SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO T2

L'anno il giorno del mese di in in, innanzi a me
Dott
, sono personalmente comparsi:
- il Sig il domiciliato per
la carica presso la Sede Municipale di Vertemate con Minoprio, che, in forza dell'art dello
Statuto Comunale e dell'art del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici dei Servizi, nella
sua qualità di Responsabile di Area del Comune di Vertemate con Minoprio interviene alla presente in
esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n del, esecutiva ai
sensi di legge, e del decreto sindacale n del , che in copia autentica vengono
allegati al presente atto sotto la lettera "", di seguito denominato "Comune";

- la sig.ra Bernasconi Alessandra nata a Vertemate con Minoprio (Co) il 08/09/1962, residente a Vertemate con Minoprio (Co) in via Salvo d'Acquisto, n. 2 (C.F. BRN LSN 62P48 L792C);
- la sig.ra Bernasconi Emma nata a Vertemate con Minoprio (Co) il 26/07/1966, residente a Vertemate con Minoprio (Co) in via Risorgimento, n. 45 (C.F. BRN MME 66L66 L792D);
- il sig. Cappelletti Luigi, nato a Como il 18/12/1967, residente a Fino Mornasco (Co) in via Michelangelo Buonarrotti, n. 49 (C.F. CPP LGU 67T18 C933C);
- il sig. Cappelletti Paolo, nato a Como il 06/01/1973, residente a Vertemate con Minoprio (Co) in via Roma, n. 70 (C.F. CPP PLA 73A06 C933H);
- il sig. Villa Stefano, nato a Rebbio (Co) il 21/01/1934, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Monte Resegone, n. 8 (C.F. VLL SFN 34A21 H208K);
- il sig. Villa Alessandro, nato a Como il 30/10/1964, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Monte Resegone, n. 8 (C.F. VLL LSN 64R30 C933V);
- il sig. Villa Claudio, nato a Como il 25/09/1974, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Monte Resegone, n. 8 (C.F. VLL CLD 74P25 C933C);
- il sig. Villa Mauro, nato a Como il 22/02/1967, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Petagna, n. 10 (C.F. VLL MRA 67B22 C933D);

di seguito denominati "Attuatori". Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che gli attuatori sono proprietari dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Vertemate con Minoprio censuario di Vertemate al foglio 9, mappali nn. 2372, 2370, 314, 2369, 2371, 1474, 2368, della superficie catastale di 6.980 mq.;
- che a seguito dell'istanza protocollata in comune al n° 00 del 04.08.2015 dal sig. Mauri Ernesto proprietario del mappale n° 1117, in cui si manifestava la volontà di non essere ricompreso nel Piano Attuativo T.2, si rendeva necessario procedere ad una variante urbanistica per la riperimetrazione del comparto con stralcio dell'area di cui al Foglio 9 mappale n. 1117 di mq. 220;
 - che per il Piano Attuativo in variante è stata espletata la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS di cui al D.C.R. 13/03/2007 n. VIII/351, alla Direttiva Regionale D.g.R. n. IX/761 del 11/11/2010 ed alla Circolare Esplicativa n. 13071 del 14/12/2010 ed è stato acquisito il Decreto di esclusione dalla VAS protocollato al n° 6887 del 20.10.2016;
- che a seguito di quanto sopra l'area risulta così ripartita tra gli Attuatori:

mappali nn.	Proprietà	superficie (mq)	%
2372, 2370	Bernasconi Alessandra	1.762	252,43
2371, 2369	Bernasconi Emma	1.753	251,15
314	Bernasconi Alessandra(1/2), Bernasconi Emma 1/2	300	42,98
2368	Cappelletti Luigi (1/2), Cappelletti Palo (1/2)	1.481	212,18
1474	Villa Alessandro (2/9), Villa Claudio (2/9), Villa Mauro (2/9), Villa Stefano (3/9)	1.684	241,26

- che detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta rosso nell'elaborato grafico Tav. 3 "Planimetria generale di progetto" elencato nella presente Convezione;
- che gli Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

 che lo strumento urbanistico vigente, Piano di Governo del Territorio, subordina l'edificazione all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "ambito di trasformazione T 2", urbanisticamente definito da apposita scheda d'ambito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano come segue:

PARAMETRI DIMENSIONALI AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 VIGENTE			
Superficie territoriale	mq 7.200		
Indice territoriale	mq/mq 0,25		
S.I.p.	mq 1.800		
Altezza max	m 8,50		
Indice di copertura max	40 %		
Indice di permeabilità	30 % di S.f.		
Abitanti teorici (40 mq/ab. = 120 mc/ab.)	45 ab.		
Aree per servizi da cedere all'interno dell'ambito	mq 1.965		
Destinazione d'uso principale	residenziale		
Destinazioni d'uso non ammesse	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi		
Servizi essenziali e opere pubbliche da realizzare	Sistemazione a verde dell'area di cessione e riqualificazione alveo e sponde Rì, tenendo conto dell'eventuale progetto di sistemazione delle aree T3 e T4. Sistemazione viabilità di accesso al lotto ad est		

- che la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà la procedura prevista dal Codice dei Contratti di cui al D.Lgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il Piano Attuativo in variante ridefinisce, di conseguenza, i seguenti parametri:

PARAMETRI DIMENSIONALI AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 VARIANTE			
Superficie territoriale	mq 6.775		
Indice territoriale	mq/mq 0,25		
S.I.p.	mq 1.745		
Altezza max	m 8,50		
Indice di copertura max	40 %		
Indice di permeabilità	30 % di S.f.		
Abitanti teorici (40 mq/ab. = 120 mc/ab.)	45 ab.		
Aree per servizi da cedere all'interno dell'ambito	mq 1.965		
Aree da cedere esterne all'ambito	mq 1.596		
Destinazione d'uso principale	residenziale		
Destinazioni d'uso non ammesse	medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi		
Servizi essenziali e opere pubbliche da realizzare	Cessione di aree a verde interna ed esterna al comparto con formazione di parcheggio e camminamento. Sistemazione della viabilità di accesso al lotto con allargamento della sede stradale e formazione di nuovo marciapiede.		

- che nello specifico i servizi essenziali e opere pubbliche da cedere e realizzare consistono in:
 - cessione di area interna al comparto pari a mq. 1.965,00;
 - in luogo della riqualifica della roggia del Rì si stabilisce la cessione di una porzione del mappale n° 1474 esterno al comparto per una superficie pari a mq. 1.596,00;
 - allargamento a mt. 6,00 della sede stradale di via Abbazia sul fronte del piano attuativo con formazione di marciapiede da mt. 1,50 sul fronte opposto al Piano Attuativo in continuità con l'esistente;
 - L'area sulla quale verrà realizzato il marciapiede è attualmente di proprietà della Parrocchia di Vertemate con Minoprio e verrà messa a disposizione degli Attuatori con apposito accordo sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e la Parrocchia.
 - la realizzazione di una serie di parcheggi pubblici di n° 17 stalli nell'area per servizi essenziali interni al comparto, ubicati in fregio a quelli previsti dal P.A. in progetto, e funzionali al servizio delle attività sportive, da realizzarsi in autobloccanti di tipo drenante e dotati di adeguata illuminazione; l'accesso ai parcheggi pubblici avverrà tramite il progettato corsello di proprietà degli Attuatori, da asservire ad uso pubblico;
 - la realizzazione di un percorso pedonale nord/sud dalla via Abbazia verso il cimitero, a margine dei posti auto, da realizzarsi con pavimentazione in calcestre e idonea cordonatura perimetrale;
 - predisposizione in idonei pozzetti separati degli stacchi dei sottoservizi tecnologici (acqua, fognatura, elettricità, illuminazione, ecc), da ubicarsi a lato della via Abbazia sul margine ovest dell'area in cessione esterna al comparto.
- che gli elaborati grafici a seguito elencati che costituiscono il Piano Attuativo in variante, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Vertemate con Minoprio e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica, così come modificati a seguito dell'espletamento della procedura di Verifica di Esclusione della VAS;

Gli elaborati in particolare sono composti da:

ELABORATI VARIANTE URBANISTICA:

DOCUMENTO DI PIANO

Scheda norma "Ambito di Trasformazione T2 – Vertemate" - N.T.A. del D.d.P. – elaborato vigente Scheda norma "Ambito di Trasformazione T2 – Vertemate" - N.T.A. del D.d.P. – elaborato variante Scheda norma "Ambito di Trasformazione T2 – Vertemate" - N.T.A. del D.d.P. – elaborato comparativo

PIANO DELLE REGOLE

Stralcio Tav. R1 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani	scala 1:5.000
– elaborato vigente	
Stralcio Tav. R1 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani	scala 1:5.000
– elaborato variante	
Stralcio Tav. R2.2 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani	scala 1:2.000
– elaborato vigente	
Stralcio Tav. R2.2 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani	scala 1:2.000
– elaborato variante	

ELABORATI PIANO ATTUATIVO:

- A- Relazione tecnica
- B- Schema di convenzione
- C- Computo metrico estimativo
- D- Documentazione fotografica
- E- Visure catastali-Titoli di proprietà
- F- Indagine geologica
- G- Clima acustico
- H- Rapporto preliminare
- I Cronoprogramma
- Tav.1-Inquadramento territoriale
- Tav.2-Dimostrazione superficie territoriale e superfici in cessione
- Tav.3-Planimetria generale in progetto
- Tav.4-Sezioni ambientali
- Tav.5-Rete fognatura acque nere e tombinatura
- Tav.6-Rete elettrica-Rete illuminazione pubblica-Rete telefonica
- Tav.7-Rete idrica
- Tav.8-Sezioni particolareggiate
- Tav.9-Cabina ENEL
- che il Piano Attuativo in argomento è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.
 xx del xx/xx/2016, pubblicata il xx/xx/2016 all'Albo Pretorio Istituzionale del comune di Vertemate con Minoprio per rimanervi 30 gg. consecutivi per la visione, e i successivi 30 gg. per la formulazione di eventuali osservazioni;
- che ai sensi degli art. 12-14 della LR 12/05 il Piano Attuativo in oggetto è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. xx del xx/xx/2016, depositata nella Segreteria Comunale ed affissa all'Albo Pretorio dal xx/xx/2016 al xx/xx/2016;

SI CONVIENE E SI

STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 - Oggetto

- 2.2 La Superficie lorda di Pavimento prevista nell'allegato Piano Attuativo è pari a mq. 1.745, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del presente Piano Attuativo.

Articolo 3 - Obblighi generali

- 3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, gli Attuatori dichiarano di essere responsabili e solidali nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. Gli Attuatori si obbligano a informare il Comune, di qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.
- 3.2 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli Attuatori resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso dei requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al successivo art. 10. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiari di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

Articolo 4 - Attuazione

- 4.1 L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione; il Piano Attuativo in variante costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del medesimo e delle norme di legge e dei regolamenti vigenti.
- 4.2 Il Piano Attuativo in progetto prevede per le aree descritte in premessa i seguenti parametri:

- superficie territoriale rilevata: 6.775 mg

- superficie catastale: 6.980 mg

- Indice territoriale: 0,25 mq./mq

- H (altezza): max 8,50 metri

- Ic (indice di copertura): 40%

- Ip (indice di permeabilità): 30% di Sf.

- slp massima di progetto: mq. 1.745

• Aree per servizi essenziali da cedere all'interno dell'ambito : 1.965 mq

aree verdi esterne al P.A.: 1.596 mq

• aree destinate alla viabilità pubblica interne al P.A.: 130 mg

- 4.3 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.
- 4.4 Eventuali modificazioni di destinazione di immobili e di opere non autorizzate comporteranno l'emissione di ordinanza di riduzione in pristino. Qualora la riduzione in pristino non risultasse tecnicamente possibile verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 5 - Cessioni

- 5.1 Gli Attuatori, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto:
 - a. cedono gratuitamente al Comune, che accetta, le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in via Abbazia relative a:
 - i. superficie pari a mq 130 per allargamento sede viaria;
 - ii. formazione di marciapiede sul fronte opposto P.A. (da realizzarsi su area esterna al Piano Attuativo di proprietà della Parrocchia di Vertemate con Minoprio; tale area verrà messa a disposizione degli Attuatori);
 - iii. rete caditoie per raccolta acque chiare;

- iv. rete fognatura acque nere;
- v. rete di distribuzione energia elettrica;
- vi. rete idrica
- vii. rete telecomunicazioni;
- b. cedono gratuitamente al Comune, che accetta, l' area verde avente una superficie complessiva di mq 1.965, catastalmente identificata al censuario di Vertemate con Minoprio foglio 9, ai mappali 2371, 2372, 2370, 314, 1474; all'interno di tale superficie come illustrato in premessa, verrà realizzato un parcheggio pubblico di n° 17 stalli completo di impianto di illuminazione e un percorso pedonale in calcestre tra la via Abbazia verso il cimitero, il tutto come meglio indicato negli elaborati grafici Tav. 5, Tav. 6, Tav. 7 elencati nella presente convenzione:
- c. cedono gratuitamente al Comune, che accetta, l'area verde esterna al Piano Attuativo, come indicato nell'elaborato Tav. 2 elencato nella presente convenzione, avente una superficie complessiva di 1.596 mq, catastalmente identificata al censuario di Vertemate con Minoprio al foglio 9, mappali 1474;
- 5.2 Gli Attuatori dichiarano che le aree sopradescritte sono di loro proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.
- 5.3 E' posta a carico degli Attuatori la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, gli Operatori si faranno carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.
- 5.4 Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità e nella responsabilità degli Attuatori per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6, rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nell'elaborato " I Cronoprogramma" elencato nella presente convenzione:
- 5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 lett. b) e pari a 1.965 mq risultano sufficienti a garantire la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) previste dal P.G.T. vigente nella misura minima di 1.965 mq, nonché a soddisfare la dotazione minima richiesta per la destinazione residenziale, calcolata come segue:
 - destinazione residenziale:
 - volume edificabile: 1.745 mq (Slp) x 3,00 m (h virtuale) = 5.235 mc;
 - abitanti teorici (40mq/ab. = 120 mc.) : 44;
 - dotazione standard: [(5.235/120)x 40] = 1.745 mg.

- 5.6 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal Comune in data le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.
- 5.7 La piena disponibilità dell'area verde esterna al Piano Attuativo, avente una superficie complessiva di 1.596 mq, catastalmente identificata al censuario di Vertemate con Minoprio foglio 9, mappale 1474, viene concessa a tutti gli effetti all'Amministrazione Comunale in forma gratuita con la stipula della presente convenzione.

Articolo 6 - Termini per gli adempimenti

- 6.1 La presente convenzione ha la durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della stipula.

 Scaduto il predetto termine le parti potranno sottoscrivere nuova Convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata.
- 6.2 Le parti convengono di sottoscrivere la presente Convenzione entro 3 (tre) mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale pena la decadenza del medesimo e delle relative variazioni urbanistiche, fatta salva comunque la preventiva procedura di diffida prevista dal comma 4 dell'art. 93 della L.R. n°12/2005.
- 6.3 Gli operatori, in relazione agli articoli 9 e 46 della L.R. n°12/2005 e s.m.i., si obbligano a presentare al Comune per l'approvazione le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione nel termine di 3 (tre) mesi per le opere di urbanizzazione e nel termine di 6 (sei) mesi per gli interventi edilizi, computati dalla data di stipula della presente Convenzione. Dette opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 3 (tre) mesi dal rilascio del formale atto di autorizzazione da parte del competente Ufficio Comunale. Dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, formalizzata in contraddittorio tra le parti, principierà il computo delle tempistiche previste nell'allegato cronoprogramma.
- 6.4 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione ed in ogni caso prima che sia reso agibile qualsivoglia intervento edilizio previsto dal Piano attuativo.
- 6.5 In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

Articolo 7 - Opere e oneri di urbanizzazione

7.1 Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al precedente art. 5, nonché sulle altre aree interessate messe a disposizione dal Comune (strada e marciapiede), consistenti in:

VIA ABBAZIA

allargamento sede viaria;
formazione marciapiede fronte opposto PL;
rete caditoie per raccolta acque chiare;
rete fognatura acque nere;
rete di distribuzione energia elettrica;
rete idrica.
rete telecomunicazioni

AREA A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO
parcheggio in autobloccanti;
camminamento in calcestre;

7.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, così come modificato dall'art. 21 della L.R. 7/2010.

7.3 Per la realizzazione diretta, da parte degli Enti Gestori, delle reti tecnologiche (sottoservizi) e/o adeguamento di quelle esistenti si dà atto del nulla-osta rilasciato dagli Enti preposti in data e dei preventivi ad esso allegati per l'importo pari ad € comprensivi di I.V.A.

7.4 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Consiglio Comunale n................ del relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale:

impianto d'illuminazione.

volume edificabile: 1.745 mq (Slp) x 3,00 m (h virtuale) = 5.235 mc;

da cui: 5.235 mc x 8,00 €/mc = € 41.880,00 (quarantunomilaottocentottanta)

- 7.5 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Consiglio Comunale n............... del relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:
 - destinazione residenziale:

```
volume edificabile: 1.745 mq (Slp) x 3,00 m (h virtuale) = 5.235 mc;
da cui: 5.235 mc x 10,00 €/mc = € 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta)
```

- 7.6 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, (€ 41.880,00 + 52.350,00 = € 94.230,00) dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato alla data odierna di € 94.790,81, (novantaquattromilasettecentonovanta/81) come risulta dall'elaborato "C Computo metrico estimativo", redatto sulla base dei Prezzi Informativi delle Opere Edili redatto dalla Camera di Commercio Como, elencato nella presente convenzione, di I.V.A. e delle spese di progettazione.
- 7.7 Risultando l'importo delle opere di cui sopra superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati nella misura vigente e pari complessivamente ad € 94.230,00, nulla sarà dovuto al Comune dagli Attuatori che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal quadro economico allegata alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

Articolo 8 - Contributo sul costo di costruzione

- 8.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.
- 8.2 Visto che gli interventi contemplati dal Piano Attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 11.03.2005 n.12, il contributo di costruzione, ai sensi della deliberazione di consiliare n. 27 del 15.11.2012, sarà maggiorato di una percentuale pari al 5% (cinque%). (maggiorazione Fondo Aree Verdi)

 Pertanto il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento, al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi, della maggiorazione del 5 per cento:
 - del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - del contributo relativo al Costo di Costruzione;

Articolo 9 - Scarichi

9.1 Gli Attuatori si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, e visto l'elaborato "A - Relazione tecnica" elencato nella presente convenzione;

Articolo 10 - Esecuzione opere di urbanizzazione

- 10.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al comparto, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è a carico degli Attuatori;
- 10.2 Gli attuatori s'impegnano nei confronto del Comune e si accollano ogni onere inerente tutti i livelli di progettazione, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti (es. prove e indagini geotecniche, verifiche reti tecnologiche, collaudi, ecc..);
- 10.3 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 , gli Attuatori dovranno presentare a parte e preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; il progetto definitivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo. Entro i successivi 30 giorni decorrenti dalla data di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente le opere di urbanizzazione gli Attuatori dovranno presentare gli elaborati costituenti il progetto esecutivo, anch'essi redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati per il conseguente esame e la successiva approvazione.
 - 10.4 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo la cui richiesta dovrà comunque essere presentata non oltre tre mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
 - 10.5 Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel cronoprogramma per cause ascrivibili alla negligenza degli Attuatori, oltre alla corresponsione al Comune del canone per l'occupazione di suolo pubblico, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad € 150,00 (centocinquanta) per opere di importo inferiore o pari ad € 100.000,00, sino ad un massimo del 20% del loro importo complessivo. Per opere di urbanizzazione di importo superiore ad € 100.000,00, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,15 % dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione, sino ad un massimo del

20% del loro importo complessivo. Decorsi sei mesi dal termine di ultimazione delle opere stabilito nel cronoprogramma, senza che siano state ultimate le opere di urbanizzazione, il Comune procederà alla escussione delle garanzie fidejussorie e procederà all'esecuzione diretta delle opere.

La decorrenza dei termini relativi alle opere di formazione del marciapiede lungo via Abbazia è subordinata alla messa a disposizione agli attuatori delle aree di proprietà della Parrocchia di Vertemate.

- 10.6 Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 5 passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal Comune, e a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese comunque a carico degli Attuatori, da eseguirsi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli Attuatori stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune. Analogamente a quanto già disposto per il rimborso delle spese tecniche relative alla direzione lavori, anche per quelle afferenti il collaudo tecnico-amministrativo gli Attuatori si obbligano a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli Attuatori degli elaborati progettuali "come costruito" (as built), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte degli uffici comunali entro 3 (tre) mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, e a seconda dei casi la manutenzione straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti normative.
- 10.7 Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti all'individuazione del direttore dei lavori e del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa, gli Attuatori decorsi 60 giorni dalla formale diffida ad adempiere notificata al Comune, potranno procedere direttamente alla nomina degli stessi, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal Comune.
- 10.8 Fatto salvo quanto riportato dal presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati e a spese degli Attuatori, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.

- 10.9 Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli Attuatori si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi. Gli Attuatori si obbligano ad approntare ed a realizzare tutte le modifiche e le integrazioni progettuali eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge e di regolamento) affinché le opere del Piano Attuativo risultino integralmente conformi alle prescrizioni vigenti, sino all'ultimazione dei lavori e al collaudo delle opere. Gli Attuatori si obbligano altresì ad eseguire nel termine assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti dal collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al progetto esecutivo.
- 10.10 Gli Attuatori si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto. Inoltre assumono a proprio carico ogni rischio connesso a difficoltà relative all'esecuzione dei lavori sia sul suolo che nel sottosuolo a prescindere dalle cause (bonifica aree, problematiche idriche, problematiche geologiche e simili non prevedibili al momento della sottoscrizione della presente convenzione), oltre a garantire durante il corso dei lavori il mantenimento della viabilità e della funzionalità dei servizi esistenti, nonché delle eventuali servitù esistenti. Assumono altresì l'impegno, durante tutto il periodo di esecuzione dei lavori a preservare gli accessi privati e le utenze in essere, secondo le prescrizioni al riguardo impartite dagli uffici comunali e dai competenti Enti erogatori di servizi pubblici, provvedendo al successivo ripristino, od all'eventuale allocazione nella diversa sede, qualora necessaria per garantire la funzionalità delle stesse. Si impegnano conseguentemente a programmare ed a realizzare le opere di scavo, di costruzione e di ripristino adottando tutti gli accorgimenti tecnici ed operativi relativi alla sicurezza dei terzi.
- 10.11 Gli Attuatori si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche limitrofe all' area di intervento, durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.
- 10.12 I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, fatto salvo il completamento del tappeto d'usura da eseguirsi entro i 6 mesi successivi dalla posa del conglomerato bituminoso, anche per lotti funzionali, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole. Qualora vengano rilevate da parte degli organi comunali, occupazioni di alloggi in assenza di certificato di agibilità, sarà a carico dell' Attuatori la sanzione prevista all'art. 24 e 25 del D.P.R.380/2001, per ogni alloggio

occupato.

Articolo 11 - Garanzie

- 11.1 Gli Attuatori, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto depositano fideiussione bancaria, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. 5, per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 11.2 Lo svincolo della fideiussione avverrà solo previa comunicazione/liberatoria da parte dell'amministrazione comunale.
- 11.3 La somma garantita corrisponde all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 50% in ragione della durata della convenzione e delle opere pubbliche previste, per IVA, per spese tecniche, imprevisti e spese varie, per un importo complessivo di € 142.187 (centoquarantaduemilacentottantasette/00);
- 11.4 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli Attuatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.
- 11.5 La predetta fideiussione verrà restituita agli Attuatori, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

- 11.6 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura degli Attuatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 11.7 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Attuatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto entro il termine stabilito dalla presente convenzione e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

Articolo 12 - Validità

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

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

Articolo 13 - Disposizioni finali

- 13.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, gli oneri relativi alla redazione della variante agli atti del PGT, le pratiche catastali di frazionamento delle aree da cedere, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli Attuatori. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.
- 13.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione gli Attuatori faranno pervenire al Comune, 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.

13.3 Gli Attuatori, dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di, Servizi di Pubblicità Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

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

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

Gli Attuatori

Il Comune

*			ସ	z)