

COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

(Provincia di Varese)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
VIA BONACALZA, VIA VIII MARZO, VIA DELLE ARTI»

21/09/2022

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ESECUTIVO

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ (___/___/2022), avanti a me _____, dott. _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del distretto di _____, sono personalmente costituiti i Signori:

1. Di Paola Vincenzo, nato a Rotonda (PZ) il 20 febbraio 1960 e residente a Oggiona con Santo Stefano (Va) in Firenze n° 35 C.F.DPLVCN60B20H590J, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Amministratore Unico della società "DI.MA. S.r.l." con sede a Gallarate (VA) in Via Castelli n.1 C.F./P.IVA 03581160128, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Oggiona con Santo Stefano (Provincia di Varese), così individuate al N.C.E.U.:

foglio 6 particella n. 459 sub. 1;

foglio 6 particella n. 451 sub. 1;

foglio 6 particella n. 459 sub. 4;

foglio 6 particella n. 459 sub. 6;

foglio 6 particella n. 459 sub. 7;

foglio 6 particella n. 459 sub. 8;

foglio 6 particella n. 1397 sub. 2;

foglio 6 particella n. 4178;

foglio 6 particella n. 1574, graff.4258 sub.1;

foglio 6 particella n. 1574 graff.4258 sub.2;

foglio 6 particella n. 458 sub.1 e sub.2;

foglio 6 particella n. 1399 sub.1;

foglio 6 particella n. 4258 sub.3;

foglio 6 particella n. 4258 sub.4;

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «attuatori», da una parte;

e l'Arch. _____, nato a _____ (.....), il _____, codice

fiscale _____, il quale interviene non in proprio ma quale organo del

Comune di Oggiona con Santo Stefano,

Provincia di Varese, codice fiscale - partita iva _____, in forza del decreto sindacale di nomina n. _____ del _____, e dichiara di agire in attuazione della delibera n. ___ del _____, esecutiva per legge, assunta dalla Giunta comunale di Oggiona con Santo Stefano recante approvazione della proposta progettuale di piano attuativo in variante formulata dalla società "DI.MA. S.r.l.", che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "<>", ente locale da ora anche denominato COMUNE, dall'altra parte,

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari attuatori in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione sono inquadrate nel Programma Integrato di Intervento via Bonacalza, via VIII Marzo, via Delle Arti:

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione di Programma Integrato di Intervento con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ;
- B) La deliberazione di della Giunta Comunale n. _____ in data _____ con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Esecutivo.
- E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

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

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione. Per il Comune le opportunità di riqualificazione edilizia nel quadrante centrale e di rafforzamento della maglia infrastrutturale costituiscono motivi essenziali per l'espressione del consenso.
2. Gli attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con

rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità e al parcheggio pubblico di via Bonacalza devono essere iniziate entro 30 giorni n.c. dall'emissione del Permesso di Costruire di cui al successivo articolo 4, punto 1 e, comunque, devono essere ultimate entro il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione.
3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni. Entro lo stesso termine iuatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività ed devono aver iniziato i lavori per la completa edificazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dagli attori è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
5. In caso di annullamento giurisdizionale del PII con preclusione, anche solo parziale, alla formazione dei manufatti progettati, il Comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti per la formazione delle opere di urbanizzazione e potrà trattenere le aree cedute corrispondendo alla Parte attrice il correlativo valore di mercato attualizzato, con esclusione di ogni risarcimento.
6. In caso di mancata o solo parziale esecuzione delle trasformazioni previste dal Piano attuativo per le opere pubbliche realizzate dalla Parte attrice e per le cessioni da questa effettuate non sarà dovuto alcun indennizzo ma sarà concessa una proroga dell'efficacia del Piano attuativo di tre anni.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione viene autorizzato attraverso l'emissione di Permesso di Costruire, la cui domanda deve essere presentata entro 30 giorni n.c. dalla sottoscrizione della presente convenzione.
2. Il progetto esecutivo deve essere coerente con il progetto integrante il Programma Integrato di Intervento, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori, a loro cura e spese. Il progetto esecutivo deve comprendere anche le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e costi preventivati da sostenere.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dagli attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4 ivi comprese le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei attuatori.
3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. A scomputo totale del versamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e a compensazione del contributo sul costo di costruzione, gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dando atto che l'importo delle stesse, pari a € 75.185,93 (diconsi settantacinquemilacentottantacinque/93), - come risulta dal computo metrico estimativo facente parte del progetto di Programma Integrato di Intervento - è superiore alla somma tra oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, dovuti in base alle vigenti tariffe comunali, secondo i seguenti importi:

Oneri di urbanizzazione: $SLP * H * 9,00 \text{ €/mc} = 1.060,00 \text{ mq} * 3 \text{ m} * 9,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 28.620,00$
Contributo sul costo di costruzione: (come da prospetti allegati) = € 39.062,02
TOTALE = € 67.682,02

Le opere di urbanizzazione così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Programma Integrato di Intervento, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, consistono in:

- A. demolizione fabbricati esistenti e realizzazione parcheggio pubblico di via Bonacalza - via Aldo Moro e allargamento stradale dell'incrocio di via Bonacalza - via Aldo Moro.

Ai sensi dell'art. 36 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50; trattandosi di opere di urbanizzazione connesse all'intervento, di valore inferiore alla soglia comunitaria, le opere verranno realizzate direttamente dall'Operatore, ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, del d.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380.

Nulla sarà dovuto all'Operatore qualora la realizzazione delle opere scomputabili comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o, comunque, maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

Pertanto le parti convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati alla presente Convenzione, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione, sono comunque a carico dell'Operatore.

Ne deriva che il valore delle opere realizzate a scomputo è il costo effettivo delle stesse e non quello desumibile dai progetti.

Poiché il costo stipulativo delle opere di urbanizzazione, fissato – come da computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezzario C.C.I.A.A. di Varese 1.2021 e dal Prezzario della Tipografia del Genio Civile 1.2021, supera il valore degli oneri di urbanizzazione oggetto di scomputo come articolo 6, l'operatore è ammesso alla compensazione della residua somma con eguale somma dovuta a titolo di costo di costruzione.

Le opere verranno eseguite con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a integrale carico dell'Attuatore. Le lavorazioni specialistiche saranno eseguite da imprese qualificate scelte dall'attuatore.

La detenzione delle aree si trasferirà con la consegna in capo alla parte attuatrice, la quale dovrà depositare presso il Comune il contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi.

La Parte attuatrice terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione dell'opera di urbanizzazione, verificabile in qualsiasi momento e comunque oggetto di dettagliata verifica a fine lavori.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto della miglior tecnica e degli elaborati progettuali, sotto la vigilanza da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà operare ogni più ampia verifica documentale e materiale anche mediante accessi al cantiere.

Collaudo delle opere a scomputo

Ad esito del collaudo (sostituibile alle condizioni di legge da certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, recante attestazione di esecuzione a regola d'arte e nel rispetto della presente convenzione), le aree – previamente infrastrutturate – torneranno nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, senza che possano esserle mosse eccezioni di sorta.

Il collaudo sarà effettuato direttamente dal Comune ovvero da professionista incaricato da quest'ultimo, con oneri a carico della Parte attuatrice. Al collaudatore ed al Comune sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione dell'opera, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti sarà disciplinato da tali norme attualmente contenute nel D.lgs. 18 aprile 20016, n. 50 e nel D.P.R. 207/2010.

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni, la Parte attuatrice è tenuta a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge.

I costi del collaudo, anche in corso d'opera, e le relative spese professionali, oltre alle spese relative a prove e verifiche anche strumentali ritenute necessarie, saranno a totale carico della Parte attuatrice, che anticiperà gli importi a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Entro due mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento provvederà alla definitiva approvazione del collaudo, cui seguirà la presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle Parti.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro due mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a

meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o di proroga dei termini stessi per un periodo massimo di ulteriori tre mesi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestate per un importo non inferiore ai costi attualizzati delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

Il completamento dell'opera di cui sopra non condiziona l'iter autorizzativo inerente all'esecuzione delle opere private e l'ottenimento dei necessari certificati di agibilità e di idoneità allo svolgimento delle funzioni previste dal progetto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni private;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. In relazione alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard per una superficie di 296,01 mq.
2. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a € 75.185,93 (diconsi settantacinquemilacentottantacinque/93), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Programma Integrato di Intervento, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, al netto dell'I.V.A..
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al ____% (_____ per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino a 12 mesi dopo il termine di consegna delle opere di urbanizzazione. Tale polizza, conforme al d.m. 19 gennaio 2018, n. 31, presenta le seguenti caratteristiche:
 - rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
 - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
 - operatività entro 60 giorni a semplice richiesta del beneficiario;
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertata la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i attuatori possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Programma Integrato di Intervento, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. Qualora la realizzazione delle opere di cui all'articolo 6 comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere corrisposta la differenza.

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Esecutivo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con variazioni non rilevanti rispetto agli esempi descritti negli elaborati del Piano Esecutivo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - c) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per le varianti al Programma Integrato di Intervento, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, gli attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a spesa dei attuatori da tecnico abilitato individuato in comune accordo tra i attuatori ed il Comune.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune, che accetta, direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata (tav. n.____) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard, con il colore azzurro, per 296,01 mq.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

2-bis. Le stesse aree di cui al presente articolo, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dalla competente Agenzia del Territorio di Varese in data _____ al numero _____, come segue:

a) cedute e /o asservite gratuitamente al Comune a titolo di standard, mappal_____, _____, _____ (foglio n. ____).

3. Le aree sono cedute, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, ad eccezione delle servitù di passo verso i mappali _____.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Programma Integrato di Intervento e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I attuatori, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 14 - CESSIONE DELLE AREE PER L'EDIFICAZIONE

1. In attuazione al Programma Integrato di Intervento via Bonacalza, via VIII Marzo, via Delle Arti, con la presente il Comune cede in forma gratuita agli attuatori, che accettano, l'area di via VIII Marzo direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. L'area di cui al presente articolo è individuata nella planimetria allegata (tav. n.03) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- area di via VIII Marzo, con il colore rosso, per 2.343,81 mq;
- coerenze: _____

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

2-bis. Le stesse aree di cui al presente articolo, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dalla competente Agenzia del Territorio di Varese in data _____ al numero _____, come segue:

a) area di via VIII Marzo, mappal_____, _____, _____ (foglio n. ____).

3. Le aree sono cedute, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva.

5. Il Comune, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile ai attuatori a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 15 – TRASFERIMENTO DI S.L.P.

1. Ai sensi dell'art. 64 delle N.T.A. Del P.G.T. vigente, è ammesso il trasferimento di superficie lorda di pavimento generabile da un lotto tra aree aventi caratteristiche omogenee tra loro e sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici; l'atto di trasferimento dovrà essere sempre registrato e trascritto.

Per aree omogenee sono da intendersi le aree soggette a Piani Attuativi residenziali, a Programmi Integrati di Intervento residenziali e ad Ambiti di Trasformazione residenziali. A tale regime potranno restare sottoposte anche le capacità volumetriche dei lotti oggetto del presente PII non sfruttate nell'ambito dell'intervento assentito.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli attuatori sino all'approvazione del collaudo finale.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Programma Integrato di Intervento è composto da:
 - a) relazione illustrativa, comprensiva di quadro economico, norme tecniche di attuazione e computo metrico estimativo delle opere;
 - b) elaborati grafici in n. _____ tavole;
 - c) progetto delle opere di urbanizzazione in n.1 tavola;
 - d) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
(aggiungere, se disponibile)
 - e) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Il progetto del Programma Integrato di Intervento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, sono allegati alla presente convenzione.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei attuatori.
2. I attuatori scelgono il notaio rogante mentre la stipula dell'atto avverrà in sede concordata con il Comune.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 20 – VARIANTI

Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le Parti e approvata dall'organo competente del comune interessato.

Ai fini dell'attuazione del rapporto convenzionale le parti eleggono domicilio negli indirizzi sopra indicati ed ivi potranno essere validamente effettuate eventuali notifiche. Ogni variazione di tali indirizzi avrà effetto solo se validamente comunicata a mezzo raccomandata a.r. all'altra parte.

ART. 21 – RINVIO

Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del PGT del Comune di Oggiona Con Santo Stefano ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

ART. 22 – CONTENZIOSO

Le Parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, fatta salva la competenza del Giudice ordinario ove ne sussistano i presupposti.

Letto, confermato e sottoscritto, _____

_____ per il Comune di Oggiona Con Santo Stefano

ATTUATORI

_____ Sig. Di Paola Vincenzo, Amministratore Unico della società
"DI.MA. S.r.l."