

SCHEMA 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 IL RIASSETTO DEL COMPARTO DI VIA S.SIMONE E GIUDA A NIBIONNO, LOCALITA' TABIAGO ”.

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”**.

- i Signori LONGONI MARIA CARLA nata a SEREGNO il 01/01/1929 C.F.: LNGMCR29A411625T , GALBIATI Silvana nata a SEREGNO il 03/07/1943, GALBIATI Danilo nato a SEREGNO il 20/06/1946, i quali dichiarano di comparire in qualità di proprietari dei terreni siti in Comune di Nibionno via S.Simone Giuda - Fg. 9 mapp. n.3763, 3765,3766,3767,3768, per un'estensione di 3.653 mq. catastali, d'ora innanzi, per brevità, indicato come **“Operatore 1”**;

- il Signor MAGNI CARLO nato a BOSISIO PARINI il 30/12/1961 C.F.: MGNCR61T30B081F, il quale dichiara di comparire in qualità di proprietario dei terreni e immobili siti in Comune di Nibionno S.Simone e Giuda n. 3, Fg. 9 mapp.n.1297 (sub.703,704,705,706), 1600,1601,1604,2606,3181,3182 per un'estensione di 2.175 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,
- c) che il comparto interessato dal Programma Integrato di Intervento è composto di quattro parti contigue di cui la prima parte individuata come **“Ambito A”**, di proprietà comunale, è costituita dal tracciato stradale di via S.Simone e Giuda e dall'area dove insiste la cabina Enel, la seconda parte individuata come **“Ambito B”**, di proprietà privata (Eredi Longoni) è costituita da un'area naturale inedificata posta sul vertice sud-ovest del comparto posta sulla S.Simone e Giuda da cui ha accesso tramite untratto di via privata, la terza parte individuata come **“Ambito C”**, di proprietà privata (Magni Carlo) è costituita da una parte edificata affacciata sulla via S.Simone e Giuda ed una parte retrostante di area naturale inedificata, la quarta parte individuata come **“Ambito D”** di proprietà privata (Rigamonti Daniele), è costituita da una parte edificata affacciata sulla via S.Simone e Giuda,
- d) che il Piano Integrato d'Intervento in parte conferma ed in parte modifica le previsioni del PRG vigente, come segue:
- **“Ambito A”**: sono confermate le previsioni funzionali di area destinata alla viabilità,
 - **“Ambito B”**: sono confermate le previsioni funzionali di area residenziale (PA9) con incremento volumetrico,
 - **“Ambito C”**: sono confermate le previsioni funzionali residenziali con incremento volumetrico per la parte retrostante, e le previsioni insediative per attività ricettive e di ristoro, per la parte affacciata sulla via pubblica;
 - **“Ambito D”**: si prevede la demolizione del fabbricato residenziale esistente e la destinazione stradale e a verde;
- 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 naturali, finitime tra loro, individuati nel N.C.E.U. del Comune censuario di Nibionno fg.9 ai mappali n.3763, 3765,3766,3767,3768, per un'estensione di 3.653 mq. catastali,

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.9 ai mappali n.1297 (sub.703,704,705,706), 1600,1601,1604,2606,3181,3182 per un'estensione di 2.175 mq. catastali, in parte già destinate ad attività di pizzeria denominata “Green Island” ;

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 nel successivo art.4.

Le parti hanno convenuto di sottoscrivere la presente Convenzione entro un congruo tempo dall'approvazione del P.I.I. da parte del Consiglio Comunale.

Si applica quanto previsto al 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, art.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
 - A3. Planimetria ambiti e superfici esistenti
 - A4. Planimetria sottoservizi esistenti
 - A5. Sezioni e profili di stato di fatto
 - A6. PTCP estratti
- scala 1: 1.000/2.000/10.000
scala 1: 500
scala 1: 500
scala 1: 200
scala 1: 25.000

B. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- B1. Inquadramento progetto su ortofoto scala 1: 1.000
- B2. Planimetria di progetto: superfici e cessioni scala 1 : 500
- B3. Planimetria di progetto: tracciamento e materiali opere di urbanizzazione scala 1 : 200
- B4. Planimetria di progetto: lampade e sottoservizi scala 1 : 500
- B5. Planimetria di progetto: dettaglio urbanizzazioni e sottoservizi scala 1 : 200
- B6. Sezioni e profili di progetto scala 1 : 200

C. PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE

- C1. Dettagli opere di urbanizzazione 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 e comunque entro la fine dei lavori relativi agli edifici.

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. 6.788

di cui:

Ambito "A" proprietà comunale	mq. 375	viabilità
Ambito "B" Operatore 1	mq. 3.733	ristorante e bar esistenti + aree naturali inedificate
Ambito "C" Operatore 2	mq. 2.397	aree naturali inedificate
Ambito "D" area in demolizione*	mq. 283	abitazione unifamiliare

* area assegnata ai due operatori 1 e 2

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 1.118,2 così ripartiti: 813,5 mq. in carico all'operatore 1, e 304,7 mq. in carico all'operatore 2.

Le aree a standard individuate nella tav.B2 di P.I.I., per un totale di mq. 2.770,0 di cui mq. 1.612,0 di verde e percorsi ciclo pedonali ceduti in proprietà, e mq. 1.158,0 di strade e parcheggi concessi ad uso pubblico, sono trasferite come standard qualitativo mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai percorsi e aree di verde pubblico, ai parcheggi di uso pubblico per complessivi 33 posti auto, al rifacimento del manto di via S.Simone e

Giuda, alla formazione di marciapiedi ed alla demolizione della cabina Enel e trasferimento delle linee ad una nuova cabina di trasformazione.

Si da atto che, come prescritto dalla L.R.12/2005, la quota di parcheggio pubblico di P.I.I. è interamente reperita all'interno del perimetro di P.I.I., garantendone la loro accessibilità e fruibilità, nella misura di mq. 798, superiore a quella richiesta di mq. 559 pari al 50% delle aree a standard richieste.

Le aree a parcheggio reperite sono poste in carico in quota percentuale ai due operatori : 580 mq. in carico all'operatore 1 (che detiene il 66,66% della volumetria in costruzione), e 218 mq. in carico all'operatore 2 (che detiene il 33,33% della volumetria in costruzione).

Le aree destinate percorsi e aree di verde pubblico sono cedute dal privato al comune di Nibionno.

Sulle aree di proprietà privata individuate nella tavola B2 come strade e parcheggi, si concede al Comune una servitù perpetua di passaggio 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.

Gli operatori 1 e 2 si impegnano a far rispettare al proprietario terzo dell'ambito "D", la scrittura privata sottoscritta che definisce le modalità di demolizione del fabbricato di proprietà dopo aver messo a disposizione un appartamento reperito all'interno della prima palazzina in costruzione.

ART. 7 – REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DEL GIARDINO E DEI PERCORSI PEDONALI.

Il progetto planivolumetrico del P.I.I. di via S.Simone e Giuda a Tabiago, individua un intervento di attrezzaggio delle aree naturali inedificate da realizzare a cura dei due operatori privati, con destinazione giardino pubblico e/o percorso pedonale pari a circa mq. 1.612,00.

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.

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 via S.Simone e Giuda oltre alla realizzazione di un insediamento di qualità architettonica, in considerazione della privilegiata posizione di affaccio sud sulla collina di Tabiago.

A tale scopo, al fine di uniformare la progettazione ed indirizzare la realizzazione degli insediamenti, sono stati predisposti appositi Criteri compositivi contenuti nelle prescrizioni tecniche in relazione, 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 16.305,60
Operatore 1			
residenziale	mc. 4.600,00 x	euro 2,58/mc.	= Euro 11.868,00
Operatore 2			
residenziale	mc. 1.720,00 x	euro 2,58/mc.	= Euro 4.437,60

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 32.990,40
Operatore 1			
residenziale	mc. 4.600,00 x	euro 5,22/mc.	= Euro 24.012,00
Operatore 2			
residenziale	mc. 1.720,00 x	euro 5,22/mc.	= Euro 8.978,40

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.

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 delle aree a verde, dei percorsi pedonali e delle opere di sdoppiamento della linea di fognatura rispetto alla linea di scarico acque meteoriche, per l'importo presunto di € 311.373,48.

Per la realizzazione delle opere a scomputo, le parti fanno riferimento agli elaborati grafici rappresentati dalle Tav. B3-B4-B5 e C1, ed alla stima sommaria 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 del D.Lgs. n.163/06 e successive modificazioni ed integrazioni, e per le future istanze di rilascio di Permesso di Costruire/DIA da parte del Comune.

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.A3, 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 di norme vigenti da parte delle ditte esecutrici all'atto della comunicazione di inizio lavori, ancorché il Soggetto Attuatore operi come privato.

Le aree di parcheggi e strade da concedere in 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.

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.I.; pertanto dichiarano che gli importi totali esposti nei computi metrici estimativi 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.

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 da cedere e/o asservire per uso pubblico, lo standard qualitativo per la realizzazione di circa mq. 1.022 di area a giardino pubblico, mq.590,00 di aree e percorsi pedonali pavimentati, mq.360 di strade e marciapiedi e di mq.798 di aree a parcheggio, oltre il rifacimento del manto stradale di via S.Simone e Giuda per mq. 330, e la demolizione della cabina Enel, 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 311.373,48 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 a giardino e percorsi pedonali nel momento in cui passeranno di proprietà pubblica, oltre a sostenere gli oneri derivanti dall'allestimento degli orti urbani per i quali è prevista, a carico degli operatori privati, la semplice messa a disposizione dell'area.

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 311.373,48 corrispondenti al valore delle opere da realizzare.

L'operatore a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potrà 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, fino ad un massimo dell'80% dell'importo delle opere realizzate.

Adempiuti gli obblighi assunti dall' OPERATORE e collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, le garanzie fidejussorie 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 66,66% e a carico dell'OPERATORE 2 e dei suoi aventi causa per una quota pari al 33,33%.

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 _____