

p a r k o s . p . a .

soluzioni immobiliari - via Juvvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB

piano attuativo **Ambito 1**

studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica
architetto giancarlo martini
architetto luca martini

via madonnina, 14 agrate brianza
tel 0396771585 - fax 0392914302
info@martiniassociati.com

immobiliare PARKO spa

progettisti

VARIANTE al P.A. **Ambito 1** del 25.06.2013

Schema di convenzione Piano Attuativo	data 6 maggio 2013	allegato n. M
	agg. 27 febbraio 2017	
consegna protocollo n°	approvazione delibera n°	

la proprietà artistica è protetta a norma dell'art. 1 e seguenti del D.L. 17 novembre 1925 n. 1950 sul diritto d'autore - riproduzione vietata

Repubblica Italiana

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

SCHEMA DI

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO DI
ATTUAZIONE DELL'AMBITO 1 DI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA.

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE N° 14 DEL 25 GIUGNO 2013
CONVENZIONATO IN DATA 29 APRILE 2014 NOTAIO DOTT.
MARCO GILARDELLI

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 [●] ("Comune");

e il Sig. Paolo Besana in qualità di legale rappresentante della Società
Immobiliare Parko S.p.a. con sede in Milano Via Juvara n. 9 CF
06825600965 che interviene al presente atto in qualità di proprietario
delle aree inserite nel piano attuativo denominato Ambito di
Trasformazione n. 1 ("Soggetto Attuatore");

Premesso che:

Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree
inserite nell'ambito di trasformazione n. 1 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. [●] del [●] è stato approvato il Piano di Governo del Territorio di Burago di Molgora ("PGT"), il cui Documento di Piano definisce e regola le aree di rilevanza urbana e territoriale, lo sviluppo delle quali incide sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere;

che il Piano di Governo del Territorio ha previsto l'imposizione di vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, denominato Ambito di Trasformazione n. 1;

il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree che costituiscono interamente l'Ambito di trasformazione, individuate catastalmente al foglio 4 mappale 838-845-846-79-847-848-849-850-803parte;

il Soggetto Attuatore, in qualità di proprietario delle aree costituenti l'Ambito di Trasformazione, in data 28 febbraio 2017 ha presentato una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 25 giugno 2013, Convenzionato in data 29 aprile 2014 con atto notaio dott. Marco Gilardelli Rep. 58389, Racc. 16833, il Piano Attuativo è stato 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 in variante;

(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. Il Soggetto Attuatore è obbligato per se e suoi 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 dal Soggetto Attuatore, 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 convergono 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 il Soggetto Attuatore, 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: massimo 92,5% della complessiva capacità edificatoria del comparto;
- commerciale e direzionale minimo 7,5% della complessiva capacità edificatoria, con la possibilità di realizzare anche medie strutture di vendita;
- 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 anche aggregate, uso produttivo, uso agricolo.

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 di impostazione quelle evidenziate dalle direttive di cui all'art. 9, punto 6, delle Norme Tecniche di attuazione (NTA) del Documento di Piano e dell'art. 4 delle 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 titolo equipollente 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, che il comune con la firma della presente convenzione conferisce e il soggetto attuatore espressamente accetta.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001 sono da considerare funzionali all'intervento le opere di urbanizzazione del comparto di cui all'articolo 7 e articolo 9 lettera a).

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 approvata il 25 giugno 2013, delibera di C.C. n. 14/2013, la presente variante non modifica pertanto i termini di scadenza. Entro lo stesso termine, il Soggetto Attuatore, deve ottenere i permessi di costruire o titolo equipollente per la realizzazione degli interventi privati.

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 titolo equipollente, per l'edificazione.

L'efficacia dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi privati, distinti per lotti, è subordinata:

- al deposito della fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 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 titolo equipollente presentati 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 titolo equipollente.

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, il Soggetto Attuatore assume l'impegno di realizzare opere di urbanizzazione primarie per un importo complessivo, di € 1.180.000,00 (Euro unmilionecentoottantamila/00).

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 il Soggetto Attuatore assume l'impegno di realizzare opere di urbanizzazione secondarie per un importo complessivo, di € 570.000,00 (Euro cinquecentosettantamila/00).

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 previsti in 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 rendono necessari per realizzare l'opera di urbanizzazione a regola d'arte e conforme alla normativa vigente in fase di esecuzione.

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 pubbliche aggiuntive

Si dà atto che il Soggetto Attuatore ha già realizzato come opera aggiuntiva la seguente opera pubblica:

- realizzazione di percorso ciclo pedonale su Strada Provinciale n° 215, completa in ogni parte, come prevista dagli impegni convenzionali, per un importo convenzionale determinato in € 270.000,00 (duecentosettantamila/00), senza previsione di costi a scomputo dagli oneri di urbanizzazione e che la stessa è già stata collaudata favorevolmente dall'Amministrazione Comunale.

Si dà atto altresì che il Soggetto Attuatore ha già versato quale contributo economico per la realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche alla data del 13 ottobre 2015 con Delibera di Consiglio Comunale n° 30/2015, senza previsione di costi a scomputo dagli oneri di urbanizzazione, la cifra di € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Oltre a quanto sopra, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare o partecipare alle spese a proprio carico e senza previsione di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche aggiuntive o con partecipazione contributiva:

- a) realizzazione di percorso ciclopeditone su Strada Provinciale n° 215, per la tratta che va dall'intersezione con la Strada Provinciale

n° 211 sino alla intersezione con la Strada Provinciale n° 200, con collegamento funzionale alla via Bruno Buozzi in corrispondenza del confine tra il parco della Villa Oggioni e la zona residenziale a sud della via Bruno Buozzi, considerata funzionale all'intervento. In via preliminare il costo complessivo dell'opera è stimato in € 310.000,00 (trecentodiecimila/00). Per la realizzazione delle opere descritte al presente paragrafo l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le aree pubbliche; il Soggetto Attuatore, con accordi diretti con gli attuali proprietari privati, definirà la cessione delle aree all'uso pubblico. Il costo generale, costi di acquisizione, oneri fiscali, notarili e tecnici per frazionamenti, è stimato in € 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), costo a carico del proponente inserito negli oneri previsti per le opere pubbliche addizionali. Il progetto definitivo dovrà essere presentato entro 10 giorni dalla scadenza del periodo delle osservazioni, mentre l'opera dovrà avere inizio entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente. L'opera dovrà essere realizzata in forma completa entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente;

- b) opere di riqualificazione e sostituzione degli arredi urbani del parco pubblico di via Martin Luther King. In via preliminare il costo complessivo dell'opera è stimato in € 20.000,00 (ventimila/00). L'opera dovrà essere realizzata in forma completa entro 6 mesi dalla stipula della convenzione;

- c) corrispondere quale contributo economico per la realizzazione e/o

riqualificazione di opere pubbliche contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, la cifra di € 150.000,00 (centocinquantamila/00), da intendersi anche contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera "d-ter" D.P.R. 380/2001;

d) corrispondere quale contributo economico per la realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, la cifra di € 150.000,00 (centocinquantamila/00), da intendersi anche contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera "d-ter" D.P.R. 380/2001;

e) sistemazione del cortile interno del municipio, perimetrato dagli edifici "C" e "B" della villa Penati Ferrerio, con riordino e adeguamento impianti tecnologici (sotto-servizi) e finitura pavimentazione superficiale in pietra naturale. In via preliminare il costo complessivo dell'opera è stimato in € 260.000,00 (duecentosessantamila/00). L'opera dovrà essere realizzata in forma completa entro il 30 settembre 2021;

f) realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche, indicate dall'Amministrazione Comunale, con progetto esecutivo a carico dell'operatore per un importo massimo di € 260.000,00 (duecentosessantamila/00). L'opera dovrà essere realizzata in forma completa entro il 31 dicembre 2021, a condizione che l'Amministrazione Comunale indichi all'Operatore l'opera che intende porre in realizzazione entro il 31 dicembre 2019;

g) realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche, indicate dall'Amministrazione Comunale, con progetto esecutivo a carico dell'operatore per un importo massimo di € 260.000,00 (duecentosessantamila/00). L'opera dovrà essere realizzata in forma completa entro il 31 dicembre 2022, a condizione che l'Amministrazione Comunale indichi all'Operatore l'opera che intende porre in realizzazione entro il 31 dicembre 2020;

h) realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche, indicate dall'Amministrazione Comunale, con progetto esecutivo a carico dell'operatore per un importo massimo di € 260.000,00 (duecentosessantamila/00). L'opera dovrà essere realizzata in forma completa entro il 31 maggio 2023, a condizione che l'Amministrazione Comunale indichi all'Operatore l'opera che intende porre in realizzazione entro il 31 dicembre 2021.

Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori eventuali maggiori costi che si rendono necessari per realizzare le opere, come previste nella progettazione preliminare, in fase di progettazione definitiva e nel rispetto della normativa vigente esclusivamente per quanto riferibile alle opere descritte ai punti a) e) del presente articolo. Per tutti gli altri punti, la partecipazione economica sarà limitata alla corresponsione/raggiungimento dei valori economici indicati.

Qualora, in fase di progettazione definitiva di ciascuna delle opere di cui al sopra citato punto a) e), risultasse un costo inferiore a quello singolarmente sopra indicato, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune la differenza, senza possibilità di

compensare l'eventuale minor costo. di una delle opere con il maggiore dell'altra. Nel contempo, tutti gli eventuali maggiori oneri comunque originatisi se dipendenti dalla maggiorazione dei costi di costruzione, delle materie prime o da più onerose previsioni quantitative rispetto al progetto preliminare e definitivo/esecutivo, resteranno in capo al Soggetto Attuatore. Sono a carico del Comune, previa espressa autorizzazione comunale, gli eventuali maggiori costi che dovessero derivare da richieste progettuali diverse e maggiori in termini di qualità, rispetto alle progettazioni preliminari previste nel piano attuativo.

Il Comune si riserva la possibilità di compensare gli eventuali maggiori costi con le altre opere addizionali previste.

L'Amministrazione Comunale, dovrà mettere a disposizione del Soggetto Attuatore, con atto proprio, così come indicato in premessa, le aree e gli immobili di proprietà del comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi su aree non di proprietà del Soggetto Attuatore, e le aree e gli immobili per la realizzazione delle opere pubbliche addizionali.

Art. 10 – Esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione e pubbliche addizionali

Le opere pubbliche, non funzionali all'intervento, 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 tre mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per le operazioni 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 del Soggetto Attuatore ogni responsabilità, in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa.

Le spese tecniche, professionali e di qualsiasi natura, inerenti il collaudo finale o in corso d'opera, sono comunque a carico del Soggetto Attuatore.

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 titoli equipollenti e comunque, prima della richiesta di agibilità degli edifici a loro asserviti.

L'accessibilità ai singoli edifici dovrà essere sempre garantita, i

parcheggi saranno realizzati contestualmente alla realizzazione degli edifici di pertinenza.

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.

Art. 11 – Opere di urbanizzazione – sotto servizi

Il Soggetto Attuatore si impegna a definire con i gestori dei sotto servizi il progetto definitivo, 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. 12 – Dotazione di aree a standard

In conformità all'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e al Piano di Governo del Territorio, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del 29 aprile 2014, sono state cedute al Comune parte delle aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo e reperite interamente nel comparto nella misura totale di mq 13.468,00 (tredicimilaquattrocentosessantotto virgola zero zero), individuati catastalmente al foglio 4 mappali 846, 848 e 850, il soggetto Attuatore si impegna a cedere le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del lotto 1b in fase di collaudo per una superficie complessiva di mq 984,00 (novecentoottantaquattro virgola zero zero).

Le superfici cedute e previste in cessione risultano maggiori delle superfici di competenza del piano attuativo, così previste: mq 7.735,85 (settemilasettecentotrentacinque virgola ottantacinque) per la residenza e mq 1.893,53 (milleottocentonovantatre virgola cinquantatre) per il commercio, corrispondenti a una superficie totale di competenza pari a mq 9.629,38 (novemilaseicentoventinove virgola trentotto) minore di mq 12.462,00 (dodicimilaquattrocentosessantadue virgola zero zero).

Oltre a quanto sopra sono previste in cessione in forma gratuita al Comune, le aree per la viabilità carrale pari a mq 2.311,00 (duemilatrecentoundici virgola zero zero) non scomputabili quali aree per attrezzature di interesse pubblico (standard).

Le aree già cedute con la convenzione del 29 aprile 2014 risultano pari a mq 13.789,00 (tredicimilasettecentoottantanove virgola zero zero), rimangono pertanto da cedere mq 984,00 (novecentoottantaquattro virgola zero zero) da definirsi in fase successiva, contestualmente alla presa in consegna delle Opere di Urbanizzazione ivi previste.

Art. 13 – Cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto.

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto sono state cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della convenzione stipulata per l'Ambito in oggetto in data 29 aprile 2014. La variante di Piano Attuativo non prevede incrementi di aree in cessione in quanto le aree già cedute e previste in cessione

come da articolo 12, assolvono la necessità di aree a porre in cessione con riferimento ai nuovi indici di Piano Attuativo.

Il Soggetto Attuatore mantiene, comunque, la detenzione di tali 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.

Per la realizzazione delle opere che riguardano la nuova intersezione con la strada provinciale, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere il relativo nullaosta da parte dell'ente provinciale. Eventuali maggiori costi rispetto all'ipotesi preliminare, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 14 – Cessione delle aree in perequazione

Il Soggetto Attuatore, nella approvazione del Piano Attuativo con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 25 giugno 2013 e successivo atto di convenzionamento in data 29 aprile 2014, ha ceduto parte delle aree per la realizzazione del percorso ciclopeditonale a sud della strada provinciale 211 usufruendo di un indice volumetrico perequativo pari a mc 564,00. Con la presente variante al Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore utilizzerà l'indice volumetrico perequativo consentito dalla scheda d'Ambito con la riduzione della quota volumetrica in perequazione già utilizzata con l'approvazione del precedente Piano Attuativo. Il volume totale utilizzabile come indice massimo dato dall'utilizzo della perequazione è pari a mc 10.924,20 considerato il volume già utilizzato nella prima approvazione del Piano Attuativo pari a mc 564,00 si determina che l'incremento volumetrico

previsto in variante è pari a mc 10.360,00 suddivisi in: volume residenziale mc 9.583,00; volume commerciale mc 777,00.

La quota di monetizzazione riconosciuta per l'acquisizione del diritto all'utilizzo del volume perequativo, al netto degli oneri di costruzione, è pari a € 300.000,00 (trecentomila/00), corrispondenti al contributo riconosciuto come impegno convenzionale all'articolo 9 punti "c" e "d" della presente convenzione, da intendersi anche contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera "d-ter" D.P.R. 380/2001.

L'utilizzo del volume perequativo consentirà al Soggetto Attuatore di realizzare, nel rispetto delle norme tecniche di piano attuativo, il quarto piano fuori terra.

Art. 15 - Edilizia residenziale convenzionata

Il Soggetto Attuatore s'impegna 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 22,5% (ventidue virgola cinque per cento) della volumetria residenziale massima ammessa, per edilizia residenziale convenzionata, localizzata nell'area individuata nella tavola 1.8 come lotto A.

La stipula della convenzione, riferita all'edilizia convenzionata, dovrà avvenire prima della presentazione del permesso di costruire o titolo equipollente per la realizzazione dell'intervento edilizio privato di edilizia convenzionata, in conformità allo schema di convenzione approvato unitamente all'approvazione del Piano Attuativo, oggetto della presente convenzione.

L'edilizia convenzionata andrà realizzata nel primo intervento edificatorio.

Art. 16 - Garanzie degli obblighi convenzionali

A garanzia degli obblighi assunti, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore presta 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, per la realizzazione delle opere aggiuntive e dei contributi economici di cui all'articolo 9 lettere a-b-d-e-f-g-h:

- Opere articolo 9 lettera a-b-e-f-g-h, n. [●] emessa da [●] in data

[●] per € 1.685.000,00

(unmilioneeseicentoottantacinquemila/00), iva, sicurezza e

oneri tecnici inclusi;

Polizza Fideiussoria emessa da ----- in data ----- n. -

----- per complessivi € 1.685.000,00

(unmilioneeseicentoottantacinquemila/00), iva, sicurezza e oneri

tecnici inclusi;

Il Comune come sopra rappresentato dichiara di aver ricevuto la sopra citata fideiussione.

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, contestualmente alla presentazione del progetto definitivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto, e comunque prima dell'efficacia del primo titolo edilizio presentato per la realizzazione degli interventi privati, lotti A - B – C e D tavola 1.8, il

Soggetto Attuatore si impegna a consegnare garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa 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 per € 2.145.000,00 (duemilioneicentoquarantacinquemila virgola zero zero) iva, sicurezza e oneri tecnici inclusi.

Le garanzie possono essere ridotte percentualmente previa presentazione di relazione tecnica di regolare avanzamento delle opere, nel rispetto dei progetti definitivi, redatta dalla direzione lavori, e verificata dal collaudatore in corso d'opera, se nominato dall'Amministrazione Comunale, così come previsto all'articolo 10 della presente convenzione, prevedendo riduzioni non inferiori al 20% (venti per cento) ciascuna, e fino alla complessiva riduzione del 60% (sessanta per cento), sino al raggiungimento del 60% (sessanta per cento) delle opere, lo svincolo successivo del 20% (venti per cento) potrà essere estinto solo a favorevole collaudo tecnico e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, nel rispetto dei tempi previsti all'articolo 10 della presente convenzione, l'ulteriore svincolo del 20% (venti per cento) avverrà dopo 1 (uno) anno dal collaudo favorevole così come previsto dall'ultimo paragrafo del presente articolo.

Gli importi a garanzia ricomprendono le spese di progettazione, di direzione dei lavori e di collaudo, nonché gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza. 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 nel periodo antecedente il collaudo favorevole.

Le garanzie fideiussorie sono e saranno prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova pertanto 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 suntate: 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 e trascorso 1 (uno) anno dal predetto collaudo favorevole.

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 e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico	
	esclusivo del Soggetto Attuatore.	
	Ai fini della registrazione del presente si da atto che tutte le cessioni di	
	aree di cui sopra vengono effettuate senza alcun corrispettivo in	
	esecuzione al Piano di Governo del Territorio.	
	Il presente atto, avendo per oggetto convenzione di Piano Attuativo,	
	non è soggetto ad I.V.A. ai sensi dell'articolo 51 della legge 21	
	novembre 2000, n. 342.	
	Il presente atto pertanto sconta:	
	- Un'imposta fissa di registro relativamente alla Convenzione	
	Urbanistica e alle inerenti cessioni senza corrispettivo di aree al	
	Comune, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 della legge n.	
	10/1977 e dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973, quale trattamento specifico	
	del presente atto non costituente alcuna agevolazione fiscale	
	- una imposta fissa di registro relativamente al mandato riportato	
	all'art. 5 ultimo comma del presente atto.	
	Ai soli fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio si dichiara:	
	- che il valore delle aree già cedute gratuitamente al comune con mio	
	atto del 29 aprile 2014, repertorio n. 58389 raccolta n. 16833, e di cui	
	all'art. 13 della presente convenzione ammontavano	
	complessivamente ad Euro 172.362,50	
	(centosettantaduemilatrecentosessantadue virgola cinquanta)	
	- che il valore delle aree in perequazione già cedute gratuitamente al	
	comune con mio atto del 29 aprile 2014, repertorio n. 58389 raccolta	
		Pagina 22 di 23

n. 16833, e di cui all'art. 14 della presente convenzione ammontavano

complessivamente	ad	Euro	52.250,00
------------------	----	------	-----------

(cinquantaduemiladuecentocinquanta virgola zero zero).

Art. 18 – Privacy - Antiriciclaggio

I Costituiti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge n. 196/03; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi precisando di stipulare il presente atto esclusivamente nel proprio interesse e non nell'interesse di terze persone.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, previa dispensa espressa a me notaio per la lettura dei suoi allegati, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio alle ore -----

Consta il presente di ----- fogli scritti da persone di mia fiducia e in
parte da me notaio per ----- facciate e sin qui di questa

F.to Gherardi Fabrizio

F.to Paolo Besana

F.to Marco Gilardelli