

Comune di Bresso
Città Metropolitana di Milano

Piano Attuativo CRR_E
Nuovi Edifici residenziali in Via Bologna/ Via Seveso

SCHEMA DÌ CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO
DÌ INIZIATIVA PRIVATA

Committente: FRATELLI MARIANI SPA

Cormano, Luglio 2019

COMUNE DI BRESSO
(Città Metropolitana di MILANO)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

« ____ CRR E _____ »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno , addìdel mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor....., notaio insi sono costituiti i Signori:

Zanetti Giovanni nato a Nato a Soresina (CR) il 10.01.1944 cod. fisc. ZNTGNN44A10I849B, domiciliato in Monza Via Sant'Andrea 7 in qualità di Amministratore unico e legale Rappresentante della società FRATELLI MARIANI SPA cod. fisc. 00848450151 – partita iva 00848450151 con sede in Cormano (mi) Via Luigi Cadorna, 34 , quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Bresso (provincia di Milano), individuata ai mappali foglio 5 sub. 134-188 ; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «attuatore», da una parte;

e il sig., nato a il in qualità di responsabile del pro tempore del Comune di, 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.....con atto del Sindaco n.in data.....ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

A). che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 8.033,51 e nel vigente PGT approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 14 maggio 2019 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24 luglio 2019, e sono classificate come segue:

- come zona omogenea «CRR – ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale» disciplinata dall'art. 21 delle Norme tecniche di Attuazione, per una superficie di mq 8.033,51 con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di Ristrutturazione Residenziale N° 1 »;

C). che sull'area, gravano il vincolo di servitù aeronautica, il vincolo di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, in parte il vincolo idrogeologico, mentre non gravano vincoli di natura sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di attuazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di autorizzazione ad attuare, con i relativi allegati, ripresentata al protocollo comunale al n. 24080 del 29/07/2019;

B) La deliberazione della Giunta comunale n. in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

D) La deliberazione della Giunta comunale n. ... in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo; con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono

state espresse le contro deduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGAZIONI

1.1 Obblighi generali

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

1.2 Cessioni

L'operatore si impegna a cedere ad uso pubblico e trasferire in forma gratuita al Comune con successivo separato atto da sottoscrivere entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula della presente Convenzione, previa ricognizione ed identificazione catastale a cura e spese dell'operatore le proprietà delle seguenti aree:

a) Area avente una superficie di circa mq(....) destinata alla realizzazione diindicata sulla Tav.....individuata nella TAVallegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n.....delqui allegata sotto forma di lettera Ed individuata al catasto terreni al Foglio.... Particella.... di mq

Coerenze:

.....

b) Area avente una superficie di circa mq(....) destinata alla realizzazione diindicata sulla Tav.....individuata nella TAVallegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n.....delqui allegata sotto forma di lettera Ed individuata al catasto terreni al Foglio.... Particella.... di mq

Coerenze:.....

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Gli attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo degli attuatori dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di ... (.....) mesi e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici privati previsti nel presente piano.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine gli attuatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. all'uso pubblico, come previsto delle aree per attrezzature e servizi pubblici, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. L'uso delle opere di urbanizzazione realizzate dagli attuatori è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già degli attuatori.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro... (.....) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo

proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata agli attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli attuatori.

4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dalla segnalazione certificata d'inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, corredata dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'ex articolo 40 del d.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

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

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5a OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di attuazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1. fognature per acque nere;

B.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

B.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

C.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

E.2. rete di pubblica illuminazione

F.1. rete telefonica fissa;

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedono, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. Gli attuatori 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 e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5b:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni metri cubi di volume edificabile.;

- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati all'uso pubblico.

Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista dalla normativa allegata alle norme previste per le zone 3a della variante parziale del PGT:..... Del..... e della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà degli attuatori e può essere sopra alzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico, e con altre proprietà private.

5b OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria così come evidenziate sugli elaborati del piano di attuazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. percorsi pedonali e marciapiedi

B.1 verde attrezzato consistente in aree a verde con panchine giochi per bambini . (vedi tavola ...) chiusura area verde attrezzata con recinzioni , su muretti in CA, e cancelli in metallo verniciato, sui lati di via Bologna (area in cessione) e sulla Via Allende, area già di proprietà pubblica.

ART. 6 – ONERI CONCESSORI

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria totali dovuti per l'intervento ammontano ad € 517.038,49, avendo tenuto conto nella computazione degli stessi della maggiorazione conseguente all'applicazione della L. 33/2007, e sono così suddivisi:

- Oneri urbanizzazioni primarie: € 167.525,99 calcolati come segue:
 - ⇒ OO.UU. 1 residenza (€ 7,92/mc): $7,92 \times 10.599,24 = 83.945,98 \text{ €}$
 - ⇒ OO.UU. 1 terziario (€ 93,77/mq): $93,77 \times 891,33 = 83.580,01 \text{ €}$
- Oneri urbanizzazioni secondarie: € 349.512,49 calcolati come segue:
 - ⇒ OO.UU. 1 residenza (€ 27,88/mc): $27,88 \times 10.599,24 = 295.506,81 \text{ €}$
 - ⇒ OO.UU. 1 terziario (€ 60,59/mq): $60,59 \times 891,33 = 54.005,68 \text{ €}$

I suddetti oneri dovranno essere versati contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione di titolo equipollente.

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà determinato in sede di rilascio del Permesso di Costruire, o alla presentazione di titolo equipollente, e corrisposto con le garanzie e con le modalità in vigore per il comune di Bresso.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio/ le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di attuazione, sono così quantificate:

Superficie territoriale (S.t.) mq 8.033,51

Superficie lorda di pavimento totale $8.033,51 \times 0,50 = 4.016,76$ mq max

Superficie lorda di pavimento totale di progetto: 4.013,87 mq

Volume totale di progetto: 12.041,61 mc

Volume totale a seguito dell'applicazione della L.R. 33/2007: 13.273,23 mc

Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq

Superficie coperta massima: 2.185,57 mq

Destinazione residenziale: Superficie territoriale (S.t.) mq $8.033,51 \times 0,50 \times 0,80 = 3.213,40$ mq max

Superficie lorda di pavimento di progetto: 3.210,54 mq

Superficie lorda di pavimento a seguito dell'applicazione della L.R. 33/2007: 3.533,08 mq

Volume residenziale totale a seguito dell'applicazione della L.R. 33/2007: 10.599,24 mc

Abitanti teorici (Volumi / 150) n. 71

S1. Aree per servizi pubblici

(26,50 mq/abit.) mq 1.872,53

Destinazione terziaria Superficie territoriale (S.t.) mq $8.033,51 \times 0,50 \times 0,20 = 803,35$ mq min

Superficie lorda di pavimento di progetto (S.l.p.) 803,33 mq

Superficie lorda di pavimento a seguito dell'applicazione della L.R. 33/2007: 891,33 mq

S2. Aree per servizi pubblici (75 % di S.l.p.) mq 668,50

TOTALE S1 + S2 Aree per servizi pubblici totali 2.541,03 mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 2.569,59

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

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti

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

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a euro (), come risulta dal computo metrico allegato unitamente al piano di attuazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuatori presteranno adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) polizza fideiussoria con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere

ridotta in corso sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta degli attuatori, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

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

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il % (..... per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 12, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti degli attuatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi (.....) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 10, comma 4.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 10, comma 3. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. ... – DESTINAZIONI D'USO

Con la sottoscrizione della presente convenzione si dà atto che le destinazioni d'uso ammissibili per l'edificio in progetto sono le seguenti:

- destinazione residenziale max 80% della SLP consentita nella zona (massimo mc a seguito dell'applicazione della L.R. 33/2007)
- destinazione terziaria min 20% della SLP consentita nella zona (minimo mq.... incluso a seguito dell'applicazione della L.R. 33/2007)

Si dà atto che non potranno, in sede esecutiva, essere introdotte variazioni sulle destinazioni d'uso in tal senso se non previa modifica del presente atto con verifica degli standard. Tale prescrizione verrà riportata nei singoli atti di compravendita.

ART... - INDAGINI AMBIENTALI, BONIFICHE/DEMOLIZIONI

Prima dell'inizio dei lavori gli Attuatori si impegnano a concludere le opere di bonifica successive al piano di caratterizzazione concluso, con relativo smaltimento dei materiali secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e con le procedure di cui alla normativa vigente.

Nel caso in cui, in funzione dell'esito delle indagini, i materiali di demolizione presentassero i requisiti di cui al D.M. 3 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.Lgs. n. 36 del 13 gennaio 2003 e successive modifiche ed integrazioni, l'attuatore si impegna a conferirli in discarica e a darne comunicazione ai competenti uffici comunali, inviando copia del formulario di accompagnamento del rifiuto, oppure ad avviarli al riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere, qualora risulti consentito.

ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione gli attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate d'inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di attuazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o dei titoli equipollenti, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di attuazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di attuazione 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 di attuazione, 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 di attuazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere

autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di attuazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

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

ART. 11 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, gli attori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere di urbanizzazione sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida agli attori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese degli attori; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

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

ART. 12 – CESSIONE DI AREE AL COMUNE

1. Le aree di cui al articolo 1.2 sono individuate nella planimetria n°.... allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale.

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

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

4. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree da cedere all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, gli attori sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, gli attori procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere, l'apertura e chiusura degli accessi all'area a verde attrezzato a nord dell'insediamento in progetto, in parte ceduta dall'operatore, fronteggiante la via Bologna, e in parte già di proprietà comunale, fronteggiante la via Allende e contigua all'area ceduta dall'attuatore, resteranno a carico degli attuatori anche successivamente all'approvazione del collaudo finale.

La manutenzione ordinaria dell'area a verde, a sud dell'intervento in progetto, in cessione dall'operatore e fronteggiante la via Seveso, rimarrà anche essa a carico dello stesso.

2. Non fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in progetto, in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dagli attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dagli attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali.

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

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, gli attuatori devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo, resta in capo agli attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già asservite al Comune.

ART. 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n... tavole;
- d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
- h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

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

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

ART. 15 – SPESE

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

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

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

ART. .. – RISOLUZIONE CONCILIATIVA DELLE CONTROVERSIE

Le parti, in caso di controversie che dovessero insorgere dalla interpretazione e dall'esecuzione della presente convenzione, si impegnano a promuovere, anche successivamente all'avvio di eventuali azioni giudiziarie e in pendenza delle stesse, un tentativo di conciliazione delle controversie nominando congiuntamente un conciliatore che pur non decidendo la controversia aiuti le parti a trovare un accordo soddisfacente per entrambe, accordo che sarà oggetto di attenta decisione da parte degli organi rispettivamente competenti.

L'accordo raggiunto avrà valore contrattuale e di modifica della presente convenzione purché approvato nei modi previsti dalla legge per tali atti.

La procedura decorsi 60 giorni dalla nomina del conciliatore senza il raggiungimento di un accordo si avrà per conclusa.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Gli Attuatori per il Comune