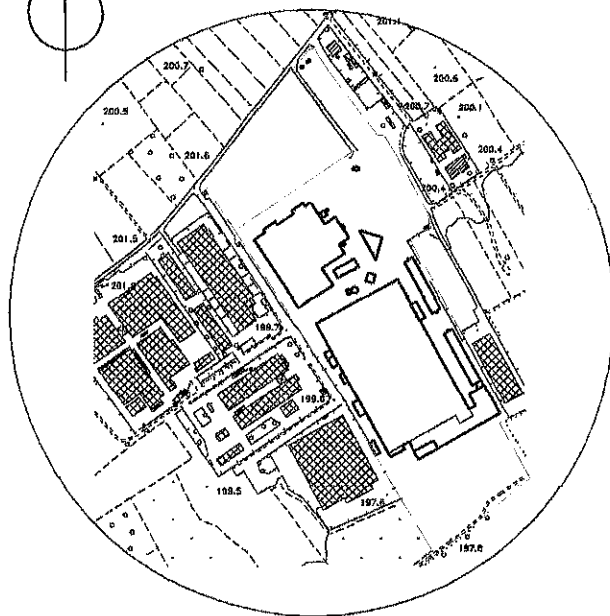


COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese



IL PROGETTISTA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI MILANO
JESSICA
MIGLIACCA
Architetto
19118

IL DIRETTORE LAVORI

OGGETTO: AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO
ACP 11 – PA5 – UBOLDO (VA)

BOZZA DI CONVENZIONE

TAV.

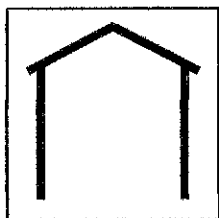
12

I COMMITTENTI: *

LU-VE S.p.A. *Luini*

SCALA:

DATA: MARZO 2017



S.T. DESIGN E PROJECT

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

VIA MAGENTA n. 19

UBOLDO (va)

Tel. e Fax 02/96780100

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO ACP11 – PA 5
VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE

L'anno il giorno del mese di in
..... nel mio studio in via innanzi a me dott.

Notaio in iscritto presso il Collegio Notarile di, sono presenti

1.- Il signor, nato a, il, in rappresentanza del Comune di
Uboldo (C.F.), con sede in Uboldo, via, n., in qualità di
....., autorizzato e munito degli occorrenti poteri in virtù delle seguenti deliberazioni
....., accluse in copia alla presente convenzione (all.)

2.- Il signor, nato a, il, e residente in, via
....., n., che interviene al presente atto nella sua qualità di
..... - legale rappresentante della società LU-VE Spa (P. IVA 01570130128), con sede in
Uboldo, via Caduti della Liberazione 53, iscritta al REA di Varese al n. 191975, ed in rappresentanza della
società stessa, munito dei necessari poteri in virtù della deliberazione del Consiglio di amministrazione in data
....., acclusa in copia alla presente convenzione (all.), in seguito anche semplicemente
denominato "l'Operatore", in seguito il Comune e l'Operatore saranno anche collettivamente denominati "le
Parti"

PREMESSO

che

A) il sopraindicato "Operatore" dichiara di essere proprietario e di avere la piena disponibilità degli immobili
interessati dal Piano attuativo (in seguito anche "il Piano attuativo" oppure semplicemente "il Piano")
catastalmente individuati come segue: foglio mappali
.....; dichiara conseguentemente di essere in grado di assumere
senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B) la presente convenzione prevede:

- a) la realizzazione, a cure e spese dell'Operatore, delle opere di urbanizzazione primaria, come indicate nella Tav del Piano attuativo, allegata alla presente;
- b) la cessione gratuita al Comune delle aree occorrenti per la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto a), per la superficie di mq 464,32 circa, catastalmente individuate come segue: foglio, mappali, aree indicate in tinta nella Tav. allegata alla presente;
- c) l'asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune delle aree occorrenti per la realizzazione di altra parte delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto a), per la superficie di mq 2353,64 circa, catastalmente individuate come segue: foglio, mappali, aree indicate in tinta nella Tav. allegata alla presente;
- d) l'obbligo dell'Operatore di mantenere il possesso degli immobili di cui al precedente punto a), anche successivamente alle previste cessione e costituzione di servitù d'uso pubblico a favore del Comune, al solo fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e fino al momento del collaudo delle stesse;
- C) il Comune di Uboldo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 11 novembre 2013, approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 20 del 28 marzo 2014 e n. 31 del 21 maggio 2014, il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. n. 28 Serie Inserzioni e Concorsi del 9 luglio 2014;
- D) che le suddette aree risultano classificate nel PGT come "AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO ACP 11 – PA 5 VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE", con l'imposizione di vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano convenzionato, avente i seguenti indici e parametri:
- o IT.s = 0,45 mq/mq
 - o Id.1 = 0,05 mq/mq (per compartecipazione alla formazione del sistema dei servizi atti a qualificare il comparto produttivo secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi, nonché da apposito regolamento in attuazione della APEA in accordo con il confinante comune di Origgio e la Provincia di Varese.)
 - o Rc = 50%
 - o Hm max = 11,00 mt.
- Destinazioni ammesse da Norme di Attuazione del Piano delle Regole:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc.), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica (PL)

attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e

del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di Slp complessiva di mq.150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani).

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato; (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).

E) sul comparto di Piano non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano attuativo;

F) la proposta di Piano, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale in data, prot.

G) il Piano attuativo è stato adottato con deliberazione din..... del, pubblicata all'albo pretorio dal al

H) Il Piano adottato è stato pubblicato, nelle forme di legge; all'esito della pubblicazione nei termini stabiliti non sono pervenute osservazioni (oppure: sono pervenute n. __ osservazioni);

I) Il Piano è stato definitivamente approvato con deliberazione di n del, pubblicata all'albo pretorio dal al (previa approvazione delle controdeduzione alle osservazioni presentate);

L) l'ATS Insubria Sede territoriale di VARESE ha espresso parere favorevole con atto n. ___ del ___;

M) il Comune ha comunicato con nota del, prot al Operatore l'intervenuta efficacia della deliberazione di approvazione del Piano, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

N) il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati, che vengono allegati alla presente convenzione:

- Tav. 01 – ___;
- Tav. 02 – ___;
- Tav. 0n – ___;
- Elaborato ___;
- Elaborato ___;

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue

ART. 1

(Valore delle premesse)

Le sopra scritte premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

(Oggetto della convenzione)

La presente convenzione regola l'attuazione del Piano.

L'edificazione avverrà, nel rispetto della legislazione vigente, del PGT comunale e del Piano attuativo, previa formazione di titoli edilizi (di seguito TE) ammessi dalla vigente normativa.

L'edificazione all'interno del Piano potrà essere attuata mediante lotti funzionali rispettivamente legati a singole domande da presentarsi entro la scadenza della convenzione.

ART. 3

(Cessione gratuita di aree al Comune per opere di urbanizzazione)

L'Operatore cede e trasferisce in piena proprietà ed a titolo gratuito al Comune di Uboldo, che accetta ed acquista, le seguenti aree site in Comune di Uboldo, e precisamente:

area destinata all'utilizzo pubblico in quanto interessata da opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore (allargamento della strada di Via Caduti della Liberazione e realizzazione di marciapiede), per la superficie di mq. 464,32 circa, censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, mappale ___;

I confini a corpo sono rispettivamente:

a) __, __;

b) __, __;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio le parti dichiarano di attribuire alle aree qui gratuitamente cedute il valore pari ad Euro 1 (uno) per ogni mq. e quindi complessivamente per Euro 464,32 (quattrocentosessantaquattro virgola trentadue).

L'area rimarrà nella disponibilità dell'Operatore e affidata alla sua custodia ai fini dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6 e sino al collaudo delle opere stesse.

La cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto del bene conosciuto ed accettato dalla parte acquirente; la parte cedente ne garantisce la libertà da pesi, oneri, servitù attive e passive, trascrizioni pregiudizievoli e libero da ogni ragione ed azione.

ART. 4

(Costituzione gratuita di servitù perpetua di uso pubblico)

L'Operatore costituisce servitù d'uso pubblico perpetua ed a titolo gratuito a favore del Comune di Uboldo, che accetta, sulle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Uboldo, e precisamente:

area destinata all'utilizzo pubblico in quanto interessata da opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore (parcheggi pubblici con viabilità dedicata e accessi sulla Via Caduti della Liberazione, aiuole di mitigazione ambientale (Verde alberato), della superficie di mq. 2.353 circa, censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, mappale __;

I confini a corpo sono rispettivamente:

a) __, __;

b) __, __;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio le parti dichiarano di attribuire alle aree qui gratuitamente asservite il valore pari ad Euro 1 (uno) per ogni mq. e quindi complessivamente per Euro 2.353,00 (duemilatrecentocinquantatre virgola zero).

L'area rimarrà nella disponibilità dell'Operatore e affidata alla sua custodia ai fini dell'esecuzione delle opere di cui al successivo art. 6 e sino al collaudo delle opere stesse. Successivamente si applicherà quanto previsto dai successivi articoli 11 e 12.

L'asservimento avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto del bene conosciuto ed accettato dal Comune, la parte asservente ne garantisce la libertà da pesi, oneri, servitù attive e passive, trascrizioni pregiudizievoli e libero da ogni ragione ed azione che possano limitarne l'uso pubblico.

ART. 5

(Dotazione di standard urbanistici)

In conformità alle prescrizioni dell'articolo 4.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, l'Operatore ha asservito ad uso pubblico perpetuo ed a titolo gratuito a favore del Comune di Uboldo, secondo quanto previsto dal precedente art. 4, le aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistico, come quantificato, in termini superiori al minimo previsto, per un totale di mq. 2.353, alla Tav. __, costituente parte degli elaborati del Piano e allegata alla presente convenzione.

Per le attività produttive, il citato art. 4.3 delle NDA del PDR stabilisce uno standard pari al 10% della Slp. Pertanto la Slp dell'edificazione produttiva è pari a mq. $9.725 \times 10\% =$ mq. 972,5 < area a standard asservita pari a mq. 2.353.

In conformità alle prescrizioni dell'art. 32.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, l'intervento deve concorrere alla riqualificazione in termini ambientali e di servizi del tessuto produttivo (APEA), poiché non è ancora operativo l'accordo di pianificazione tra i Comuni di Uboldo e Origgio e la Provincia di Varese, si applica la previsione della delibera GC n. 9 del 26/02/2015, esecutiva, mediante monetizzazione come indicato al successivo art. 7.

ART. 6

(Opere di urbanizzazione primaria)

L'Operatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto B.a) delle premesse, così come evidenziate negli elaborati del progetto (Tavola __) e nel Computo metrico estimativo, entrambi allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __, relativo alle opere di urbanizzazione e così identificate:

- allargamento della sede stradale di Via Caduti della Liberazione;
- realizzazione di marciapiede pedonale conforme alle disposizioni in materia di superamento barriere architettoniche, lungo la striscia di allargamento stradale;
- parcheggio per automobili con apposita corsia di manovra;
- n. 2 accessi al parcheggio sulla Via Caduti;
- aiuole di mitigazione ambientale per la futura collocazione di essenze arboree da parte del Comune.

Sono a carico dell'Operatore le spese tecniche di progetto, direzione lavori e oneri della sicurezza. Tali spese, insieme ai costi di realizzazione delle opere primarie, ammontano, in base al Computo metrico estimativo, ad Euro 230.827,93, (__virgola __) oltre IVA e contributi di legge; tale somma, in quanto superiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuto, verrà scomputata dalla quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria del Contributo di costruzione, dovuta per il rilascio dei singoli TE attuativi del Piano. La quota a scomputo definitiva, non superiore in ogni caso a quella su indicata, dovrà essere raggugliata alla spesa effettivamente sostenuta e documentata, l'eventuale conguaglio a favore del Comune relativo alla minore spesa verrà effettuato in sede di rilascio dei TE successivi al primo.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri non sono soggette a gara di appalto pubblica, trattandosi di opere sotto soglia comunitaria ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

Le opere a scomputo verranno appaltate direttamente dall'Operatore ed eseguite da impresa individuata dallo stesso, purché in regola con quanto previsto dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

Le opere di urbanizzazione sopra elencate dovranno essere eseguite contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dal primo TE. Tali opere dovranno essere completate - con l'eccezione dei tappetini di usura delle strade, da ultimarsi entro un anno successivo - prima della Segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dei fabbricati, di cui all'art. 24 del DPR 380/2001, come sostituito dall'art. 3, c. 1, lett. i) del D.Lgs. 222/2016.

In assenza della richiesta di rilascio di TE attuativi degli interventi privati, il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 10, dovrà essere presentato entro 3 anni dalla stipula della presente, la loro realizzazione dovrà avvenire nel termine per l'ultimazione dei lavori previsto dall'art. 15 del DPR 380/2001.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori su citati, compresi oneri conseguenti, in sostituzione dell'Operatore ed a spese dello stesso, rivalendosi sulle garanzie di cui al successivo art. 9, qualora l'Operatore non abbia provveduto direttamente in modo tempestivo ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso - comunicato mediante raccomandata ar o pec - non inferiore, in ogni caso, a novanta giorni.

ART. 7

(Contributo di costruzione - monetizzazione APEA)

L'Operatore in base alle previsioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 31 luglio 2014 si obbliga per sé, e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli TE, il contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed altresì gli oneri per smaltimento rifiuti, calcolati sulla base dei valori sotto indicati, quali risultanti dalle Tabelle comunali attualmente vigenti, e in proporzione all'effettivo sviluppo dell'attività edificatoria prevista da ogni singolo TE:

DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- Primaria Euro/mq. 14,27 (quattordici virgola ventisette);
- Secondaria Euro/mq. 14,21 (quattordici virgola ventuno);
- Smaltimento rifiuti Euro/mq. 5,39 (cinque virgola trentanove).

Per eventuali altre destinazioni ammesse dalla Scheda relativa all'Ambito di completamento produttivo ACP 11 del PDR, si applicheranno le Tabelle comunali attualmente vigenti; per le destinazioni diverse da quella produttiva, si applicherà anche la quota di contributo relativa al costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3 DPR 380/2001.

Dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria come sopra calcolato, verrà dedotto l'importo relativo al costo delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dall'Operatore, in conformità a quanto stabilito dal precedente art. 6.

L'eventuale differenza a conguaglio che scaturisca tra la somma degli oneri di urbanizzazione primaria, e i costi delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dall'Operatore, calcolati in proporzione all'entità edificatoria del singolo TE, oltre a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti, verrà corrisposta nel seguente modo:

- 50% alla data dei singoli TE;
- 25% entro 18 (diciotto) mesi dalla data dei singoli TE;
- 25% entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio dei singoli TE.

Sulle rateizzazioni, dovrà essere presentata idonea garanzia comprensiva degli interessi legali relativi.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

La monetizzazione dei diritti edificatori perequativi APEA, come da art. 3, ai sensi della delibera GC n. 9/2015 viene così quantificata:

Diritti edificatori da perequazione diffusa = $Ss1 \times Id.1 = 19450,00 \text{ mq} \times 0,05 \text{ mq/mq} \times 0,75 = 729,38 \text{ mq}$.

Monetizzazione = $70,00 \text{ €/mq} \times 729,38 \text{ mq} = \text{€ } 51.056,60$.

Il versamento della monetizzazione APEA potrà avvenire con le stesse modalità di versamento del Contributo di Costruzione su indicate.

ART. 8

(Quota del contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 relativa al costo di costruzione)

All'atto del rilascio dei singoli TE, verrà corrisposta, se dovuta in base alle destinazioni d'uso previste nelle singole domande di TE, la quota di contributo relativa al costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3 del DPR 380/2001, calcolata in base ai valori tabellari vigenti, in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza.

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere effettuato o in unica soluzione prima del rilascio dei singoli TE o alle seguenti scadenze così ripartito:

- 1/3 (un terzo) al rilascio dei TE;
- 1/3 (un terzo) entro 18 (diciotto) mesi dalla data di rilascio dei TE;
- 1/3 (un terzo) entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio dei TE.

Sulle rateizzazioni sono dovuti gli interessi legali.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

ART. 9

(Garanzie finanziarie)

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, l'Operatore fornisce al Comune idonea garanzia fidejussoria di importo pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria indicato dal precedente art. 6, pari ad Euro 279.301,31 (*Importo lavori 230.827,53 + Iva 10% + spese tecniche 10%*). La garanzia è costituita mediante fidejussione assicurativa rilasciata dalla Compagnia n. ___ del ___ emessa dalla ___, avente validità annuale, tacitamente rinnovabile in assenza dello svincolo, esigibile dal Comune a prima richiesta, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile e con espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

La garanzia potrà essere ridotta in misura proporzionale agli obblighi assolti correttamente dall'Operatore.

Gli svincoli parziali potranno avvenire esclusivamente su assenso scritto dell'Ufficio Tecnico del Comune. Lo svincolo definitivo rimane subordinato al collaudo delle opere di cui al successivo art. 11 della presente Convenzione.

ART. 10

(Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria)

Per l'esecuzione di tutte le opere di competenza dell'Operatore, e da questi direttamente eseguite, di cui al precedente art. 6, dovrà essere predisposto, a cura e spese dell'Operatore, e presentato al Comune il progetto esecutivo, e dovrà essere presentata la documentazione ai fini della formalizzazione di un TE, nei tempi occorrenti a rispettare i termini di ultimazione indicati dalla presente convenzione.

Per tali opere l'Operatore dovrà nominare un proprio tecnico Progettista e Direttore dei Lavori, i cui costi rimarranno contenuti nell'importo indicato all'art. 6.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato della documentazione necessaria all'approvazione, tra cui il computo metrico estimativo redatto secondo Listino C.C.I.A.A. vigente.

ART. 11

(Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria)

Il Comune effettuerà tutte le operazioni di collaudo, tramite l'impiego del proprio Ufficio Tecnico, i cui eventuali costi resteranno a carico dell'Operatore.

L'Operatore darà notizia al Comune della ultimazione dei lavori previsti dal precedente art. 6 mediante raccomandata ar.

Entro tre mesi dal ricevimento della raccomandata, verrà redatto, a cura del Comune, il verbale di collaudo definitivo delle opere.

E' in facoltà dell'Operatore di nominare direttamente il collaudatore, scegliendolo nell'albo professionale di competenza, ove il Comune non vi provveda entro tre mesi dal ricevimento della raccomandata di cui al precedente comma 2.

Fino ad avvenuto positivo collaudo dei lavori tutti gli oneri di gestione e manutenzione delle opere realizzate saranno a carico dell'Operatore. A seguito di positivo collaudo, tali oneri passeranno in carico al Comune, salvo quanto all'art. 12.

ART. 12

(Manutenzione delle opere da realizzare su aree asservite all'uso pubblico)

L'Operatore, per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, con la stipula della presente Convenzione, ad assumere tutti gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree asservite ad uso pubblico perpetuo di cui al precedente art. 4.

Tale gestione sarà definita sulla base dei contenuti del "REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A SERVITU' DI USO PUBBLICO PERPETUO PER DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI", approvato con deliberazione di n. del, che viene allegato in copia alla presente convenzione (all.).

Il regolamento disciplina la limitazione degli accessi alle aree asservite.

Il Comune si riserva la facoltà di modificare, per documentate diverse esigenze, il Regolamento sopra citato con delibera della Giunta Comunale, previo avviso di avvio del procedimento all'Operatore, o suoi aventi causa, ai sensi degli artt. 7 e 8 Legge 241/1990, da comunicarsi mediante raccomandata ar con anticipo di non meno di 30 giorni. Eventuali modifiche al citato Regolamento non potranno comportare maggiori oneri per l'Operatore.

ART. 13

(Qualità ambientale)

In linea con le politiche di contenimento dei consumi energetici, volte alla riqualificazione dell'ambiente promosse dal Comune, l'Operatore e/o i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti in fase di attuazione degli interventi edilizi, nel rispetto del Regolamento Energetico Comunale, nonché a realizzare edifici aventi standard di efficienza energetica superiori del 20% rispetto ai limiti minimi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 14

(Aventi causa)

Qualora l'Operatore procedesse alla alienazione di tutta o parte dell'area oggetto di convenzione, ovvero di immobili costruiti od in fase di costruzione su dette aree, gli impegni relativi verranno trasferiti *in toto* o in parte agli acquirenti; gli impegni oggetto di trasferimento agli acquirenti dovranno essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

L'Operatore ed i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno solidalmente responsabili verso il Comune nell'adempimento degli obblighi previsti dalla presente Convenzione fintanto che gli aventi causa a qualsiasi titolo non avranno provveduto a sostituire, per la quota di loro competenza, le garanzie di cui all'art. 9 originariamente costituite dall'Operatore stesso.

In caso di alienazione parziale, l'Operatore resterà obbligato nei confronti del Comune per le quote afferenti agli immobili che resteranno di proprietà dell'Operatore stesso.

ART. 15

(Validità del Piano attuativo)

La stipula della presente convenzione avviene entro e non oltre 90 (novanta) giorni decorrenti - dopo l'approvazione del Piano da parte del comunale - dalla data di conclusione della pubblicazione della deliberazione approvativa all'albo pretorio comunale.

Il presente Piano ha validità di 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione, fatta espressamente salva, ove richiesta ai sensi della normativa vigente, la proroga del termine suindicato.

In relazione a ciò il Comune già sin d'ora presta il proprio consenso alla proroga, ove consentita dalla legge, senza ulteriori oneri per l'Operatore.

I singoli TE relativi ai lotti funzionali che verranno successivamente individuati dovranno essere presentati entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Allo scadere del termine di validità del Piano, ove non ne sia richiesta la proroga, in caso di mancata edificazione anche parziale, tutte le aree cedute e le somme versate a qualsiasi titolo dall'Operatore al Comune, non potranno essere restituite o essere ritenute scomputabili dal contributo di costruzione, ai fini del rilascio di successivi TE. Le nuove richieste di edificazione, presentate dopo il termine di validità del presente Piano attuativo, o di sue eventuali proroghe, dovranno ottemperare alle previsioni dello strumento urbanistico vigente all'atto della presentazione delle stesse.

Il comparto si attua mediante TE in relazione ad eventuali singoli lotti funzionali che verranno individuati dall'Operatore.

ART. 16

(Varianti Piano attuativo)

Le varianti al Piano ammesse sono quelle previste dal PGT e dalla LR n. 12/2005. Per tutti gli altri casi dovrà essere richiesta apposita approvazione di variante al Piano attuativo.

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 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.

A titolo esemplificativo e non tassativo, non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme della presente convenzione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del planivolumetrico, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti funzionali interni all'area;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle tavole di progetto, ferma restando la disciplina del 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, o spazi di manovra (standard urbanistici);
- 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 funzionali, 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 tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti per le 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 che tenga conto di quanto già realizzato.

Per eventuali cambi d'uso, nei termini di validità della Convenzione, vige l'obbligo di presentare apposita richiesta di TE adeguato, nel rispetto delle disposizioni della L.r. 12/2005 e del vigente PGT comunale.

ART. 17

(Spese)

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni o l'asservimento ad uso pubblico di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

All'uopo si richiamano le esenzioni ed il trattamento fiscale di cui alle Leggi vigenti oltre all'applicazione di altri eventuali e successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico attuativo, così come previsto dalla Legge 17 agosto 1942 n. 1150, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977

n. 10 e dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed ogni altra norma vigente in materia. Pertanto il presente atto verrà assoggettato ad imposta di registro in misura fissa, con esenzione da imposte ipotecaria e catastale (ai sensi dell'art. 32 secondo comma D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601).

ART. 18

(Normativa applicabile)

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione trovano applicazione le leggi ed i regolamenti vigenti.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia ed in particolare dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 2001, i comparenti dichiarano che, relativamente alle aree in oggetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Uboldo in data __ che, al presente atto si allega sotto la lettera " __".

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 ed in forza dell'autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 302 in data 27 dicembre 2013, le parti prendono atto della suddetta normativa ed autorizzano il notaio rogante, e si autorizzano reciprocamente, al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto e nella sua documentazione preparatoria.

ART. 19

(Trascrizione)

L'Operatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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