

CONVENZIONE

PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, IN VARIANTE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'Art 92 comma 8 DELLA L.R. 12/2005, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA CENTRALE DI PIAZZA PARINI, CON LA REALIZZAZIONE DI NUOVI SPAZI PER IL TERZIARIO COMMERCIALE E RICETTIVO, E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PIAZZA PARINI ”.

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, addì in Nibionno, presso la sede Comunale di Via
Innanzi a me dr. Notario in iscritto al Collegio
Notarile del Distretto di sono personalmente comparsi:

- **COMUNE DI NIBIONNO**, codice fiscale, con sede in Nibionno piazza Caduti,2, rappresentato, come previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dall'art. dello statuto comunale, dall'arch. Elena Molteni la quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Responsabile Area tecnica, di seguito per brevità indicato come **“Comune”**.

- la Signora Redaelli Maria Luisa nata a
la quale dichiara di comparire non in proprio bensì nella qualità di titolare della ditta MAURIZI s.a.s. di Redaelli M.L. & C, proprietaria degli immobili siti in Comune di Nibionno via Volta,27 - Fg. 4 mapp. Mapp. n.3316/701-1344/701 graffati-1344/6-1344/7-1344/704-3316/705 graffati, per un'estensione di 852 mq.
d'ora innanzi, per brevità, indicato come **“Operatore 1”**;

- il Signor Conti Gianfranco nato a Costa Masnaga il 28 marzo 1964 ed ivi residente Via Italia n. 39 ** c.f. CNT GFR 64C28 O1125, il quale dichiara di comparire non in proprio bensì nella qualità di legale rappresentante della SOC. C.F.T. S.r.l. con sede in LECCO Via L. Da Vinci n.20, P. IVA 02177030133, proprietaria degli immobili siti in Comune di Nibionno Via Parini, 5 Fg. 4 mapp.1433 per un'estensione di 3.884 mq. catastali
, d'ora innanzi, per brevità, indicato come **“Operatore 2”**;

i quali comparenti, della cui identità io Notaio sono personalmente certo, previa rinuncia di comune accordo con il mio consenso all'assistenza dei testimoni,

PREMESSO

- a) Che il Comune di Nibionno è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 28/02/2005 pubblicata sul BURL
- b) che l'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 02 luglio 2008 ha approvato il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, di cui all'art.5 L.R. 12.04.1999 n.9, che prevede, per questo ambito, il completamento del Polo Commerciale/Residenziale esistente tra le Vie Manzoni e Parini in frazione di Nibionno, con il ridisegno e la riqualificazione dello spazio pubblico a destinazione “piazza comunale” atto ad ospitare attività civico/culturali/educative con potenziamento delle urbanizzazioni e degli standard, quali: l'incremento dei parcheggi pubblici e del verde urbano, la realizzazione di nuove infrastrutture pedonali, ciclabili e viarie di connessione con l'esistente per consentire sia una adeguata accessibilità carrabile e pedonale/ciclabile che un razionale completamento di uno spazio aperto tra zone fortemente edificate ed urbanizzate.
- c) che il comparto interessato dal Programma Integrato di Intervento è composto di tre parti contigue di cui la prima parte individuata come **“Ambito A”**, di proprietà comunale, è costituita dalle aree a parcheggio lato via Parini e la piazza pedonale, la seconda parte individuata come **“Ambito B”**, è posta sul vertice nord-ovest del comparto, tra la via Parini, da cui ha accesso, e la SP342, la terza parte individuata come **“Ambito C”**, è posta tra la via Parini, da cui ha accesso tramite una corsia privata, e la SP342.
- d) che il Piano Integrato d'Intervento in parte conferma ed in parte modifica le previsioni del PRG vigente, come segue:
 - _ **“Ambito A”**: le previsioni funzionali di parcheggio e piazza pubblica sono confermate,
 - _ **“Ambito B”**: le previsioni insediative per attività alberghiere ricettive e di ristoro, sono confermate e aumentate, con la formazione di un sopralzo parziale e l'aggiunta di nuovi volumi;

_ **“Ambito C”**: le previsioni insediative per attività commerciali sono confermate e aumentate, con l’aggiunta di un nuovo volume terziario per magazzini e negozi, collegato all’esistente ed esteso fino alla piazza dove viene ricavato un porticato di uso pubblico;

e) che in considerazione delle suddette modifiche allo strumento urbanistico generale vigente, il Programma Integrato di Intervento comporta Variante di PRG;

f) che l’**“Operatore 1”** è proprietario in Nibionno delle aree, finitime tra loro, con soprastanti fabbricati individuati nel N.C.E.U. del Comune censuario di Nibionno fg.4 ai mappali 1344 e 3316, per una superficie complessiva di mq.852, già destinate ad attività ricettive/ di servizio “trattoria Maurizi”;

g) che l’**“Operatore 2”** è proprietario in Nibionno delle aree, finitime tra loro, con soprastanti fabbricati individuati nel N.C.E.U. del Comune censuario di Nibionno fg.4 al mappale 1433 per una superficie catastale complessiva di mq.3.884, già destinate ad attività commerciale/ di servizio “CicliConti”;

h) che il comune di Nibionno ha incaricato un professionista esterno per elaborare un progetto di Piano Esecutivo, in variante al P.R.G. vigente, a firma dell’arch. Sergio Fumagalli nato a Lecco il 20.11.1957, residente a Nibionno via California,11, con studio a Nibionno via C.battisti n.7, iscritto all’Ordine degli architetti di Lecco al n.107;

i) che il comparto oggetto del P.I.I. non è interessato né da vincoli ex legibus 1497/39 e 431/85, ora D.lgs 42/04, né da vincolo idrogeologico ex R.D. 1326/23 né da vincoli di altra natura, oltre a quelli di P.R.G.;

j) che il presente P.I.I. in variante al PRG vigente è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del con deliberazione n°

k) che la Provincia di Lecco, ai sensi dell’ art. 92, comma 8, della L. R. 12 del 11/03/2005 ha espresso valutazione di compatibilità del progetto con il P.T.C.P. con nota n. del.....;

l) che il P.I.I. è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del con deliberazione n°, pubblicata sul B.U.R.L. n° del.....;

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti come sopra individuate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

ART. 2 – OGGETTO, TERMINI PER LA STIPULA E DI EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

L’attuazione del P.I.I., avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed agli elaborati progettuali e documenti allegati, che ne sono parte integrante e sostanziale, e non si discosterà dagli indirizzi previsti.

La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della sua stipula e le opere sia pubbliche che private verranno realizzate nei tempi indicati nella relazione

Le parti, in deroga a quanto previsto dall’art. 93 della L.R. n. 12/2005, hanno convenuto di sottoscrivere la presente Convenzione entro 60 giorni dall’approvazione del P.I.I. da parte del Consiglio Comunale, pena la decadenza del piano e delle relative variazioni urbanistiche, fatta salva comunque la preventiva procedura di diffida prevista dal comma 4 dell’art. 93 della L.R. 12/2005.

ART. 3 – ELABORATI

1) Il P.I.I. è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI

A. relazione e prescrizioni tecniche di attuazione

B. piano economico-finanziario

C. Stima sommaria opere di urbanizzazione

D. dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, at.25 della L.R.12/2005

E. Estratto N.T.A. variate

F. Schema di convenzione

ELABORATI GRAFICI

A. RILIEVO STATO DI FATTO

- A1. Rilievo fotografico
 - A2. Estratti PRG, catasto e 1:10.000 scala 1: 1.000/2.000/10.000
 - A3. Planimetria generale di rilievo scala 1: 500
 - A4. Planimetria superfici dei comparti di intervento scala 1: 500
 - A5. Planimetria dettaglio sottoservizi esistenti scala 1: 200
 - A6. Sezioni e profili di stato di fatto scala 1: 200
- B. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**
- B1. Inquadramento generale di progetto scala 1: 1.000
 - B2. Planimetria di progetto: calcolo superfici e cessioni/asservimenti scala 1: 200
 - B3. Sezioni e profili di progetto scala 1: 200
 - B4. Planimetria di progetto: lampade e linee sottoservizi scala 1: 200
 - B5. Assonometria generale scala 1: 300
 - B6. Vista prospettica piazza e fotoinserimenti ambientali
- C. PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE**
- C1. Planimetria di progetto opere standard di qualità scala 1: 200
 - C2. Sezioni e dettagli opere standard di qualità scala 1: 50
- D. VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE**
- D1. Schema variante di PRG scala 1: 2.000

ART. 4 – ATTUAZIONE DEL P.I.I. – CONSISTENZA INTERVENTI E TERMINI PER LA LORO REALIZZAZIONE

Gli OPERATORI si obbligano a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione attraverso le richieste dei titoli abilitativi necessari sia per le opere di urbanizzazione, sia per gli edifici e opere connesse, ad ultimarle nei tempi indicati di seguito, salvo proroghe a termini di legge.

Gli interventi che riguardano i due operatori privati, potranno essere attuati, anche contemporaneamente, a seguito delle relative richieste di permesso a costruire o con D.I.A..

I lavori per le opere di urbanizzazione andranno avviati preliminarmente o contestualmente agli interventi privati, mediante la procedura di gara prevista dal D.L. n.163/06 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri.

In ogni caso l'inoltro dei progetti definitivi di dette opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro tre mesi dalla stipula della convenzione e l'ultimazione degli stessi entro quindici mesi dal rilascio dei relativi permessi a costruire.

I titoli abilitativi verranno richiesti e rilasciati nei termini previsti, fermo restando che agli erigendi fabbricati deve essere assicurata in ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per la abitabilità o agibilità degli stessi.

Al momento della richiesta del primo atto abilitativo (permesso di costruire / D.I.A.), gli operatori si impegnano a sottoporre al Comune di Nibionno, per l'approvazione, la individuazione su apposita cartografia dei fabbricati con le relative volumetrie di competenza, qualora eventualmente difforme da quanto risultante dalla Tav.B2.

ART. 5 – QUOTE DI COMPETENZA DEI SINGOLI OPERATORI

Gli operatori si danno atto che gli insediamenti previsti dal Programma Integrato di Intervento risultanti in base alle aree di proprietà, sono così ripartiti:

Superficie del P.I.I. e consistenze/destinazioni d'uso degli edifici:

Superficie complessiva mq. 8.570

di cui:

- | | | |
|-------------------------------|-----------|--|
| Ambito "A" proprietà comunale | mq. 3.736 | piazza, giardino e viabilità |
| Ambito "B" Operatore 1 | mq. 820 | ristorante e bar esistenti –
- ricettivo in aggiunta |
| Ambito "C" Operatore 2 | mq. 3.897 | commercio e residenza esistenti –
- Magazzino e negozi in aggiunta –
- porticati di uso pubblico |

ART. 6 – CESSIONI, ACQUISIZIONI ED ASSERVIMENTI

Le aree a standard urbanistici necessarie all'attuazione del P.I.I. e dimensionate ai sensi L.R. 12/2005 e con riferimento alla previsione di insediamenti determinanti la situazione di massimo carico urbanistico possibile, ammontano a mq 422 così ripartiti: 170 mq. in carico all'operatore 1, e 252 mq. in carico all'operatore 2 .

Le aree a standard sono trasferite come standard qualitativo mediante la realizzazione del giardino pubblico e della porzione di porticato di uso pubblico sulle aree di proprietà comunale.

Si da atto che, come prescritto dalla L.R.12/2005, la quota di parcheggio pubblico di P.I.I. è interamente reperita, nella misura pari al 50% delle aree a standard richieste (rispettivamente 85 mq. in carico all'operatore 1, e 126 mq. in carico all'operatore 2), all'interno delle aree di proprietà privata, garantendone la loro accessibilità e fruibilità.

Sulle aree di proprietà dell'OPERATORE 2, come individuate nella tavola B2, (porzione adibita a portico e passaggio di accesso al parcheggio pubblico) si concede al Comune una servitù perpetua di passaggio pedonale pubblico che si costituisce convenzionalmente attraverso la sottoscrizione del presente atto, e che verrà trascritta nei registri immobiliari a carico del foglio e del mappale che identificherà quell'area dopo che saranno stati fatti i frazionamenti.

Le superfici soggette a tale servitù potranno essere modificate rispetto a quanto indicato nella tavola B2 in funzione degli effettivi progetti attuativi dei fabbricati purché ne vengano garantite le caratteristiche preliminari di progetto indicate negli elaborati grafici.

ART. 7 – REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEL GIARDINO E DEL PORTICATO.

Il progetto planivolumetrico del P.I.I. di piazza Parini individua un intervento di riqualificazione complessiva delle aree di proprietà comunale destinate a parcheggio, piazza e giardino, e pari a circa mq. 3.736,00.

Di queste aree i 2 operatori privati realizzeranno, con le caratteristiche ed i limiti indicati negli elaborati grafici: **a)** la porzione relativa al giardino con le dimensioni, pari a circa 848 mq., **b)** la porzione relativa al porticato di uso pubblico su area comunale, pari a circa 65 mq..

Le specifiche dettate dal Comune di Nibionno non potranno in ogni caso determinare una eccedenza di costo complessivo dell'opera rispetto il limite massimo di costo dell'intervento di 130.212,50 al netto delle spese e dell'IVA, documentato da apposito preventivo sommario.

Gli OPERATORI 1 e 2 ognuno per i propri millesimi, assumono a proprio carico le spese per la progettazione definitiva come definito nel Programma Integrato di Intervento e s'impegnano a nominare in accordo con il Comune di Nibionno un idoneo progettista entro un mese dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Il progettista verrà scelto dall'OPERATORE con l'approvazione dell'amministrazione. L'OPERATORE è garante verso il Comune di Nibionno affinché il progettista consegni il progetto entro 3 mesi dalla suddetta individuazione.

Il Comune di Nibionno si impegna alla approvazione del progetto entro i termini di legge.

ART. 8 – INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA DEGLI INSEDIAMENTI.

Fra gli obiettivi prioritari del Programma Integrato di Intervento vi è quello della riqualificazione ambientale e della ricomposizione urbana del comparto di piazza Parini oltre alla realizzazione di un insediamento di qualità architettonica, in considerazione della privilegiata posizione al centro di Nibionno capoluogo.

A tale scopo, al fine di uniformare la progettazione ed indirizzare la realizzazione degli insediamenti, sono stati predisposti appositi Criteri compositivi contenuti nella relazione tecnica ai quali gli operatori si obbligano ad attenersi, unitamente a quanto previsto nelle NTA.

ART. 9 – AZIONI E SOLUZIONI TECNICHE FINALIZZATE AD UNA MIGLIORE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Al fine di ottenere un complesso edilizio con buon livello di sostenibilità ambientale gli OPERATORI si impegnano ad attuare un mix di azioni discendenti da uno studio d'indagine, analisi e proposta che sarà sottoposto all'analisi e condivisione dell'Ufficio tecnico Comunale. Il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle DIA sarà subordinata alla preventiva presentazione e approvazione di una relazione tecnica finalizzata ad una migliore sostenibilità ambientale.

ART. 10 – MODIFICHE CONSENTITE NELLA FASE ATTUATIVA DEL PROGRAMMA

Il progetto ha carattere definitivo e vincolante per quanto riguarda i volumi e le superfici sia pubbliche che private, mentre per quanto riguarda la progettazione definitiva ed esecutiva sia architettonica che impiantistica potranno essere apportate modifiche a condizione che le stesse non si discostino dagli indirizzi previsti negli elaborati e documenti di P.I.I., non alterino le caratteristiche che lo stesso P.I.I. ha espressamente qualificato come vincolanti, non incidano sul

dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

ART. 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Gli OPERATORI in relazione alle previsioni legislative in materia, si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo :

a) ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti, come di seguito calcolati:

Oneri di urbanizzazione primaria				Euro 15.538,44
Operatore 1				
ricettivo	mq. 170	x	euro 10,59/mq.	= Euro 1.800,30
ricettivo	mq. 424	x	euro 8,16/mq.	= Euro 3.459,84 (ristrutturazione)
Operatore 2				
Commerciale	mq. 252	x	euro 24,94/mq.	= Euro 6.284,88
Artigianale	mq. 678	x	euro 5,89/mq.	= Euro 3.993,42

L'importo oneri, così come provvisoriamente calcolato, sarà proporzionalmente corrisposto dagli OPERATORI, al momento del rilascio dei permessi a costruire/D.I.A., oltre ad eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento delle tabelle, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 12 in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

b) ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti e così come di seguito calcolati:

Oneri di urbanizzazione secondaria				Euro 7.961,28
Operatore 1				
ricettivo	mq. 170	x	euro 8,52/mq.	= Euro 1.448,40
ricettivo	mq. 424	x	euro 6,51/mq.	= Euro 2.760,24 (ristrutturazione)
Operatore 2				
Commerciale	mq. 252	x	euro 6,82/mq.	= Euro 1.718,64
Artigianale	mq. 678	x	euro 3,00/mq.	= Euro 2.034,00

oltre ad eventuali maggiori oneri derivanti dall'adeguamento delle tabelle, in conformità a quanto previsto al precedente punto a) e fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 12 in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

c) a versare la quota dovuta per il contributo al costo di costruzione all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire/D.I.A.

d) a versare la quota dovuta per lo smaltimento rifiuti, all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire/D.I.A.

Art. 12 – OPERE A SCOMPUTO

Art. 12.1 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'OPERATORE si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate negli elaborati grafici e nei documenti costituenti il PII, su aree già di proprietà comunale, rappresentate dalla realizzazione della nuova piazza pedonale e della porzione di porticato, per l'importo presunto di € 130.212,50

Per la realizzazione delle opere a scomputo, le parti fanno riferimento agli elaborati grafici rappresentati dalle Tav. B4, C1 e C2, ed al preventivo di massima allegati.

Gli elaborati grafici e i computi metrici estimativi, per la sola parte che riguarda la qualità e tipologia dei materiali, costituiranno le basi e il riferimento per la elaborazione dei progetti definitivi/esecutivi ai sensi della L. 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni, e per le future istanze di rilascio di Permesso di Costruire/DIA da parte del Comune.

Le parti precisano che i computi metrici estimativi dei futuri progetti definitivi, che serviranno al solo scopo di verificare il superamento del valore delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, verranno redatti sulla base dei listini di riferimento vigenti (prezzario Regione Lombardia opere pubbliche)

La data di rilascio, da parte del Comune, dei titoli concessori per la realizzazione delle opere, costituirà il riferimento temporale per la definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da utilizzare come base di calcolo per

la definizione degli eventuali conguagli in denaro a favore del Comune, dandosi atto che nulla sarà dovuto dal Comune all'OPERATORE nel caso in cui il costo delle opere risultasse superiore agli oneri allora vigenti, trattandosi di assunzione di obbligo di "fare".

In relazione a quanto disposto dalla normativa che disciplina i Programmi Integrati di Intervento, la quale richiede la compresenza e l'integrazione di diverse modalità di intervento di una pluralità di destinazioni e funzioni ed incentiva il concorso e l'utilizzazione unitaria di risorse pubbliche e private nell'ambito territoriale considerato al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione delle opere, siano esse di primaria o di secondaria, lo scomputo di cui al precedente punto potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria.

Qualora per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'OPERATORE avesse a richiedere la disponibilità di aree di proprietà comunale indicate nella Tav.A4, il Comune si impegna a metterle a disposizione in tempi utili per consentire l'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, peraltro esente da Tosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'OPERATORE si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale, garantendo l'esecuzione delle opere a regola d'arte, salvo le opere che vengono eseguite direttamente da Aziende erogatrici dei pubblici servizi, per le quali la responsabilità compete direttamente a dette Aziende.

Per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'OPERATORE si impegna a documentare il possesso dei prescritti requisiti antimafia da parte delle ditte esecutrici all'atto della comunicazione di inizio lavori, ancorché il Soggetto Attuatore operi come privato.

I porticati di uso pubblico verranno realizzati, mantenuti e gestiti, con tutti gli oneri connessi, direttamente dall'operatore privato, nel rispetto delle misure e dei materiali di finitura descritte nei disegni e nelle descrizioni di progetto.

I porticati dovranno essere adeguatamente illuminati con corpi illuminanti a soffitto o appliques sui pilastri.

Il nuovo giardino pubblico confinante con la recinzione prop. Conti verrà rialzato di circa quaranta centimetri a ridosso del muretto della recinzione esistente e schermato con una siepe, con la conseguente chiusura del passaggio veicolare e pedonale esistente mediante ripristino di muretto e recinzione come l'esistente. Un analogo passaggio pedonale potrà essere ricavato dal porticato pubblico.

Per la strada privata di accesso alla proprietà Conti, che diventa di uso pubblico, il comune di Nibionno si obbliga alla manutenzione.

Dalla stessa strada, in futuro si potrà accedere, secondo lo schema di progetto proposto e che verrà realizzato autonomamente dall'Amministrazione comunale, al parcheggio di superficie di via Parini.

Art. 12.2 – Adempimenti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

L'OPERATORE dichiara di aver visionato i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico dell'Amministrazione Comunale, per dare le opere finite a regola d'arte fatta salva da parte dell'Amministrazione Comunale la sola messa a disposizione dei sedimi indicati nelle tavole di P.I.L.; pertanto dichiarano che gli importi totali esposti nei computi metrici stimativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, allegati alla presente convenzione, sono congrui per rendere i lavori completi in ogni loro parte, anche per aspetti che verranno meglio definiti dai progetti esecutivi di cui al successivo Comma.

Prima dell'esecuzione delle opere, l'OPERATORE presenterà domanda di permesso di costruire/DIA, corredata dai progetti esecutivi, che dovranno rispettare le caratteristiche qualitative dei materiali e delle finiture, nonché le modalità costruttive dei progetti allegati e quant'altro necessario per rendere le stesse eseguite a regola d'arte.

Il permesso a costruire sarà gratuito ai sensi art. 9 lettera f) legge n° 10/1977. L'OPERATORE si impegna, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi ai servizi erogati da Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari titoli abilitativi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime, ove le opere non vengano eseguite direttamente dalle Aziende erogatrici dei servizi.

Art.12.3 – Standard qualitativo

Al fine del miglioramento e del potenziamento del sistema urbanizzativo generale l'OPERATORE si impegna a realizzare sulle aree asservite all'uso pubblico lo standard qualitativo per la realizzazione di circa mq. 848 di area a giardino pubblico e mq.65,00 di porticati di uso pubblico al piano terra con opere finite, con le dimensioni, caratteristiche e nei limiti indicati negli elaborati grafici, nei documenti e nella presente Convenzione, per un importo complessivo stimato nell'alegata stima dei costi pari a 130.212,50 euro.

ART. 13 – CONTROLLI DA PARTE DELL'U.T.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di standard qualitativo sarà controllata dai competenti Uffici Comunali anche in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che si riterrà necessarie.

L'OPERATORE solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi per ogni fatto conseguente all'esecuzione dei lavori stessi. Dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo lettera raccomandata.

Le opere completate, per effetto della stipula del presente atto:

- se private ad uso pubblico, sono assoggettate automaticamente e gratuitamente all'uso pubblico;
- se pubbliche, opere di urbanizzazione primarie e secondarie passano automaticamente e gratuitamente in proprietà del Comune o degli Enti competenti preposti ai singoli servizi.

ART. 14– MANUTENZIONI OPERE DI USO PUBBLICO E DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione delle opere realizzate nell'ambito del presente P.I.I. resterà a carico dell'OPERATORE sino alla data della consegna delle stesse al Comune a seguito di collaudo favorevole, fatta eccezione per quelle di proprietà privata che rimarranno a carico dell'OPERATORE e/o suoi aventi causa trattandosi di aree per le quali l'OPERATORE per sé e/o loro aventi causa si sono riservata la proprietà delle aree con la concessione di servitù di passo pedonale e di uso pubblico a favore del Comune.

Tali spazi, privati ma di uso o passaggio pubblico, saranno oggetto di specifica regolamentazione con il Comune al fine di assicurare l'accesso pubblico nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza nonché di tutela dall'inquinamento acustico.

Il comune di Nibionno si obbligherà alla manutenzione per le aree del giardino e del porticato pubblico, nel momento in cui saranno collaudate e torneranno di proprietà pubblica.

ART. 15 - GARANZIE FINANZIARIE

Ai sensi dell'art. 8, 5° Comma, n° 4 Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, all'atto della stipula della presente convenzione verranno consegnate al Comune una o più fidejussioni bancarie o assicurative dell'importo complessivo di euro 130.000 corrispondenti al valore delle opere da realizzare.

L'operatore a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potrà/potranno chiedere al Comune la graduale riduzione dell'importo delle fidejussioni, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del Tecnico collaudatore in corso d'opera per le opere, la riduzione farà riferimento all'80% dell'importo delle opere realizzate .

Adempiuti gli obblighi assunti dall' OPERATORE e collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, le garanzie fideiussorie saranno svincolate a favore del Soggetto Attuatore che le avrà prestate.

Per quanto attiene alla solidarietà fra gli operatori relativamente agli obblighi di realizzazione delle opere convenzionalmente a loro carico e garantiti nel presente articolo, le parti stabiliscono in comune accordo che tali obblighi sono a carico dell'OPERATORE 1 e dei suoi aventi causa per una quota pari al 40% e a carico dell'OPERATORE 2 e dei suoi aventi causa per una quota pari al 60%.

ART. 16 – INADEMPIMENTI DEGLI OPERATORI

In caso di mancata o insoddisfacente esecuzione delle obbligazioni assunte con il presente atto l'OPERATORE autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle fidejussioni per il soddisfacimento degli obblighi convenzionali, a semplice richiesta motivata e documentata del Comune, a mezzo di lettera raccomandata, previa notifica di apposita diffida rimasta inottemperata nella quale sia stato dato termine non inferiore a gg.30 per l'esecuzione delle opere mancanti e/o insoddisfacenti.

In particolare l'OPERATORE rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex art. 1944 C.C.

ART. 17 – SOLIDARIETA' DELL'OPERATORE IN CASO DI ALIENAZIONI DI AREE DEL P.I.I.

Se l'OPERATORE cedesse singoli lotti o l'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione potrà trasferire tutti e/o parte degli obblighi della presente convenzione, restando però in ogni caso solidalmente responsabile, verso il Comune di Nibionno, insieme ai suoi successori, o aventi causa a qualsiasi titolo, per l'adempimento degli stessi salvo che il Comune di Nibionno non acconsenta a liberare l'OPERATORE, in favore dei suoi aventi causa, che dovranno in tal caso sostituirsi integralmente nelle garanzie prestate dal loro dante causa. A

tale scopo si richiameranno negli atti di cessione tutte le clausole del presente atto di cui costituiranno parte integrante.

ART. 18 – CONTROVERSIE

Per eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine della presente convenzione, sarà competente il foro di Lecco

ART. 19 – CLAUSOLE FINALI

Ai sensi dell'Art. 28, 5° Comma, L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato. In sede notarile il testo della presente convenzione sarà suscettibile di integrazioni e/o modifiche per eventuali adeguamenti e/o precisazioni di carattere anche catastale ovvero richiesti dal Notaio per ragioni di natura contrattuale.

Il Notaio rogante resta fin d'ora facoltizzato dalle parti ad introdurre eventuali specificazioni e/o adeguamenti e/o modifiche per una miglior traduzione della volontà delle parti nell'atto notarile, anche per quanto possa concernere una miglior identificazione delle aree.

Tutte le spese relative, conseguenti e derivanti dalla presente convenzione, comprese quelle notarili, tecniche di frazionamento e di trascrizione sono a carico degli OPERATORI, che chiedano i benefici di legge anche per quanto attiene la rilocalizzazione e rassegnazione agli OPERATORI delle aree e delle volumetrie di rispettiva competenza e titolarità, trattandosi di atto di esecuzione di previsioni urbanistiche comunali.

ART. 20 – CLAUSOLA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Nibionno li,
Letto, confermato e sottoscritto.

Per il PRIMO OPERATORE _____

Per il SECONDO OPERATORE _____

Per il COMUNE _____