

# **COMUNE DI GRIANTE**

(Provincia di Como)

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

Denominato

**“At 4 BRUGHEE 1”**

**Località Cima dei Ronchi**

**Norme Tecniche d’Attuazione del Piano  
di Governo del Territorio di GRIANTE**

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

Approvato con delibera del Consiglio Comunale

n. .... del .....

Aprile 2024

## SCHEMA DI CONVENZIONE (art. 46 L.R. 12/05)

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in .....  
presso ..... di via ....., innanzi a me Dott.  
..... Notaio in ..... iscritto al Collegio Notarile di .....  
, sono personalmente comparsi per l'attuazione del Piano Attuativo "At. 4 Brughee 1" conforme al  
vigente PGT:

- l'Arch. Marcello Dell'Orto nato a Milano il 02.10.1967 (CF DLLMCL67R02F205E) in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Griante (CF 00486580137), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e in forza del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che in copia autentica vengono allegati al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Comune"
- il Sig. .... nato a ..... il ....., residente a ..... in via ....., n. .... (C.F. ....)
- il Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di ..... della Soc. .... con sede a ..... in via ....., n. .... (C.F. ....), a ciò autorizzato in forza di ..... del giorno ..... che, per estratto certificato conforme del Notaio ..... di ..... in data ..... - rep. n. .... si allega al presente atto sotto la lettera ".....", che di seguito verranno semplicemente chiamati "Proponenti", sin d'ora precisandosi che le obbligazioni tutte assunte dai "Proponenti" sono assunte solidalmente dai lottizzanti, loro successori e/o aventi causa a qualunque titolo.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

### PREMESSO

- che la Sig.ra **Maria Diana Achler**, nata a Tremezzina (Co) il 25/03/1935 residente a Tremezzina (Co) via Ugo Ricci 22/d, codice fiscale: CHLMDN35C65L370G, la Sig.ra **Maria Grazia Galli**, nata a Lecco (Lc) il 14/02/1961 residente a Griante (Co) via Regina 25 codice fiscale: GLLMGR61B54E507I, la Sig.ra **Paola Galli**, nata a Lecco (Lc) il 20/04/1964, residente a Tremezzina (Co) via Ugo Ricci 22/d codice fiscale: GLLPLA64D60E507M, sono proprietarie, in Comune di Griante, dei seguenti terreni così distinti al CT:

foglio 9, mappali 489, 492, 544 (parte), 545 (parte), 546 (parte), 547 (parte)

per una superficie fondiaria totale pari a mq 6.483;

- che la **Sig.ra Lara Zanotta**, nata a Gravedona (Co) il 11/07/1984 residente in Alta Valle Intelvi (Co) via Maestri Intelvesi 47 codice fiscale: ZNTLRA84L51E151G, è proprietaria, in Comune di Griante, dei seguenti terreni così distinti al CT:

foglio 4, mappali n. 2187 (quota parte), 2118

per una superficie fondiaria totale pari a mq 2.866;

- che il **Comune di Griante**, con sede legale in Via Brentano n. 6 a Griante (CO), P.IVA 00486580137, è proprietario, in Comune di Griante, dei seguenti terreni così distinti al CT:

foglio 9 mappale 548

per una superficie fondiaria totale pari a mq 106;

- che i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che l'area di cui trattasi rientra nel vigente PGT, approvato in data ....., con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... e pubblicato sul B.U.R.L. n. .... del ....., totalmente inclusa entro il Piano Attuativo denominato "At4 Brughee 1";
- che il vigente PGT ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "At4 Brughee 1";
- che tutti gli immobili inseriti nel piano attuativo AT4, denominato Brughee 1, sono gravati da vincolo paesistico ambientale ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, imposto con D.M. del 20.06.1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 202 del 10.08.1968;
- che i Proponenti, avendo intenzione di procedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tale area hanno presentato al Comune di Griante in data 21.09.2023 prot. 723 tramite PEC al protocollo comunale istanza di attivazione dell'istruttoria di approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, predisposto in conformità con i criteri e la consistenza planivolumetrica individuata;
- che il progetto di Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:
  - Relazione tecnica;
  - Relazione paesaggistica;
  - Documentazione Fotografica;
  - Relazione geologica;
  - Schema di Convenzione;
  - Computo metrico Opere di Urbanizzazione;
  - Tav. 1 Estratti mappa e PGT – Parametri e calcoli urbanistici;
  - Tav. 2 Planimetria dello stato di fatto con perimetrazione P.L. – Rilievo strumentale con indicazione delle essenze arboree esistenti;
  - Tav. 3 Sezioni quotate dello stato di fatto;
  - Tav. 4 Planimetria generale di progetto – Proposta di cessione aree interne per

realizzazione standard ad uso pubblico;

- Tav. 5 Planivolumetrico di progetto – Individuazione delle sagome dei fabbricati e degli accessi – Schema nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche;
- Tav. 6 Sezioni schematiche di progetto;
- Tav. 7 Tipologie edilizie – Piante e prospetti schematici – Verifiche SLP;
- Tav. 8 Verifica superficie coperta e superficie permeabile drenante;

i quali formano parte integrante delle sotto indicate deliberazioni e perciò si considerano richiamate nella presente convenzione;

- che il P.A. è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....

\_\_\_\_\_esecutiva ai sensi di legge;

- che la delibera di adozione e gli atti del piano adottato sono stati pubblicati e depositati in pubblica visione, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni/sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- che a sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/1942, il Piano Attuativo è stato trasmesso in data ..... alla competenze Soprintendenza, la quale, in data ..... ha risposto con lettera prot. ...., parere ..... con prescrizioni;
- che in data ..... con Delibera di Giunta Comunale n. ...., solo state esaminate le osservazioni, espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo denominato “Brughee 1” presentato dai Proponenti e i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Griante e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Tra le parti, come sopra costituite, si stipula e conviene quanto segue:

#### **Art. 1 Premesse.**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2 Oggetto.**

La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e i Proponenti per conseguire nei termini qui previsti l’urbanizzazione e l’edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ..... e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data .....

La SLP prevista nell’allegato piano attuativo e oggetto della presente convenzione è pari a 474,00 mq, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento e corrispondenti a 1.422,00 mc virtuali.

#### **Art. 3 Allegati alla Convenzione.**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Relazione paesaggistica;
- Documentazione Fotografica;
- Relazione geologica;
- Schema di Convenzione;
- Computo metrico Opere di Urbanizzazione;
- Tav. 1 Estratti mappa e PGT – Parametri e calcoli urbanistici;
- Tav. 2 Planimetria dello stato di fatto con perimetrazione P.L. – Rilievo strumentale con indicazione delle essenze arboree esistenti;
- Tav. 3 Sezioni quotate dello stato di fatto;
- Tav. 4 Planimetria generale di progetto – Proposta di cessione aree interne per realizzazione standard ad uso pubblico;
- Tav. 5 Planivolumetrico di progetto – Individuazione delle sagome dei fabbricati e degli accessi – Schema nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche;
- Tav. 6 Sezioni schematiche di progetto;
- Tav. 7 Tipologie edilizie – Piante e prospetti schematici – Verifiche SLP;
- Tav. 8 Verifica superficie coperta e superficie permeabile drenante;

I predetti atti, documenti ed elaborati, sottoscritti dalle parti, restano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante.

#### **Art. 4 Partecipazione del Comune di Griante**

Il Comune di Griante, in qualità di Proprietario di porzioni di aree incluse nel Piano Attuativo (mapp. 548), in considerazione della esiguità dello stesso, si impegna a cedere proporzionalmente agli altri lottizzanti la SLP di pertinenza del lotto, purché gli stessi si facciano carico di tutte le spese inerenti la redazione e l'esecuzione di quanto previsto dalla presente convenzione e del relativo Piano Attuativo.

Il Comune di Griante, consente inoltre che il Rustico esistente insistente sul mappale 489, previsto in demolizione per il recupero della volumetria, rimanga nello stato attuale e non venga demolito quale presenza tipologica storica consolidata nel contesto, consentendo comunque il recupero del volume come previsto dalle NTA. Tale rustico sarà successivamente ceduto al comune insieme alle superfici a standard così come indicato nella tavola 5 della proposta di piano attuativo.

#### **Art. 5 Estinzione dei livelli**

Sul mappale 541, intestato alla Sig.ra Lara Zanotta è presente un diritto di livello concesso dal Comune di Griante. In conformità alla vigente legislazione la titolare del livello ha richiesto l'affrancazione di una porzione del terreno soggetto a livello e più in particolare della parte che non sarà ceduta al comune per una superficie di mq 1.852,00.

L'ufficio tecnico ha di conseguenza calcolato il costo di affrancazione che è risultato essere pari a € 29.632,91.

Si da atto che la sig.ra Lara Zanotta ha già pagato la suddetta somma presso la tesoreria del comune di Griante a titolo di affrancazione del livello insistente su porzione del mappale 541.

Tale affrancazione potrà essere conclusa con atto notarile contestualmente alla firma della convenzione di PL.

#### **Art. 6 Obblighi generali.**

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

I Proponenti si obbligano a comunicare al Comune di Griante qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo.

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

In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiarerà di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obbligherà a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

#### **Art. 7 Attuazione.**

L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo costituito dagli elaborati di cui all'articolo 3 della presente convenzione, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

Le opere da realizzare in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale.

#### **Art. 8 Varianti**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, al Piano delle Regole e, in particolare, alle norme di attuazione del piano

attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) L'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) Lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- d) La formazione di percorsi di accesso privati interni ai lotti;
- e) Lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più divisioni 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.

Le varianti non rientranti nei commi precedenti, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune secondo la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005.

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

### **Art. 9 Termini per gli adempimenti**

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei Proponenti, della comunicazione dell'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

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.

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate prima della consegna al protocollo comunale della segnalazione certificata di agibilità relativa alla prima unità immobiliare terminata e comunque entro il termine di validità del piano.

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

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 di validità del piano e della presente convenzione. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

La cessione della proprietà di tutte le aree, in forma gratuita a favore del Comune, previste dalla presente convenzione, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di validità del piano.

### **Art. 10 Opere di Urbanizzazione**

I Proponenti, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo e di seguito elencate:

- a) Realizzazione del parcheggio a uso pubblico come meglio evidenziato nella tavola n. 4 e nel computo metrico estimativo allegati alla proposta di piano;

I proponenti assumono 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:

- b) Per ogni servizio tecnologico (acqua, gas, corrente, ecc.) 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 e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico per ogni unità abitativa;

Si dà atto che le spese relative all'esecuzione delle sopradescritte opere, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

Qualora l'importo delle opere di cui sopra risulti superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto dal Comune ai Proponenti che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal quadro economico allegato alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

### **Art. 11 Opere estranee al regime convenzionale**

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

- a) Eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) Passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) Posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) Verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) Illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

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

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

### **Art. 12 Progettazione delle opere convenzionate**

I Proponenti si obbligano, per sé medesima ed aventi causa a qualsiasi titolo, a presentare a proprie spese il progetto esecutivo unitario, delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e di qualsiasi altro lavoro ad esse attinenti, munito di tutti gli eventuali nulla-osta degli organi competenti non di spettanza comunale, ed a realizzare il progetto stesso nel rispetto delle norme vigenti.

Il progetto è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto di massima.

Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, dovrà essere 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.

### **Art. 13 Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dagli Proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori.

La direzione dei lavori sarà affidata e svolta contestualmente sia da soggetti abilitati liberamente individuati dai Proponenti e con onere a carico degli stessi e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001, sia dall'Ufficio Lavori Pubblici Comunale ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

Il Comune nominerà in proposito un Responsabile del Procedimento con il compito di coordinare le attività necessarie per l'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché di vigilare sulla corretta realizzazione dei lavori stessi nel rispetto delle prescrizioni contrattuali.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, funzionali, ove individuati nel P.A. approvato.

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli passeranno gratuitamente al Comune a seguito di collaudo tecnico-amministrativo secondo le modalità previste articolo 14.

I Proponenti si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche limitrofe all'area di intervento, durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli

uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.

Le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere presentate al Comune soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, anche per lotti funzionali, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole. Qualora vengano rilevate da parte degli organi comunali, occupazioni di alloggi in assenza di certificato di agibilità, sarà a carico dell'Operatore la sanzione prevista all'art. 24 e 25 del D.P.R.380/2001, per ogni alloggio occupato.

Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione citate nei predetti articoli, in sostituzione ed a spese dei Proprietari qualora quest'ultimi non abbiano dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia provveduto a metterli in mora con un preavviso di almeno 30 giorni; il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti dei Proponenti nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

#### **Art. 14 Collaudo delle opere di urbanizzazione**

Entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori i Proponenti chiederanno al Comune la nomina di un collaudatore e predisporranno l'esecuzione del collaudo finale e definitivo della opere eseguite, comunicando della nomina il Comune.

In caso di esecuzione per lotti funzionali potrà essere richiesto il collaudo delle singole opere realizzate.

Nei 60 giorni successivi al ricevimento di tale richiesta, il Tecnico nominato procederà alla visita di collaudo, in contraddittorio con i Rappresentanti del Comune.

Questi verranno informati della visita almeno 10 giorni prima del suo svolgimento.

Entro i successivi 60 giorni il Tecnico incaricato predisporrà gli atti relativi al Collaudo li trasmetterà al Comune che assumerà il provvedimento amministrativo finale di approvazione degli stessi.

Eventuali interventi integrativi o di completamento delle opere, richiesti dal Collaudatore comporteranno un commisurato slittamento dei termini sopra stabiliti.

Unitamente alla documentazione necessaria per l'esecuzione dei collaudi i Proponenti si impegnano a consegnare al Comune anche gli elaborati grafici "come costruito" (as built), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione.

Con l'esecutività dell'atto di approvazione del certificato di collaudo le opere di urbanizzazione si procederà allo svincolo definitivo della polizza fideiussoria di cui al successivo art 20 e le opere di urbanizzazione passeranno in proprietà al Comune.

Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte degli uffici comunali il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, delle opere stesse.

I Proponenti, per sé medesimi ed aventi causa per qualsiasi titolo, avranno l'obbligo di mantenere in buono stato e di conservare in perfetta efficienza le opere realizzate fino a quando le stesse non saranno trasferite al Comune. Le spese tecniche di collaudo sono a carico dei Proponenti che si impegnano sin da ora, per sé medesimi ed aventi causa per qualsiasi titolo, a rimborsare al Tecnico incaricato, il costo del suo onorario mediante versamento in "partita in giro" al Comune, o

direttamente all'interessato.

### **Art. 15 Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici e cessioni**

Come previsto dalla Tabella A allegata al P.G.T. Vigente, le aree a standard del presente piano di lottizzazione da cedere alla Pubblica Amministrazione sono quantificate in 3.463,00 mq.

I Proponenti, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune, per sé medesimi ed aventi causa a qualsiasi titolo, le aree per standard così come indicate sulla tavola grafica n. 4 – Planimetria Generale di Progetto – Proposta di cessione aree interne per realizzazione standard ad uso pubblico.

Le cessioni gratuite ed il conseguente trasferimento delle proprietà avverranno una volta terminati i lavori sulle urbanizzazioni e predisposti i necessari atti di frazionamento e comunque prima del collaudo delle opere stesse. Tutti gli oneri per frazionamenti e stipule notarili sono a carico dei Proponenti.

### **Art. 16 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono calcolati come segue:

$$\text{€ } 2.58/\text{mc} = \text{mq } 474,00 \times 3 \text{ mt} = 1.422,00 \text{ mc} \times \text{€ } 0.36 = \text{€ } 3.668,76.$$

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati come segue:

$$\text{€ } 4.09/\text{mc} = \text{mq } 474,00 \times 3 \text{ mt} = 1.422,00 \text{ mc} \times \text{€ } 0.57 = \text{€ } 5.815,98.$$

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 10 della presente convenzione, tali oneri sono scomputati in seguito alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 17 Contributo sul costo di costruzione**

Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato e pagato ai sensi di legge, in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.

### **Art. 18 Garanzie**

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai Proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di PL, comprensivi dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.

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

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata

regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti dai Proponenti, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, senza formalità alcuna, previa diffida scritta ad adempiere da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata entro il termine che sarà indicato nella comunicazione. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

La fideiussione verrà restituita ai Proponenti, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere ai Proponenti di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché idonea polizza decennale per responsabilità civile verso terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

#### **Art. 19 Realizzazione degli interventi edilizi**

La presente convenzione non sostituisce in alcun modo i titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/01 testo coordinato, ovvero alla L.R. 12/05 e s.m.i. in quanto prevalente; pertanto il proprietario si impegna a presentare per la costruzione e per qualsiasi altro lavoro attinente, la relativa istanza o dichiarazione autocertificata, corredate dal progetto, da realizzarsi entro i termini stabiliti dalla normativa vigente in merito.

La presentazione delle singole istanze per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione previsti dalle vigenti leggi, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, potrà avvenire dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

#### **Art. 20 Validità**

Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. Qualora entro

il suddetto termine l'Operatore non sottoscriva la convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida, potrà valutare la revoca degli atti assunti.

#### **Art. 21 Trascrizione e benefici fiscali**

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

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

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

#### **Art. 22 Disposizioni finali**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.