legge regionale 12/2005 non è soggetta a scomputo e dovrà essere integralmente versata al comune in fase di formazione dei titoli abilitativi.

Art. 8 – Costo di costruzione

I titoli abilitativi per gli interventi previsti dal Piano Attuativo, fatta eccezione per la quota di edilizia convenzionata di cui all'articolo 15, sono soggetti alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo le tariffe vigenti alla data di efficacia dei titoli edilizi.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione

I soggetti attuatori s'impegnano a realizzare, nei tempi e nei

modi, previsti nella presente convenzione e nel piano attuativo approvato, le seguenti opere di urbanizzazione primarie e secondarie al servizio del comparto:

Opere di urbanizzazione primarie: viabilità pubblica veicolare, ciclabile e pedonale; Parcheggi pubblici; illuminazione pubblica; verde pubblico arredato; segnaletica verticale e orizzontale, reti fognaria, idrica, energia elettrica, gas e telecomunicazione, come meglio specificato nei progetti preliminari allegati al piano attuativo, per un importo complessivo, escluso iva e oneri tecnici e di sicurezza, di € 1.476.504,48.

Opere di urbanizzazione secondarie: Piazza pubblica e relative aree a verde e parcheggio centro sportivo, come meglio specificato nei progetti preliminari allegati al piano attuativo, per un importo complessivo, escluso iva e oneri tecnici e di sicurezza, di € 734.415,63.

I soggetti attuatori s'impegnano alla manutenzione del verde del comparto di pianificazione attuativa, compreso il verde della piazza pubblica, del parcheggio del centro sportivo e della struttura sociale, per un periodo di anni 5 dalla data di collaudo delle opere per un importo complessivo, escluso iva e oneri tecnici e di sicurezza, di € 115.644,00.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione dell'intersezione con la strada provinciale come da progetto preliminare allegato al piano, i soggetti attuatori

si impegnano a rispettare le prescrizioni impartite dalla provincia in fase di progettazione definitiva, esecutiva e di realizzazione delle opere. Gli eventuali maggiori costi sono a carico dei soggetti attuatori.

In aggiunta alle opere di urbanizzazione previste e senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, la Parrocchia in qualità di soggetto attuatore, realizzerà su propria proprietà, come individuata nel piano attuativo, un edificio di culto (chiesa), accessibile direttamente dalla prevista piazza pubblica, la cui area di pertinenza è indicata nelle tavole 0036/3-PA, le cui dimensioni sono da ritenersi inderogabili.

Art. 10 – Opere pubbliche aggiuntive

Il soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a proprio carico e senza previsione di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere pubbliche aggiuntive:

a) struttura sociale con le seguenti funzioni e destinazioni d'uso:

1. appartamenti comunali per soggetti fragili. Gli appartamenti devono garantire la massima conservazione delle capacità e dell'autonomia della persona, il mantenimento dei rapporti familiari e amicali, la conservazione delle abitudini e degli interessi di vita. Gli alloggi devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire agli utenti la

massima fruibilità degli spazi, tenendo conto delle specifiche esigenze dei soggetti fragili con ridotta capacità motoria e/o sensoriale. Gli spazi devono essere realizzati preferibilmente mediante un'articolazione spaziale orientata alla separazione fra zona giorno e zona notte, favorendo una facile e immediata comunicazione fra questi ambienti;

2. uno spazio comune polifunzionale con servizi igienici;

3. un locale attrezzato per il personale A.S.A. del comune, per l'assistenza ai soggetti fragili, con annesso ufficio e idonei spazi igienici;

4. un locale da adibire ad ambulatorio medico di base;

5. un locale deposito;

Tutti gli ambienti dovranno essere dotati di idonei arredi secondo le loro specifiche funzioni.

Il comune si riserva, in fase di progettazione definitiva/esecutiva, la possibilità di indicare delle funzioni in tutto o parte, diverse, nei limiti delle superfici previste e coerenti con le destinazioni previste nel vigente strumento urbanistico generale.

Il costo preliminare complessivo è stimato in € 1.064.000,00 escluso iva e oneri tecnici e di sicurezza.

b) Pianificazione, sistemazione, riqualificazione e manutenzione delle aree a verde di proprietà comunale, individuate nel piano dei servizi del P.G.T., scheda b3 con le

modalità e il grado di qualità ivi previsto. Aree a verde
oggetto di riqualificazione:

1. Area verde scuola elementare e media;
2. Giardini Piazza Giovanni XXIII;
3. Aree a verde Via Maroncelli e Via Buozzi;
4. Parco Villa Cesare e Michele;
5. Area a verde confine nord del cimitero;
6. Parco Villa Comunale;
7. Area a verde Largo Toti e Saint Symphorien d'Ozon.

Il costo preliminare complessivo è stimato in € 869.766,40,
comprensivo dei costi di manutenzione quinquennale de
escluso iva e oneri tecnici e di sicurezza.

Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori, eventuali
maggiori costi comunque originatisi, anche se dipendenti
dalla maggiorazione dei costi di costruzione o delle materie
prime o da più onerose previsioni qualitative o prestazionali
di legge. Qualora, in fase di progettazione definitiva/esecutiva
di ciascuna delle opere di cui al presente articolo, risultasse
un costo inferiore a quelli singolarmente sopra indicati, i
Soggetti Attuatori, si impegnano a corrispondere al Comune
la differenza, senza possibilità di compensare l'eventuale
minor costo di una delle opere con il maggiore dell'altra.

Art. 11 – Esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione e pubbliche aggiuntive

Le opere pubbliche saranno realizzate in conformità alle

disposizioni vigenti in materia di lavori pubblici. Il Comune si riserva la possibilità, ove lo ritenga necessario, di nominare un collaudatore in corso d'opera. Il collaudo di ogni singola opera pubblica, sarà eseguito da un tecnico abilitato, nominato dalla stessa amministrazione, e dovrà essere completato e approvato entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per le operazioni di collaudo. Decorso tale termine senza che il Comune o altre Amministrazioni competenti abbiano evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa s'intenderà in ogni caso positivamente collaudata, fermo restando a carico dei Soggetti Attuatori ogni responsabilità, in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa. Per il collaudo delle reti i soggetti attuatori dovranno attenersi alle modalità di collaudo previste dai gestori.

Le spese tecniche, professionali e di qualsiasi natura, inerenti il collaudo finale o in corso d'opera, sono comunque a carico dei Soggetti Attuatori. Tutte le opere di urbanizzazione di comparto e di allacciamento ai pubblici servizi, vanno realizzate con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, assicurando la piena funzionalità e agibilità degli edifici, prima che siano abitati. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alle esigenze

di accesso operativo e funzionale ai singoli lotti d'intervento.

Le opere di urbanizzazione anche se distinte per lotti funzionali agli interventi edilizi residenziali, commerciali e terziari, dovranno essere ultimate entro il termine previsto dai relativi Permessi di Costruire e comunque, prima della richiesta di agibilità degli edifici a loro asserviti.

Per esigenze operative, di stagionalità e di congruità, si potrà posticipare la realizzazione del tappetino d'usura sulle aree di percorrenza e di sosta e la messa a dimora delle essenze arboree, senza che ciò, se motivato, possa costituire impedimento al rilascio del certificato di agibilità.

I progetti definitivi/esecutivi di cui all'articolo 10, lettera b, punto 1, 2 e 3) vanno presentati al comune, entro 12 mesi dalla stipula della convenzione e terminati entro 12 mesi, dall'efficacia del titolo abilitativo.

Il progetto per la realizzazione del parcheggio del centro sportivo, di cui all'articolo 9, va presentato al comune, entro 12 mesi dalla stipula della convenzione e terminato entro 12 mesi dall'efficacia del titolo abilitativo.

I progetti definitivi/esecutivi di cui all'articolo 10, lettera b, punto 4 5 6 e 7 vanno presentati al comune, entro 24 mesi dalla stipula della convenzione e terminati entro 12 mesi, dall'efficacia del titolo abilitativo.

Il progetto definitivo/esecutivo di cui all'articolo 10 lettera a) dovrà essere presentato al comune, entro 36 mesi dalla data

di stipula della convenzione ed i relativi lavori di realizzazione dovranno iniziare entro 12 mesi ed essere ultimati entro 18 mesi, dall'efficacia del titolo abilitativo.

In ogni caso tutte le opere pubbliche previste nel piano dovranno essere concluse prima che sia realizzato il 70% degli interventi di edificazione privata.

L'eventuale mancata presentazione della progettazione definitiva e l'eventuale espressione motivata di parere negativo sulla progettazione esecutiva, da parte del comune e di altri enti coinvolti nel procedimento, tale da non consentire l'emanazione del provvedimento autorizzativo per la realizzazione delle opere pubbliche nei tempi prescritti, comporterà l'escussione delle garanzie di cui all'articolo 16.

Art. 12 – Opere di urbanizzazione – sotto servizi

Il soggetto attuatore si impegna a definire con i gestori dei sotto servizi il progetto definitivo esecutivo, verificando e adeguando i costi rappresentati in fase di progettazione preliminare. Sono a carico del soggetto attuatore gli eventuali maggiori costi, o più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto preliminare.

Art. 13 – Dotazione di aree a standard

In conformità all'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e al Piano di Governo del Territorio, le aree da cedere al Comune per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono reperite parzialmente nel comparto nella

misura totale di mq 19.202,32 minore delle superfici di competenza del piano attuativo corrispondenti a mq 20.534,95, Oltre a quanto sopra sono cedute in forma gratuita al Comune, le aree per la viabilità pari a mq 4.145,04 non scomputabili quali aree per attrezzature di interesse pubblico (standard).

Le aree standard non reperite da monetizzare sono quantificate in mq 1.332,63 (549mq di proprietà del comune e 783,63mq di mancata cessione). Importa da monetizzare $1.332,63 \times 84\text{€/mq} = 111.940,92 \text{ €}$.

Art. 14 – Cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto e addizionali.

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e addizionali sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione. I Soggetti Attuatori mantengono, comunque, la detenzione delle aree al fine di realizzare le ivi previste opere di urbanizzazione, fino al positivo collaudo delle stesse, esonerando il Comune da ogni responsabilità e oneri comunque connessi. I Soggetti Attuatori sotto la propria responsabilità, dichiarano che le aree oggetto di cessione gratuita sono libere da diritti reali e/o obbligatori di terzi, diritti di prelazione legale e/o convenzionale, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, usufrutti e usi, servitù apparenti e non apparenti, oneri di imposta e ogni altro vincolo che ne limiti la cessione

o l'utilizzo. La cessione delle aree è fatta senza 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 presente convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e d'interesse patrimoniale, senza che il soggetto attuatore e successivi aventi causa, possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. I Soggetti Attuatori s'impegnano a non sollevare eccezioni o pretese alcuna nei confronti del Comune qualora le aree oggetto di cessione dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quelle indicate; alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione, allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti e atti notarili.

Art. 15 – Edilizia residenziale convenzionata

I Soggetti Attuatori s'impegnano a riservare, con apposita e separata convenzione da stipularsi ai sensi degli articoli 17 e 18 del d.p.r. n. 380/2001, una quota pari o maggiore al 15% della volumetria residenziale massima ammessa, per edilizia residenziale convenzionata. La stipula della convenzione dovrà avvenire prima della presentazione del permesso di

costruire o denuncia di inizio attività per la realizzazione dell'intervento edilizio privato di edilizia convenzionata, e comunque non oltre 24 mesi dalla stipula della presente convenzione, in conformità allo schema di convenzione approvato unitamente all'approvazione del piano attuativo. I lavori per la realizzazione dell'edilizia convenzionata devono iniziare prima che siano presentate le istanze per la realizzazione degli interventi residenziali privati eccedenti il 50% delle volumetrie residenziali ammesse. La mancata sottoscrizione della convenzione e il mancato inizio dei lavori nei termini suindicati comportano il pagamento di una sanzione pari all'importo del costo di costruzione previsto dall'articolo 43, della legge regionale 12/2005.

Art. 16 – Garanzie degli obblighi convenzionali

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione e per la realizzazione delle opere pubbliche, contestualmente alla stipula della presente convenzione, i Soggetti Attuatori prestano le seguenti garanzie fideiussorie bancarie o assicurative con scadenza incondizionata, fatte salve le riduzioni come di seguito previste, fino alla restituzione dell'originale da parte del Comune o di equipollente lettera liberatoria:

-Opere di urbanizzazione primaria, articolo 9, polizza n. [.]
emessa da [.] in data [.] per € 1.826.000, iva, sicurezza, oneri tecnici inclusi e manutenzione del verde di comparto per 5

anni;

-Opere di urbanizzazione secondaria, parcheggio centro sportivo, articolo 9, polizza n. [.] emessa da [.] in data [.] per € 457.000, iva, sicurezza e oneri tecnici inclusi e manutenzione del verde di comparto per 5 anni;

-Opere di urbanizzazione secondaria, piazza pubblica, all'articolo 9 e opere pubbliche addizionali, struttura sociale, articolo 10, lettera a), polizza n. [.] emessa da [.] in data [.] per € 1.855.000, iva, sicurezza e oneri tecnici inclusi e manutenzione del verde di comparto per 5 anni.

-Opere pubbliche addizionali, riqualificazione e manutenzione aree verdi, articolo 10, lettera b), polizza n. [.] emessa da [.] in data [.] per € 1.111.000, iva, sicurezza e oneri tecnici inclusi e manutenzione del verde di comparto per 5 anni.

Le garanzie possono essere ridotte percentualmente previa presentazione di relazione tecnica di regolare avanzamento delle opere, nel rispetto dei progetti definitivi/esecutivi, redatta dalla direzione lavori, e verificata dal collaudatore nominato dall'amministrazione comunale, prevedendo riduzioni non inferiori al 20%, sino al raggiungimento del 60% delle opere, lo svincolo successivo del 20% potrà essere estinto solo a favorevole collaudo tecnico e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, la rimanente quota del 20% verrà svincolata dopo 1 (un) anno dal collaudo favorevole, così come previsto dall'ultimo paragrafo del

presente articolo. Gli importi a garanzia ricomprendono iva, spese di progettazione, di direzione dei lavori, di collaudo, oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza e manutenzione del verde quinquennale. Ancorché le garanzie siano commisurate agli importi suindicati, esse sono prestate per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree, nonché gli adempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto jure privatorum, sia come autorità che cura l'interesse pubblico. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione e addizionali, nel periodo antecedente il collaudo favorevole e successivamente per un periodo di anni 1 dal collaudo e per le manutenzioni quinquennali previste in convenzione.

Le garanzie fideiussorie sono prestate 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. Ogni fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Ogni garanzia si estingue con le

modalità sopra previste, così suntuose: in corso d'opera, sino al raggiungimento del 60% (sessanta per cento); l'80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito; si estingue per la parte rimanente trascorso 1 (un) anno dal predetto collaudo favorevole fatta eccezione per la manutenzione del verde prevista in convenzione, per la quale le relative polizze si estinguono trascorsi i 5 anni di manutenzione previsti, previa verifica da parte del comune sulla corretta esecuzione della manutenzione.

Art. 17 – Oneri e spese dell'atto

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 riguardanti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo, i diritti di segreteria, la quota spettante al responsabile del procedimento in attuazione dell'articolo 92 del D.L.gs 163/2006 e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori.

Art. 18 – Dichiarazioni ai sensi del D.P.R. n. 380/2001

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è allegato al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune.

Il presente atto è pubblicato mediante lettura da me datane ai
componenti che, approvandolo e confermandolo, lo firmano
con me [...] in fine e a margine degli altri fogli; omessa la
lettura degli allegati per espressa volontà dei componenti.