

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RFGb - VIA DEL CHIESOLO

OGGETTO
SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA

Dott. Ing. Sabia Eugenio
Albo Ingegneri di Como n° 1816
cod. fisc. SBA GNE 69C26 C933T

Recapito e/o
Guffanti A. Spa
Guanzate (Como)

COMMITTENTI

GUFFANTI RESIDENZIALE s.r.l
Via Bancora e Rimoldi, 37
22070 Guanzate (CO)

DISEGNATORE

Brioschi F.

GUFFANTI A. 
PROGETTAZIONE

Guffanti A. Spa
Società con socio unico sottoposta a direzione
e coordinamento da parte di Ginvest Spa
Via Bancora e Rimoldi 37
22070 Guanzate (Como)



Centralino
T 031 3527301
F 031 976719

ufficiotecnico@guffanti.it

ALLEGATO

B

SIGLA
P.L. 04-19

SCALA

DATA
10/06/2022



COMUNE DI VENIANO

Provincia di Como

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«RFGb»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. del
Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ (___/___/2022), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti:

- l'ing. LUCA GUFFANTI nato a Como il 11/09/1973 in qualità di Consigliere Delegato della società Guffanti Residenziale srl (P.I. 03599360132) con sede in Guanzate (CO), via Bancora e Rimoldi, 37, proprietaria delle aree di cui al Fg. 9 del comune di Veniano (Co), mappali 3162, 934;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente»;

e l'ing. Accardi Andrea Luigi Antonio, nato a Mazara del Vallo il giorno 22 gennaio 1969, domiciliato per la carica in Veniano (Co) via Nazione Italiana n. 2, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma ai sensi dell'art. 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, in nome, per conto ed in rappresentanza del "COMUNE DI VENIANO" con sede in Veniano (Co) via Nazione Italiana n. 2, codice fiscale 00417080132, nella sua attuale qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica e Lavori Pubblici;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

PREMESSO CHE

- a) il sopraindicato intervenuto proponente dichiara di avere la disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) le aree di cui alla presente convenzione nella variante al Piano di Governo del Territorio approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 13/09/2021 e divenuto efficace con pubblicazione su BURL serie "Avvisi e Concorsi" n. 50 del 15/12/2021, sono classificate come segue:
 - Ambito RFGb;
- c) lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, denominato «RFG», i cui parametri edificatori risultano:

- Superficie territoriale	mq.	10.000
- SLP a destinazione sanitaria	mq.	5.300
- Altezza max	mt.	10,50

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di un atto di convenzione che dovrà prevedere:

- i criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali e di parcheggio d'interesse comunale;
 - la distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento;
 - le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti;
 - relativamente al comparto b) l'impegno ad attivare la procedura dettata dall'art. 8 NTA del PTCP
- d) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- e) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo relativo all'ambito RFGb, presentata al protocollo comunale al n. xx del xx/xx/2021 con i seguenti contenuti:

Superficie territoriale	mq. 10.000
SLP a destinazione terziaria sanitaria	mq. 5.300
Servizi pubblici comunali (art. 11 PdR) 75% della SLP	mq. 3.975
Superficie fondiaria	mq. 6.774
Superficie in cessione per servizi pubblici comunali	mq. 2.060
Superficie in cessione per viabilità interna al comparto	mq. 285
Superficie in cessione per verde di rispetto e di arredo	mq. 881
Superficie in cessione per viabilità esterna al comparto	mq. 548
Superficie per servizi pubblici comunali da monetizzare	mq. 201
H max	mt. 10,50

DATO ATTO CHE

- f) il Piano attuativo relativo all'ambito RFGb è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx in data xx/xx/2022, esecutiva ai sensi di legge con successiva pubblicazione e deposito del piano medesimo nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- g) il Piano attuativo relativo all'ambito RFGb è stato approvato definitivamente con la Deliberazione di Giunta Comunale n. xx in data xx/xx/2022, esecutiva ai sensi di legge;

VISTI

- h) 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;
- i) l'art. 36 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dal D.Lgs. 56/2017;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

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

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto di convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere

estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della delibera, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. 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.
3. Le opere relative alla viabilità nonché i sottoservizi e gli allacciamenti sino al limite del perimetro di piano attuativo devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dal rilascio del relativo permesso che dovrà essere presentato entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 5.
Le opere di urbanizzazione d'interesse generale devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dal rilascio del relativo permesso che dovrà essere presentato entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione.
4. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, funzionalmente connesse ad uno specifico intervento edificatorio, così come previsto e disciplinato dal piano attuativo, devono essere ultimate prima della presentazione della richiesta di agibilità relativa allo stesso intervento.
La realizzazione delle già menzionate opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione.
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 il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire entro tre mesi dall'approvazione del collaudo relativo alle opere d'urbanizzazione. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione dell'area di cui al presente comma.
Le opere di urbanizzazione d'interesse generale, realizzate dal proponente su aree già rientranti nella disponibilità del Comune, s'intenderanno acquisite al patrimonio comunale ad approvazione del relativo collaudo.
7. L'asservimento ad uso pubblico delle aree per la realizzazione della quinta arborea, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire entro tre mesi dall'approvazione del collaudo relativo alle opere di mitigazione.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di attuazione, 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 al DPR 207/2010.

2. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto 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 dal proponente, a sua cura e spese.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati, debitamente firmati da professionisti abilitati, di «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del DPR 207/2010. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
7. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche e acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
8. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) 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 se presente;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE D'INTERESSE GENERALE

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione d'interesse generale, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - opere di manutenzione area a parcheggio pubblico di via Nazione Italiana

- impianto d'illuminazione campo sportivo comunale

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi o altro strumento di pianificazione e programmazione del Comune, non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 7, lettere F1, F2, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale. Le spese e oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono a carico del proponente.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del proponente.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti F1, F2 dell'articolo 4, il proponente provvede tempestivamente, e comunque entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il proponente provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico del proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente 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,
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4,5,6 e 7, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando il prezzario regionale delle opere pubbliche.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e quelle d'interesse generale sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente e a spese di quest'ultimo.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è 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. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 del D. Lgs. 50/2016, non sono soggette alle norme del Codice degli Appalti e sono eseguite a cura e spese del proponente, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE D'INTERESSE GENERALE

1. L'esecuzione delle opere d'urbanizzazione d'interesse generale è disciplinata dal Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. In conformità ai disposti dell'art. 44 della L.R. 12/2005, si da atto che gli oneri di urbanizzazione afferenti il piano attuativo, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune sono pari a:

€ 69.801,00 (mq. 5.300 x €/mq. 13,17) per quanto attiene la quota relativa agli oneri primari;
€ 17.437,00 (mc. 5.300 x €/mq. 3,29) per quanto attiene la quota relativa agli oneri secondari.

il tutto per un importo complessivo di € 87.238,00.

2. A fronte dell'importo come sopra determinato di € 87.238, il piano attuativo prevede opere di urbanizzazione primaria, così come meglio indicate nei precedenti articoli, il cui valore sulla base del computo metrico estimativo allegato risulta pari ad € 111.206,97 maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Visto l'art. 46 della L.R. 12/05, così come modificata dalla L.R. 7/2010, l'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria consente lo scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

Essendo il valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primari e secondari, nulla sarà dovuto dal proponente all'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori afferenti il piano attuativo relativamente alla quota degli stessi oneri di urbanizzazione.

4. In forza di quanto previsto dalla L.R. 4/2008 art. 1, l'ammontare degli oneri d'urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del piano attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di approvazione definitiva.

ART. 13 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

1. I dati dimensionali del piano attuativo, sono così quantificati:

Superficie territoriale	mq. 10.000
SLP a destinazione terziaria sanitaria	mq. 5.300
Servizi pubblici comunali (art. 11 PdR) 75% della SLP	mq. 3.975
Superficie fondiaria	mq. 6.774
Superficie in cessione per servizi pubblici comunali	mq. 2.060
Superficie in cessione per viabilità interna al comparto	mq. 285
Superficie in cessione per verde di rispetto e di arredo	mq. 881
Superficie in cessione per viabilità esterna al comparto	mq. 548
Superficie per servizi pubblici comunali da monetizzare	mq. 201
H max	mt. 10,50

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, il Comune non ritiene necessario individuare all'interno del comparto le aree per attrezzature e servizi pubblici nella dotazione minima prescritta dalla normativa del PGT pari al 75% della SLP per complessivi mq. 3.975. Il proponente procederà quindi alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici quali differenza fra la quantificazione richiesta dal PGT e le aree per servizi pubblici individuate.

L'importo della monetizzazione risulta essere pari a $mq\ 201 * 52\ €/mq = €\ 10.452$

ART. 14 - OBBLIGHI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Il proponente, in caso di richiesta di realizzazione di una struttura sanitaria con oltre 100 posti letto, si impegna ad attivare la procedura dettata dall'art. 8 delle NTA del PTCP;
2. Il costo di costruzione verrà determinato applicando i parametri di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 24/02/2022. Nello specifico: il costo unitario di costruzione, definito nel listino DEI 2019 "Tipologie Edilizie" voce D27, è pari €/mq. 1.535; il Comune può riservarsi di non procedere a verifiche di accertamento del costo documentato di costruzione laddove potrà essere verificato che il costo dell'intervento proposto risulti superiore a quello base parametrico che, nella fattispecie di interventi convenzionati con beneficio pubblico maggiore di R (dove $R = 8\%$ del costo di costruzione), risulterebbe essere pari ad $€\ 5.300 * 1.535 * 3\% = €\ 244.065$.
3. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 46 comma 1bis della LR 12/05, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla

necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della LR 12/05 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione. A riguardo il piano attuativo, a scomputo parziale dell'importo del costo di costruzione che verrà determinato in sede di approvazione del progetto edilizio relativo alla RSA, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse generale, esterne al perimetro del piano attuativo, così identificate:

- opere di manutenzione area a parcheggio pubblico di via Nazione Italiana;
- impianto d'illuminazione campo sportivo comunale.

Vista la Deliberazione ANAC n. 7 del 16 luglio 2009, il valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare è costituito dal quadro economico del progetto presentato dal proponente (ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 554/99) ed approvato dal Comune; detto valore risulta essere complessivamente pari ad € 120.201,46.

ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 231.408,43 così ripartito:

a) Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4	€ 111.206,97
b) Opere di urbanizzazione d'interesse generale di cui all'art. 14	€ 120.201,46

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo pari al 150% di quello previsto ai commi 1a), 1b), mediante garanzia fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 347.112,38 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia, di cui ai punti 1a), 1b), 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 del proponente, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proponente, quando essi abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7.
4. 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 il proponente è obbligato in solido con i suoi 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.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, nonché per 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 dei Proponenti di cui all'art. 21, 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.
La garanzia prestata copre, senza riserva alcuna, l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 22 della presente convenzione.

ART. 16 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/05, 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.
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 attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze previste dal vigente PGT;
 - 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 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 devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, 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. 17 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine o con incremento di SLP, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata d'inizio attività sono reperate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo, qualora il nuovo dimensionamento ecceda la dotazione prevista per il comparto.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a), della LR 12/05. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del proponente, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della Convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni

successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 18 – NORME TECNICHE ATTUATIVE

1. Si intendono richiamate ed applicate le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione. Ad integrazione delle norme sopra richiamate, in conformità a quanto previsto dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444 art. 9, che ammette distanze inferiori a mt. 10,00 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, è ammessa la realizzazione di edifici fronteggianti, a distanza inferiore a mt. 10,00 (e comunque non inferiore a mt. 3,00), nelle quali pareti sarà possibile realizzare vedute esclusivamente nei locali adibiti a servizi igienici.

ART. 19 - COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE

1. I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale saranno eseguiti, a cura e spese del proponente, da un professionista a ciò abilitato scelto dal Comune ed incaricato dal proponente stesso.
2. Il collaudo finale dovrà essere effettuato non prima di 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici dei gestori delle reti e Responsabile del procedimento del Comune; l'approvazione degli atti di collaudo competerà in via esclusiva al Comune.
3. Il proponente si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del proponente, il Comune provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fideiussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione degli inadempienti.
4. Così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora il Comune non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

ART. 20 - CESSIONI GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per servizi pubblici di cui all'art. 13, saranno cedute e/o asservite in forma gratuita al Comune nei termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 5 "Aree pubbliche in cessione gratuita"

- Area per servizi pubblici	mq.	2.060 (in colore rosa)
- Area per viabilità interna al comparto	mq.	285 (in colore azzurro)
- Area per verde di rispetto e di arredo	mq.	881 (in colore verde)
- Area per viabilità esterna al comparto	mq.	548 (in colore grigio)
3. Le aree sono cedute e/o asservite 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.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del proponente fino al termine delle operazioni di collaudo; la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde di rispetto e di arredo rimarrà a carico del proponente per la durata di anni 20 dall'approvazione del collaudo.
2. Fino all'approvazione del collaudo finale, il proponente deve curare l'uso delle opere 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. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo al proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 22 – INADEMPIENZE - PENALI

- 1 In caso di inadempienza, da parte del Proponente, ad una qualsiasi clausola della presente Convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi a Costruire, previo formale e motivato preavviso di almeno quindici (15) giorni.
- 2 Avvenuto l'adempimento o la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio di Permessi a Costruire e delle altre autorizzazioni.
- 3 Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno dei Proponenti, la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:
 - a) il ritardo di oltre un (1) anno, rispetto ai termini prefissati dalla presente convenzione, per l'attuazione di quanto in esso previsto, salvo casi di forza maggiore;
 - b) il rifiuto di stipulare atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla Convenzione;
 - c) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, per il rispetto della Convenzione;
 - d) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, spese e diritti inerenti alla presente Convenzione o a essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o gli altri Enti interessati, a norma della presente Convenzione;
 - e) il ripetuto mancato inserimento, da parte dei Proponenti, nei contratti di vendita del lotto, delle clausole di cui all'art. 26 comma 1;
 - f) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione:
La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai Proponenti per effetto della Convenzione, determinerà altresì l'acquisto di diritto da parte del Comune di Veniano (CO) della disponibilità delle aree, opere, manufatti e impianti ivi insistenti senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso, il risarcimento dei danni.
- 4 Penali
In caso di:
 1. ingiustificato ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;
 2. ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori per oltre 100 gg.;
 3. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse.
- 5 Il Soggetto attuatore pagherà un importo di penale, indipendentemente dalla prova del danno subito, pari a:
 - a) Euro 200 (duecento) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione e per ogni giorno di ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori eccedente i 100 gg. consecutivi;
 - b) Euro 250 (duecentocinquanta) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del pristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarate dal Collaudatore non collaudabili.

- 6 Il Collaudatore ha facoltà di prevedere un termine massimo di tempo per ripristinare le opere al fine di renderle collaudabili. In tal caso, per ogni giorno successivo al periodo prescritto dal collaudatore che verrà impiegato nelle sistemazioni, sarà computata la penale pecuniaria di cui alla lettera b).
- 7 Se le opere, nonostante i successivi interventi indicati dal collaudatore, risultassero ancora non collaudabili, il Comune in forza della ulteriore dichiarazione di non collaudabilità, redatta a tal fine dal Professionista incaricato al collaudo, comunicherà al Soggetto attuatore la immediata escussione della fideiussione, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, costo che sarà successivamente determinato dal Collaudatore, sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario ufficiale della Regione Lombardia in vigore al momento, per l'esecuzione dei lavori necessari.
- 8 L'applicazione della penale pecuniaria è accompagnata comunque alla sospensione del rilascio dell'agibilità degli edifici realizzati, fino a quando non sarà pagato per intero l'importo complessivo di penale come computato dal Comune e comunicato al Soggetto attuatore, incluse maggiori eventuali spese. Resta comunque salvo il caso in cui sia prevista anche la richiesta da parte del Comune della risarcibilità del danno ulteriore eventualmente costituitosi e definito.

ART. 23 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative al presente Atto di Convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.

ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - All. A - Relazione tecnica;
 - All. B - Schema di convenzione urbanistica;
 - All. C - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primarie;
 - All. D1 - Computo metrico estimativo opere d'interesse generale - Opere di manutenzione parcheggio pubblico via Nazione Italiana;
 - All. D2 - Computo metrico estimativo opere d'interesse generale - Impianto d'illuminazione campo sportivo comunale;
 - All. E.1 – Quadro economico opere di interesse generale - Opere di manutenzione parcheggio pubblico via Nazione Italiana;
 - All. E.2 – Quadro economico opere di interesse generale - Impianto d'illuminazione campo sportivo comunale;
 - All. F - Documentazione fotografica;
 - All. G - Titoli di proprietà, visure catastali;
 - All. H – Indagine geologica;
 - All. I – Clima acustico;
 - All. L – Relazione idraulica ed idrologica
 - All. M – Pareri enti gestori
 - Elaborati grafici in n.12 tavole
2. Il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune,

individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente all'atto di Convenzione.

ART. 25 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto di Convenzione e 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 del proponente.

ART. 26 – SUBENTRI

- 1 Salvo quanto stabilito all'art. 22, il Proponente qualora proceda alla alienazione del lotto, si impegna a inserire negli atti di trasferimento dei lotti la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1.341 Codice Civile: *"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Piano Attuativo stipulata con il Comune di Veniano in data _____ e trascritta a _____ il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."*
- 2 Per gli scopi della presente Convenzione e delle obbligazioni in essa prevista, per "Proponente" si intende il singolo attuatore del Piano Attuativo; ed esso coincide con l'originario sottoscrittore della presente Convenzione e/o con il successivo soggetto avente causa che, all'uopo autorizzato dal Comune, subentrando procede alla trasformazione urbanistica del comparto territoriale o di una sua parte.
- 3 Salvo quanto stabilito dalla presente convenzione, l'acquirente attuatore in particolare prende atto delle prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del Piano Attuativo e soprattutto che i permessi di abitabilità/agibilità non verranno rilasciati dal Comune fino a quando le costruzioni, cui si riferiscono, non siano servite dai servizi essenziali: gas, energia elettrica, allacciamenti alla rete idrica e fognaria.
- 4 Il subentro di un diverso soggetto avente causa al Proponente sottoscrittore della presente Convenzione o a sua volta al precedente subentrante, dovrà essere autorizzato dal Comune con esplicita determinazione a cura del Responsabile del Servizio Urbanistica ai sensi dell'art.1406 e seguenti del Codice Civile.
- 5 Il subentro di cui al comma precedente è autorizzato di diritto qualora il subentrante unitamente alla richiesta di autorizzazione al subentro abbia presentato al Comune la seguente documentazione:
 - il titolo o documentazione equivalente;
 - l'idonea garanzia sostitutiva ai sensi dell'art. 15 della presente Convenzione.
- 6 Con l'atto di autorizzazione al subentro di cui al comma precedente le obbligazioni della presente Convenzione sono trasferite al soggetto subentrante.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto di Convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto di Convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proponente
Guffanti Residenziale srl (Il Consigliere Delegato ing. Luca Guffanti)

per il Comune