

Documento composto da n. 30 pagine, visto e accettato dal proponente:

COMUNE DI VARESE
SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA

denominato

«Ambito AC21 via Campestre »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n.

1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI VIA CAMPESTRE "AC21"

Da stipularsi entro 6 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo

L'anno ____ addì _____ del mese di _____ (___/___/___), avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in
_____, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i componenti
rinunciato, sono personalmente comparsi:

il Signor Marzoli Giovanni nato a Varese il 14 ottobre 1936 e la sig.ra Marzoli Graziella nata a
Varese il 5 febbraio 1940 in qualità di proprietari delle aree distinte ai mappali 976-208-
209 e parte dei mappali n. 145-207-210 C.T. Comune di Varese sez. Cens.
Sant'Ambrogio Olona del foglio n.4

soggetti denominati, nel seguito, semplicemente “proponenti o attuatori”, da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il

_____ in qualità di Dirigente dell'Area

_____ del COMUNE di VARESE, con sede in Via

Sacco 5 CF 004413400122, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai

sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo

107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo

autorizzato con la deliberazione n. _____ in data ____

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

Io Notaio sono certo della identità personale dei soggetti comparenti e della rispettiva

dichiarata qualità.

PREMESSO CHE

- i Signori Marzoli Giovanni e Marzoli Graziella sono proprietari dei terreni distinti ai mappali n. **976-208-209 e parte dei mappali n. 145-207-210** C.T. Comune di Varese sez. Cens. Sant'Ambrogio Olona del foglio n.4 siti in Varese, via Campestre/via Vannucci, ricadenti nell'area AC21 aree identificate nei documenti tecnici del progetto urbanistico come Lotti A e Lotto B;
- Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 12.6.2014, i suddetti immobili sono ricompresi nell'ambito AC21 che ne disciplina l'attuazione secondo quanto previsto dalla relativa scheda normativa "Ambito AC21 - via Campestre", inclusa nelle *“Linee guida, direttive e prescrizioni del Piano delle Regole , aree di completamento”*.
- Tale scheda "AC21 Via Campestre" indica una superficie territoriale di mq 15.000, oltre a 3.700 mq a bosco, con Indice Territoriale massimo 0,6 mc/mq (cioè volume realizzabile mc 9.000); prevede una quota perequativa obbligatoria pari a 1/3 del

volume realizzato escluso il volume esistente. Attrezzature pubbliche o di uso pubblico: mq 500 da destinare a parcheggio, la quota restante fino al soddisfacimento dello standard determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi. Rapporto di copertura 40%; Superficie verde permeabile 40%; h. max edifici 6,50 mt.

- Secondo quanto previsto dall'art. 8 del Documento di Piano del PGT, in data 02.04.2021 la parte proponente ha presentato una proposta di negoziazione contenente le scelte di massima per la conformazione urbanistica dell'AC21, che prevedeva, quanto alle opere di interesse pubblico:
 - realizzazione e cessione di un parcheggio di uso pubblico;
 - realizzazione di impianti di illuminazione pubblica;
 - sistemazione a verde e cessione delle aree pianeggianti di contorno al parcheggio;
 - cessione delle aree a bosco di contorno;
 - realizzazione di sentiero pedonale a congiungere gli assi viari con il parco pubblico;
 - sistemazione e realizzazione dei tratti stradali di congiunzione tra la via Atto Vannucci e il parcheggio di uso pubblico, oltre alla sistemazione del tratto finale della via Atto Vannucci e dello slargo fronteggiante il parco pubblico esistente;
 - realizzazione nuovo tratto di marciapiede sul Viale Aguggiari.
- La proposta è stata positivamente riscontrata dal Dirigente Capo Area IX;
- Successivamente, a seguito parere Ufficio Lavori Pubblici del 05.08.2021, le opere che sono state riconosciute di interesse pubblico al fine del soddisfacimento della quota perequativa e degli standard richiesti, sono parte di quelle già sopra descritte.

Per ciò che concerne le opere di interesse privato il PA prevede la realizzazione, nel rispetto degli indici prescritti ed entro 10 anni dalla stipula della convenzione:

- Lotto A: riqualificazione della Cascina esistente con destinazione residenziale e funzioni compatibili, anche a distribuzione plurifamiliare, con le modalità ed assumendo gli obblighi descritti nella presente convenzione.
- Lotto B: complesso residenziale di nuova edificazione, avente le caratteristiche e le modalità attuative previste nella presente convenzione.

- Il Piano Attuativo, redatto dall'arch. Marco Uslenghi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Varese al n° 2458, è costituito dai seguenti elaborati:

Documenti tecnici progetto urbanistico:

- Proposta di Piano Attuativo
- Tav. 01 - SDF - Inquadramento generale - estratti PGT - estratti catastali
- Tav. 02 - SDF - Rilievo fotografico
- Tav. 03 - SDF - Inserimento progetto in mappa: foto aerea, estratto PGT, estratto Piano delle Regole
- Tav. 04 - SDF - Planimetria generale stato di fatto 1:200: Rilievo del lotto
- Tav. 05 - CONFR. - Planimetria generale confronto 1:200
- Tav. 06 - PROG. - Planimetria generale progetto 1:200
- Tav. 06b – Schema rete fognaria
- Tav. 07 - CONFR. - Sezioni di confronto 1:200: inserimento progetto
- Tav. 07b – Sezioni generali SDF
- Tav. 07c – Sezioni generali PROG
- Tav. 08 - SDF - Individuazione aree oggetto di piano
- Tav. 09 - SDF - Calcolo analitico sup. aree in cessione interne al comparto: NR1,NR2,NR3, NR4
- Tav. 10 - SDF - Calcolo analitico sup. aree in cessione esterne al comparto: NR7,NR8,NR9
- Tav. 11 - SDF - Calcolo analitico superficie aree in cessione esterne al comparto: NR 6
- Tav. 12 - SDF - Calcolo analitico superficie Lotto A e Lotto B
- Tav. 13 - PROG. - Calcolo analitico superficie coperta: progetto LOTTO A
- Tav. 14 - PROG. - Calcolo analitico superficie verde permeabile: progetto LOTTO A
- Tav. 15 - PROG. - Calcolo analitico superficie a parcheggio pubblico
- Tav. 16 - PROG. - Tipologia edificio in progetto
- Tav. 17 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato A
- Tav. 18 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato B
- Tav. 19 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato C
- Tav. 20 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato D
- Tav. 21 - PROG. - Calcolo volume in progetto
- Tav. 21b – progetto preliminare del verde
- Tav. 21c – fotoinserimento progetto
- RELAZIONE TECNICO URBANISTICA
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- QUADRO ECONOMICO
- ALL. D - VISURE CATASTALI
- Relazione Paesistica
- Schema Impatto Paesistico
- Relazione Storica Cascina Rossa
- Computo metrico estimativo Area 3
- Computo metrico estimativo Area 4
- Computo metrico estimativo Area 7
- Computo metrico estimativo Area 8
- Computo metrico estimativo Area 9
- Relazione tecnica - Tav 22
- Relazione tecnica - Tav 23
- Tav. 22 esecutivi aree 4, 7, 8, 9
- Tav. 23 esecutivo area 3
- computo metrico marciapiede (V.le Aguggiari)
- Tav. 24 esecutivo marciapiede V.le Aguggiari

- Tav. 25 esecutivo marciapiede V.le Aguggiari
- E101 - Planimetria impianto di illuminazione ambiti 3, 4, 8 e 9
- E102 - Planimetria impianto elettrico per illuminazione ambiti 3, 4 e 9
- E201 - Schema unifilare rete elettrica impianto di illuminazione ambito 3
- E202 - Schema unifilare rete elettrica impianto di illuminazione ambiti 4, 8 e 9
- E301 - Relazione tecnica impianto di illuminazione ambito 3
- E302 - Relazione tecnica impianto di illuminazione ambito 4
- E303 - Relazione tecnica impianto di illuminazione ambiti 8 e 9
- E304 - Calcolo illuminotecnico ambito 3
- E305 - Calcolo illuminotecnico ambito 4
- E306 - Calcolo illuminotecnico ambiti 8 e 9
- E307 - Relazione tecnica calcolo rete elettrica ambito 3
- E308 - Relazione tecnica calcolo rete elettrica ambiti 4, 8 e 9
- E401 - Computo metrico estimativo
- E402 - Elenco prezzi unitari
- E403 - Analisi e giustificazione nuovi prezzi
- Relazione invarianza idraulica – Area di Completamento AC21 – Via Campestre
- Piano Manutenzione opere di invarianza idraulica - Area di Completamento AC21 – Via Campestre
- TAV.01 - Calcolo superfici e volumi di laminazione PARCHEGGIO
- TAV.02 - Schema fognario acque bianche PARCHEGGIO
- TAV.03 - Particolari costruttivi PARCHEGGIO
- ALLEGATO E – Area di Completamento AC21 – Via Campestre – Parcheggio pubblico
- Relazione Geologica

E prevede:

➤ superficie territoriale da scheda	mq.	15.000 oltre a 3.700 a bosco
➤ superficie area da rilievo	mq.	15.027,34
➤ superficie utile ai fini edificatori (St)	mq.	15.000,00
➤ Volume a disposizione derivante da It	mc.	9.000,00
➤ Volume da insediare non superiore a	mc.	6.300,00
➤ Dotazione minima di aree destinate a servizi art. 09 Piano dei Servizi con riferimento alle funzioni previste in progetto:		
per residenza: volume mc. $6.300 / 150 \text{ mc/ab.} \times 35,38 \text{ mq./ab.} =$	mq.	1.485,96
➤ Superfici in cessione		
Area 1 Area a margine della zona boscata	mq.	2.089,01
Area 2 Area boscata interna al comparto	mq.	3.631,92

Area 3 Area afferente il sentiero pedonale	mq.	420,04
Area 4 Parcheggio	mq.	925,31
Area 4 Area verde di contorno al parcheggio	mq.	581,46

VISTI

- la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale in data 02.04.2021 PGN.40013 con ultima integrazione PGN. 107546 del 14.09.2021;
- la deliberazione della Giunta n._____in data_____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (oppure, sono pervenute n° osservazioni);
- la deliberazione della Giunta n._____ in data_____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo; *(oppure, 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 attuativo;
- la nota prot._____in data_____con la quale il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- la Determina dirigenziale n._____del_____con cui è stato approvato in via definitiva lo schema di convenzione;

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco

accordo: SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO

SEGUE

ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

L'attuatore assume gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e ne risponde, fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi formali atti comunali e con esclusione pertanto di eventuali equiparabili effetti derivanti da comportamento concludente del Comune o silenzio dello stesso, ad eccezione di quanto espressamente previsto all'art.11 (collaudo).

Le parti si danno reciprocamente atto che, nel caso in cui, prima che tutte le obbligazioni gravanti sul soggetto attuatore in forza della presente convenzione siano pienamente adempiute, quest'ultimo ceda o trasferisca totalmente in proprietà a terzi le aree oggetto del piano attuativo, tutte le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la convenzione medesima, si trasferiscono in toto agli acquirenti e, ciò, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole pattizie, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che nel caso in cui il soggetto attuatore, prima che tutte le obbligazioni su di esso gravanti in forza della presente convenzione siano pienamente adempiute, trasferisca solo parzialmente in proprietà a terzi le aree oggetto del piano attuativo o ne trasferisca totalmente solo una parte o costituisca su di esse diritti reali o personali di godimento, anche nel caso in cui coesistano tutte o alcune di tali ipotesi, esso

resta obbligato solidalmente nei confronti del Comune di Varese insieme ai suoi aventi causa indipendentemente dai rapporti contrattuali intercorrenti tra di essi.

Fermo restando quanto indicato al comma precedente, il soggetto attuatore si obbliga pertanto, al ricorrere della prima circostanza indicata al comma precedente (trasferimento totale della proprietà di tutte le aree oggetto del piano attuativo), ad inserire nei relativi atti specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. "(l'acquirente/altro) ... dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Varese in data al n. di repertorio ,

accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, restando obbligato nei confronti di esso ad adempiere pienamente a tutte le obbligazioni e agli oneri gravanti sul soggetto attuatore in forza della suddetta convenzione". Parimenti, il soggetto attuatore si obbliga, al ricorrere della seconda circostanza indicata al comma precedente (trasferimento solo parziale in proprietà a terzi delle aree oggetto del piano attuativo o trasferimento totale solo di una parte o costituzione su di esse diritti reali o personali di godimento o coesistenza di tutte o di alcune tra tali ipotesi), ad inserire nei relativi atti specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. "(l'acquirente/altro) ... dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Varese in data al n. di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, restando obbligato solidalmente con l'originario attuatore nei confronti di esso ad adempiere pienamente a tutte le obbligazioni e agli oneri gravanti sull'originario attuatore in forza della suddetta convenzione".

Conseguentemente, le parti convengono che, in caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla proponente non vengono meno, così come i correlati obblighi, e non possono essere estinte o proporzionalmente ridotte, fatto salvo il completo assolvimento degli

obblighi convenzionali, come sopra già specificato. E' pertanto fatto obbligo al soggetto attuatore di volturare verso il soggetto subentrante di cui ai paragrafi precedenti le garanzie correlate alla presente convenzione e prestate a favore del Comune. Sin tanto che la volturazione non sarà stata comunicata al Comune, mediante inoltro dei titoli che ne attestino l'effettuazione, il soggetto attuatore resta obbligato solidalmente con il soggetto subentrante per l'assolvimento delle obbligazioni su di esso gravanti e non ancora adempiute previste nella presente convenzione.

In caso di cessione delle proprietà e/o del/i titolo/i edificatori/o principale ad altro soggetto, l'operatore o i suoi aventi causa dovranno darne immediata comunicazione al Comune a mezzo lettera racc. A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 (trenta) gg. dalla formalizzazione dello stesso

ART. 3 – INTERVENTI DI CARATTERE PRIVATO TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.A.

Gli interventi edilizi di carattere privato previsti nel piano di cui alla presente convenzione sono quelli di seguito indicati.

- Lotto A: riqualificazione della Cascina esistente con destinazione residenziale e funzioni compatibili, anche a distribuzione plurifamiliare, con le modalità indicate nel relativo progetto. In relazione all'attuazione di detta previsione, recupero della Cascina esistente, gli attuatori si obbligano alla presentazione di un idoneo progetto edilizio presso i competenti Uffici del Comune di Varese entro e non oltre un anno dalla data di sottoscrizione della presente. Non saranno ammesse altre destinazioni d'uso ad eccezione di quella residenziale e delle funzioni compatibili. La mancata o la mancata presentazione di detto progetto o la sua inidoneità, comporterà l'applicazione di una penale a carico degli attuatori che le Parti hanno concordato pari ad € 15.000,00. A garanzia dell'attuazione di detta previsione gli attuatori hanno presentato fideiussione, n.

....., a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario/assicurativo (.....) in data per l'importo di € 15.000,00, fidejussione da

allegarsi in copia alla presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale della stessa, come anche previsto e descritto nel successivo art. 15. Le parti convengono che l'intervento edilizio di recupero della Cascina sarà soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i relativi conteggi e laddove dovuti, oneri che restano estranei al conteggio e al meccanismo di scomputo previsto in attuazione del PA e relativo alla sola nuova edificazione, come successivamente all'Art. 7 e 7bis.

- Lotto B: complesso residenziale di nuova edificazione, avente le caratteristiche e le modalità attuative previste nella presente convenzione caratterizzato da nr. 4 edifici in linea di tipo plurifamiliare, su due livelli fuori terra, per un volume complessivo non superiore a mc. 6.300,00 servito da viale interno privato comune alle future unità, avente un solo sbocco sulla via Atto Vannucci, utilizzato sia in entrata che in uscita. Si è previsto il completo soddisfacimento della quota perequativa obbligatoria, corrispondente a mc 2.100,00 (1/3 del volume previsto non superiore a mc 6.300,00), tramite:
 - formazione di diritti volumetrici per cessione di aree interne al comparto in misura eccedente al limite minimo stabilito dal Piano dei Servizi e cessione di diritti volumetrici già di proprietà generati a seguito di alienazione di aree esterne al perimetro della scheda inseriti in ambito 21/B del Piano dei Servizi;
 - mediante la realizzazione e asservimento / cessione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, aventi un valore complessivo di € 299.354,40 (comprensivo dell'importo di €

40.000,00, quale contributo per la progettazione della pista ciclabile sul Viale Aguggiari).

L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto, che in ogni caso dovranno avvenire previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi, che, nella fattispecie, si conviene di individuare nel permesso di costruire, ai sensi della vigente normativa edilizio-urbanistica, è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al piano attuativo elencata in premessa .

E' fatta salva la facoltà di presentare, nel prosieguo dell'edificazione, denunce di inizio attività ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché le medesime non costituiscano varianti al piano attuativo. Varianti ai progetti delle opere di urbanizzazione saranno invece assentite con formali provvedimenti comunali.

Con riferimento e per gli altri effetti dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, il termine entro cui potranno essere ultimate le opere private previste dal presente Piano Attuativo è fissato in anni 10 (dieci) decorrente dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Ai fini della realizzazione delle opere pubbliche/di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo, l'attuatore si obbliga a richiedere, entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione, così come meglio specificato al successivo art. 10, i titoli edilizi necessari per la realizzazione di dette opere che, in parziale deroga a quanto previsto dall'articolo 15 del DPR 380/2001, dovranno essere completate entro il termine massimo di tre anni dall'inizio dei lavori ed in ogni caso, se antecedente, prima dell'ultimazione dei lavori relativi all'intervento privato.

Il mancato rispetto dei suddetti termini, debitamente contestato ed accertato a seguito di formale diffida ad adempiere con assegnazione di congruo termine (non inferiore a giorni 30) per

la relativa regolarizzazione, comporterà l'applicazione di una penale pari al 5% dell'importo di cui alla garanzia generale prevista dal successivo art. 15, con conseguente titolo per il Comune

a procedere all'escussione della relativa polizza fidejussoria prestata a garanzia e corrispondente obbligo dell'attuatore di provvedere alla relativa reintegrazione entro i 30 giorni successivi.

In sede di esecuzione dell'intervento potranno essere apportate eventuali variazioni al progetto edilizio relativo agli edifici nei limiti di quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Varese, ad apportare, nel rispetto dei limiti di cui al precedente comma e fermo restando quanto precisato al successivo art. 4 in punto di opere di urbanizzazione, ai progetti delle opere pubbliche assunte a suo carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Piano Attuativo oggetto della presente convenzione.

ART. 4: REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai fini dell'attuazione delle parti pubbliche del piano attuativo l'attuatore si obbliga a progettare e realizzare, su aree di proprietà oggetto di cessione al Comune ed, in parte, su aree di proprietà comunale, le opere di urbanizzazione primaria di seguito specificate, il tutto alle condizioni e secondo le modalità meglio precisate al successivo art. 10.

Dette opere si svilupperanno, in parte, su aree di proprietà dei proponenti per una superficie complessiva di mq. 3.004,00 di cui:

- mq. 1.926,81 interni al comparto (aree 3 e 4 come da tipo planimetrico, Tav. 8 allegata),
- mq. 1.077,19 esterni al comparto (aree 7 e 9 come da tipo planimetrico, Tav. 8 allegata)

I proponenti si impegnano a cedere dette aree per una superficie complessiva di mq. 3.004,00 al Comune di Varese, ed, in effetti, cedono con il presente atto, in conformità a quanto stabilito all'art. 13 del Piano dei Servizi, così come meglio specificato in "secondo luogo" (aree individuate con coloritura nello schema di ripartizione aree pubbliche e private riportato nella tavola ...), nonché, in parte, su aree di proprietà comunale:

- area 8 (come da tipo planimetrico, Tav. 8 allegata);

- area in fregio al viale G.B. Aguggiari meglio identificata nella Tav. 24 allegata

Il Comune di Varese si impegna, conseguentemente, a mettere a disposizione del soggetto attuatore, previa redazione di apposito verbale di consegna, le aree di sua proprietà interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, assicurandone la disponibilità per tutto il tempo necessario per il completamento delle opere medesime.

Per tutto il periodo in cui dette aree rimarranno a disposizione del soggetto attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del soggetto attuatore, così come ogni eventuale responsabilità per danni o altro provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino alla presa in carico dell'opera, secondo quanto meglio precisato nel successivo art. 11.

Le opere di urbanizzazione primaria a carico del Soggetto Attuatore sono quelle di seguito elencate ed il cui costo, determinato in coerenza con il progetto e come da computo metrico estimativo di massima allegato - da ritenersi comunque indicativo e suscettibile di modifica in fase esecutiva secondo le indicazioni dei competenti settori comunali, è posto a carico del Soggetto Attuatore ed è sottoposto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione per la quota/parte non già destinata alla copertura della Quota Perequativa Obbligatoria di cui al successivo art. 6.

2. Le opere pubbliche/interesse pubblico ed i relativi costi sono le seguenti:

✓ Realizzazione percorso pedonale e sistemazione Area 3			
- Percorso pedonale	€.	14.619,30	
- Opere del verde	€.	1.775,31	
- Impianto illuminazione	€.	5.396,88	
	Tot. Area 3	€.	21.791,49
✓ Realizzazione parcheggio di uso pubblico, Area 4			
- Area parcheggio	€.	115.127,12	
- Opere del verde	€.	2.258,35	
- Impianto illuminazione	€.	9.629,40	
	Tot. Area4	€.	127.014,87
✓ Sistemazione Area 7			

- Opere del verde		€.	4.677,51
- Recinzione		€.	2.802,10
	Tot. Area 7	€.	7.479,61
✓ Sistemazione Area 8			
- Sistemazione sede stradale	Tot. Area 8	€.	39.008,01
✓ Sistemazione Area 9			
- Formazione sede stradale	Tot. Area 9	€.	7.346,61
✓ Area 8 e area 9			
- Impianto di illuminazione	Tot.	€.	3.738,64
✓ Realizzazione nuovo tratto di marciapiede sul Viale Aguggiari	Tot.	€.	43.000,00
- Oneri Sicurezza	Tot.	€.	9.975,14
=====			
Totale generale opere in progetto		= €.	259.354,40
A cui si somma, a titolo di contributo per la progettazione di una pista ciclopedonale su viale Padre G.B. Aguggiari:			
		= €.	40.000,00
TOTALE VALORE = €.			
299.354,40			

Il contributo per la progettazione di una pista ciclopedonale su viale Padre G.B. Aguggiari, viene commisurato, come sopra, nell'importo di € 40.000,00. Tale importo, € 40.000,00, viene corrisposto alla sottoscrizione della presente convenzione , mediante.....

Nelle opere sopra descritte di interesse pubblico è prevista la “realizzazione nuovo tratto di marciapiede sul Viale Aguggiari”: a tale proposito il Soggetto Attuatore si dichiara edotto e in tal senso si obbliga e si impegna ed accetta che l’esatta dimensione e quantificazione del sedime di detta opera verrà definita, in accordo con i competenti Uffici del Comune di Varese, in sede di rilascio di Permesso di Costruire. Eventuali costi eccedenti a quelli già quantificati, resteranno a carico del Soggetto Attuatore.

La realizzazione delle suddette opere avverrà, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 10, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo ai sensi di legge, secondo le previsioni del progetto esecutivo, che il Comune si obbliga ad assentire, sussistendone i presupposti di legge, entro 60 giorni. Le opere di cui al suddetto progetto saranno eseguite in base alle modalità e alle prescrizioni che verranno

impartite in corso d'opera dai tecnici comunali incaricati, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla presente convenzione.

Eventuali modifiche al progetto esecutivo delle opere pubbliche dovranno essere assentite dai competenti uffici comunali e non potranno comportare scostamenti rispetto alle tipologie, destinazioni e quantità oggetto del convenzionamento.

Nel caso di varianti che esulino dalla previsione di cui al precedente comma, la relativa esecuzione sarà ammessa solo nel caso in cui le stesse si rendano necessarie per cause di forza maggiore, comunque, non imputabili a fatto o colpa della proponente e/o alla Ditta esecutrice delle opere e/o ad errori di progettazione.

In tale ipotesi dovrà essere predisposta, a cura del soggetto attuatore, apposita perizia di variante del progetto esecutivo e conseguito apposito formale titolo abilitativo; eventuali nuovi prezzi dovranno essere proposti:

- mediante apposita analisi prezzi effettuata con riferimento ai prezzi elementari ricavabili dal listino della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della stipula della convenzione.

ART. 5: REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Le parti riconoscono espressamente che gli interventi di cui sopra ed a cui si riferisce la presente convenzione non prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6: REPERIMENTO QUOTA PEREQUATIVA

Le parti si danno reciprocamente atto che per il piano attuativo oggetto della presente convenzione, viene richiesto il reperimento della Quota Perequativa Obbligatoria pari a 1/3 del volume massimo previsto per la nuova edificazione, corrispondente a mc. 2.100,00 (1/3 di mc. 6.300,00).

Il valore compensativo, della dotazione delle aree cedute al pubblico utilizzo in eccedenza, in applicazione dell'art. 9 del Piano dei Servizi e dell'art. 8 del Piano delle Regole, è quantificato

in diritti edificatori pari a mc. 308,09 derivanti da un'eccedenza di mq. 6.161,78 con applicazione di un indice di 0,05 mc./mq..

Le parti danno atto che gli attuatori sono titolari di diritti edificatori, iscritti nell'apposito registro, per complessivi mc. 1.737.92, a seguito di atto pubblico di cessione, in favore del Comune di Varese, in data___a rogito_____relativo alla cessione di aree per servizi con attribuzione di indice compensativo.

Gli attuatori dichiarano di asservire tali diritti in parziale assolvimento della quota perequativa richiesta, di cui in precedenza.

Il soddisfacimento della quota perequativa obbligatoria è previsto anche mediante la realizzazione e asservimento/cessione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, aventi un valore complessivo di € 299.354,40

ART. 7: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. COSTO DI COSTRUZIONE.

In relazione agli interventi privati previsti in progetto, con solo riferimento ai fabbricati di nuova edificazione, i proponenti nel rispetto delle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R.

n. 12/2005, si obbligano a corrispondere al Comune di Varese, sino a concorrenza della somma eccedente la quota del costo delle opere di urbanizzazione ammessa a scomputo ai sensi dei precedenti articoli, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicati:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| • Oneri di urbanizzazione primaria | mc . 6.300,00 x €/mc 6,53 = € 41.139,00 |
| • Oneri di urbanizzazione secondaria: | mc. 6.300,00 x €/mc 24,84 = € 156.492,00 |
| • per un totale di | € 197.631,00 |

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione richiesto, per la nuova edificazione, corrisponde quindi ad €. 197.631,00 (euro centonovantasettesecentotrentuno/00). Gli importi indicati sono stati calcolati applicando le tabelle comunali approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 data del 13.11.2014.

Le parti danno atto che gli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra verranno scomputati dall'importo dei contributi e delle opere pubbliche/ di interesse pubblico realizzate secondo le modalità stabilite dalla presente Convenzione.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione, come sopra determinato, potrà essere ricalcolato, a norma dell'art. 38, comma 7 bis, L.R. n. 12/2005, in base alla normativa pro tempore vigente solo nel caso in cui una o più SCIA o Istanze di altro titolo abilitativo, venga/vengano presentate oltre 36 (trentasei mesi) dalla data di approvazione del piano.

Lo scomputo avviene nel limite massimo dei valori sopra stabiliti per le singole voci.

Come indicato al successivo art. 7, viene convenuto lo scomputo dell'onere sostitutivo per urbanizzazione primaria e secondaria per €. 197.631,00 (come in dettaglio specificato nella relazione economica).

Il Comune dà inoltre atto che, in base al Documento di Piano e al piano dei Servizi del vigente PGT, il comparto soggetto al P.A. non necessita di opere di urbanizzazione secondaria strettamente inerenti in aggiunta a quelle già esistenti in zona.

In conformità agli artt. 45 e 46 c. 1 lett. b LR 12/2005, viene convenuto lo scomputo totale del relativo onere sostitutivo di Euro (residenza mc 6.300,00 x €/mc 6,53) = 41.139,00 per urbanizzazione primaria e lo scomputo totale dell'onere sostitutivo di Euro (residenza mc 6.300,00 x €/mc 24,84) = 156.492,00 per urbanizzazione secondaria.

L'importo dell'onere sostitutivo è stato così determinato in base alle tabelle comunali ad oggi vigenti (delib. C.C. n° 63 del 13.11.2014).

La quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinata secondo i criteri fissati dalla normativa vigente. Gli importi così determinati saranno versati al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire e/o presentazione dei relativi titoli abilitativi.

ART. 8: DEFINIZIONE PARTITE CONTABILI INERENTI LO SCOMPUTO E CONGUAGLIO ONERI ED IL

REPERIMENTO DELLA QUOTA PEREQUATIVA.

Le parti si danno reciprocamente atto che, così come precisato nei precedenti articoli e meglio specificato nel quadro economico dell'intervento allegato al piano attuativo, il costo totale dei contributi e delle opere pubbliche/ di interesse pubblico in progetto, come preventivato in €. 299.354,40 verrà completamente imputato come segue:

- € 5.855,00 per il reperimento della quota perequativa obbligatoria;
- € 197.631,00 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

I proponenti espressamente riconoscono che la quota del costo delle opere di urbanizzazione ammessa a scomputo, pari ad €. 299.354,40 è superiore alla somma del corrispondente onere di urbanizzazione sostitutivo quantificato in €. 197.631,00 complessivi e del costo per il reperimento della quota perequativa obbligatoria pari a € 5.855,00. In ogni caso una volta intervenuto il collaudo definitivo delle opere di interesse pubblico e verificati a consuntivo i costi di realizzazione delle stesse, effettivamente sostenuti ed adeguatamente documentati (la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere), verrà stabilito, con apposito provvedimento ricognitorio, l'importo in via definitiva riconoscibile a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

L'attuatore dà atto che eventuali maggiori costi, qualora eccedenti gli oneri tabellari quantificati in relazione all'intervento, fatta eccezione per quelli connessi alle varianti richieste dal Comune, non daranno titolo ad alcun rimborso ma eventualmente potranno essere a loro volta scomputati dall'eventuale maggior importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione riferiti all'intervento e quantificati anch'essi a consuntivo secondo le tabelle comunali.

ART. 9: CESSIONE AREE PER SERVIZI

Ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, e nel rispetto di quanto indicato dal combinato disposto degli art. 9 e 13 del P.d.S. i proponenti devono garantire, con esclusivo riguardo alla nuova edificazione, il reperimento di aree standard per una superficie complessiva minima pari a Mq. 1.485,96 (mc 6.300,00 / 150mc/ab * 35,38mq/ab).

Si dà atto che i proponenti, come indicato nelle premesse ed ulteriormente ribadito al precedente art. 4, si impegnano a cedere aree per una superficie complessiva pari a mq. 7.647,74 (quantità in progetto).

Le spese tecniche di frazionamento e notarili e le formalità annesse e dipendenti si convengono a totale carico dell'attuatore.

Fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune delle opere e delle relative aree, che interverrà successivamente alla comunicazione di fine lavori e previa presentazione a cura della proponente delle certificazioni previste dalle normative di riferimento, il proponente dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

Conseguentemente al proponente farà carico ogni profilo di responsabilità civile per danni o altro provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino all'avvenuta presa in carico delle opere da parte comunale; a tale riguardo l'attuatore provvederà a congrua assicurazione per un massimale non inferiore ad €. 5.000.000. Detta assicurazione dovrà specificatamente garantire la copertura anche di eventuali danni che il Comune dovesse subire a causa del danneggiamento o della distruzione, totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatasi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Art. 10: PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE.

Entro sessanta giorni naturali e consecutivi dalla stipulazione della presente convenzione l'attuatore si impegna a presentare al Comune, con contestuale relativa istanza di permesso di costruire, il progetto esecutivo delle opere pubbliche/di interesse pubblico di cui al predetto art.

4, composto almeno dai seguenti elaborati:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- Piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piani di sicurezza e di coordinamento (i relativi costi, da esporre necessariamente nel quadro economico);
- computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato da parte comunale con apposita determinazione del competente Dirigente dell'Area IX entro il termine di 60 giorni decorrente dalla presentazione della predetta richiesta di permesso di costruire, previo esame dello stesso in sede di conferenza permanente dei servizi interna all'Ente. Si dà atto che il valore complessivo delle opere pubbliche/ di interesse pubblico previste nel presente P.A., è inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, con conseguente applicabilità dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis, D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e dell'art.28, comma 5 della legge n.1150/1942; le parti si danno, conseguentemente atto che dette opere potranno quindi essere realizzate direttamente dai proponenti e, nello specifico dal soggetto attuatore, senza espletamento di procedura ad evidenza pubblica per la scelta dell'appaltatore, ma secondo la modalità di cui all'art.20, secondo comma, del citato decreto legislativo.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le

modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001. L'onere per i servizi tecnici di cui sopra è direttamente a carico dell'attuatore medesimo.

Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di tali opere sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Prima dell'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere dovrà, altresì, essere depositato presso il Comune il "DURC" dell'impresa esecutrice, nonché apposita dichiarazione di regolarità tributaria dalla stessa sottoscritta.

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere iniziate entro un anno dal rilascio del P.d.C. ed essere completate, in parziale deroga a quanto previsto dall'art.15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

ART. 11: COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO E PRESA IN CARICO

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE.

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle opere pubbliche/ di interesse pubblico, il soggetto attuatore è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge. Il certificato di collaudo eventualmente sostituibile da uno o più certificati di regolare esecuzione riferiti a singole infrastrutture, verrà redatto da tecnico professionista incaricato dal Comune e che verrà individuato tra i funzionari comunali o tecnici inseriti nell'apposito Albo Regionale.

I costi del collaudo, anche in corso d'opera, e le relative spese professionali saranno a totale carico del soggetto attuatore che ne deve anticipare l'onere 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 e non oltre tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento, sin d'ora individuato nel Capo Area IX^ Gestione del Territorio, che si potrà avvalere degli uffici comunali interessati, provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti lo scomputo delle opere

realizzate dagli oneri di urbanizzazione nei limiti della quota eccedente l'importo comunque già
destinato al reperimento della quota perequativa obbligatoria di cui al precedente art. 6 come

già precisato al precedente articolo 8, atto al quale farà seguito la successiva presa in carico delle opere medesime mediante verbale sottoscritto dalle parti.

Sussistendone i presupposti, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre 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.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere/opere funzionalmente autonome, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo come sopra disciplinata. Ad avvenuto rilascio di collaudo parziale, sarà facoltà del soggetto attuatore, previo assenso del Comune, richiedere lo svincolo parziale delle relative garanzie prestate, così come stabilito al comma 4 del successivo art. 16.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato al soggetto attuatore tramite diffida, congruo termine, da graduare in funzione della natura e tipologia dell'inadempimento contestato e comunque non inferiore a 30 giorni, per il relativo adeguamento.

Qualora il soggetto attuatore non provveda ai richiesti adeguamenti ovvero le opere risultino, ab origine, del tutto inidonee e non collaudabili, le stesse non potranno essere prese in carico dal Comune, né potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo ad alcun tipo di compensazione di cui all'art. 12 del P.d.R o scomputo dei relativi costi.

Parimenti, graverà, in tal caso, sullo stesso soggetto attuatore l'obbligo di provvedere all'integrale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria correlati all'intervento edilizio, maggiorati degli interessi legali sugli stessi maturati dal rilascio del permesso di costruire o altro titolo edilizio al saldo; in considerazione di tale eventualità ed a garanzia del corretto assolvimento della relativa obbligazione, al momento del ritiro del permesso di costruire

dell'intervento privato, il soggetto attuatore dovrà depositare polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) a prima richiesta per un importo pari a quello degli oneri ammessi allo scomputo. L'eventuale mancato reperimento della quota perequativa obbligatoria prevista dal precedente Art n. 6, conseguente al verificarsi delle condizioni cui al primo capoverso del presente comma ferma restando la possibilità di procedere alla relativa integrazione con ulteriori diritti edificatori entro e non oltre 30 giorni dalla relativa comunicazione di avvio del procedimento da parte del Comune, comporterà, ai sensi dell'art. 15 comma 4 del PdR la sospensione dell'efficacia del permesso di costruire affinché il soggetto attuatore provvederà ad integrare i diritti edificatori mancanti.

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 delle fidejussioni prestate dal soggetto attuatore per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento nonché l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo art. 16 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, previo accertamento a norma di legge del predetto danno, anche per tale fattispecie, sulle fidejussioni prestate.

ART. 12: ESTENSIONE DELLE RETI DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e secondo le modalità dagli stessi stabilite tutti gli interventi di estensione delle reti esistenti dei servizi che risultano necessari per l'allacciamento delle opere previste nel PA, atte a garantire la loro completa funzionalità.

ART. 13: ALTRE SPESE

I proponenti riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere pubbliche/ di interesse pubblico e per le necessarie estensioni

delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- All'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- Agli onorari professionali del collaudatore;
- All'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- Alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

ART. 14: NORME PARTICOLARI CHE REGOLANO IL PIANO ATTUATIVO

Con riferimento a quanto forma oggetto della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna sin da ora a rispettare le seguenti condizioni/prescrizioni: tutti gli spazi di pertinenza dell'edificio (autorimesse interrato, locali tecnici, eventuali cabine Enel nonché eventuale paratie) dovranno essere mantenute all'interno dei confini di proprietà; ogni intervento interessante il demanio stradale dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e più precisamente con l'Attività Strade; dovrà essere perfettamente ripristinata la parte di sede stradale eventualmente interessata dai lavori.

Il Soggetto Attuatore riconosce altresì, in relazione d'esecuzione di opere o manufatti situati a quota inferiore rispetto al piano stradale, il proprio impegno a porre in opera ogni idonea soluzione tecnica finalizzata a scongiurare possibili afflussi di acqua piovana proveniente dalla sede stradale; in ogni caso viene esonerata l'Amministrazione Comunale da responsabilità per eventuali danni causati a cose o persone in dipendenza da afflussi di acqua meteorica, fatta eccezione per il caso di dolo o grave negligenza nella manutenzione dell'assetto stradale di competenza comunale.

ART. 15: GARANZIE ASSICURATIVE

Il Comune dà atto che i soggetti attuatori, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa, hanno versato la somma di € 312.000,00 (pari alla somma degli importi preventivati, incrementata del 20% ed arrotondata per eccesso) tramite polizza fideiussoria di Istituto Assicurativo/bancario, copia della quale è da allegarsi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato con i propri fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso a cui la polizza si riferisce.

Le parti concordano ed il soggetto attuatore si impegna in tal senso che ad avvenuto positivo collaudo definitivo delle opere di rilevanza pubblica meglio individuate nel precedente art. 5, la garanzia fideiussoria di natura assicurativa/bancaria sarà liberata in toto e sostituita da ulteriore garanzia costituita da polizza di assicurazione decennale postuma ai sensi dell'art. 1669 del codice civile.

Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del P.A. e delle penali contrattualmente previste in funzione di specifici inadempimenti, il soggetto attuatore ha, altresì, presentato fideiussione o polizza fideiussoria n....., a prima richiesta, rilasciata da primaria compagnia di assicurazione (.....) in data.....per l'importo di € 15.600,00=

(quindicimilaseicento/00) – pari al 5% dell'importo di cui alla garanzia generale prevista dal precedente comma 1, fideiussione da allegarsi in copia alla presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale della stessa.

Detta garanzia manterrà la propria efficacia e dovrà, pertanto essere tempestivamente (comunque entro e non oltre 30 giorni) reintegrata in caso di escussione, sino ad avvenuto completamento di tutti gli interventi (pubblici e privati) previsti nell'ambito del P.A. ed al corretto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, da dichiararsi da parte comunale, con provvedimento espresso, prima del conseguimento dell'agibilità dell' edificio di interesse privato realizzato nell'ambito del P.A.

Il Comune dà altresì atto che i Soggetti Attuatori, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa e, nello specifico, a garanzia dell'attuazione della previsione di presentazione di un idoneo progetto edilizio presso i competenti Uffici del Comune di Varese, entro e non oltre un anno dalla data di sottoscrizione della presente, finalizzato alla riqualificazione della Cascina esistente, come contemplato nelle Premesse sotto la voce "Lotto A", hanno versato la somma di € 15.000,00 (euroquindicimila/00) a garanzia dell'attuazione di detta previsione, tramite polizza fideiussoria di Istituto Bancario / Assicurativo, copia della quale è da allegarsi quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. La penale sopra indicata è applicata a seguito di contestazione formulata per iscritto al soggetto attuatore, nella quale sono indicati i presupposti per la sua applicazione, e di esame delle sue controdeduzioni per la formulazione delle quali è assegnato un termine pari a 15 giorni. La penale è pagata mediante versamento presso la tesoreria comunale entro il termine di 30 giorni decorrenti dall'avvenuta notifica tramite PEC del provvedimento di applicazione. A garanzia del pagamento di detta penale, il soggetto attuatore ha prestato polizza fideiussoria di pari importo, avente tutte le caratteristiche di quelle di cui all'articolo precedente. Essa è escussa a seguito di mancato pagamento della penale entro il suddetto termine di 30 giorni.

ART. 16: SANZIONI, PENALI E DECADENZA DEL PIANO ATTUATIVO

Le parti si danno reciprocamente atto che, fermo restando tutto quanto già esplicitato nei precedenti articoli in relazione a specifici inadempimenti, in caso di accertate difformità esecutive delle opere di urbanizzazione/opere pubbliche rispetto ai progetti assentiti, rilevate sia in corso d'opera che in sede di collaudo finale, verrà disposta l'immediata sospensione dell'efficacia dei permessi di costruire rilasciati o dei titoli abilitativi conseguiti per l'attuazione del P.A.

I titoli edilizi riacquisteranno efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, debitamente accertata da parte comunale: è fatta salva la facoltà per il Comune di definire l'incidenza delle sospensioni disposte rispetto ai termini di completamento delle opere pubbliche e private, come convenzionalmente previsti.

In ogni caso, la sospensione dell'efficacia dei titoli edilizi relativa alla realizzazione delle opere pubbliche per un periodo (continuativo o risultante dalla sommatoria di più sospensioni) superiore ad un anno, salvo ipotesi di forza maggiore ed indipendenti dal soggetto attuatore e la possibilità di proroga, comporterà l'applicazione di una penale contrattuale pari all'importo della garanzia di cui al penultimo comma del precedente art. 15, con conseguente titolo per il Comune a procedere all'escussione della relativa fidejussione.

Le parti si danno reciprocamente atto, ed i proponenti espressamente riconoscono che, ferma la facoltà di proroga, nel caso in cui le opere pubbliche non siano state realizzate nel rispetto dei termini stabiliti dal precedente art. 3 ed entro il predetto termine non sia stato ancora dato avvio all'intervento relativo alle parti private si darà avvio alla procedura di decadenza a cui consegnerà l'applicazione della penale contrattuale pari all'importo della garanzia di cui al penultimo comma dell'art. 15 (per l'importo di € 15.600,00= (quindicimilaseicento/00) con conseguente titolo per il Comune a procedere all'escussione della relativa fidejussione. Nel caso in cui il piano venga dichiarato decaduto, le aree, acquisite dal Comune in forza di quanto convenuto nella presente convenzione, verranno, su richiesta dei proponenti e con spese a loro diretto carico, reimmesse-retrocesse nella titolarità giuridica dei medesimi mediante formale atto pubblico e restituiti agli stessi proponenti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione nel frattempo corrisposti. Le parti convengono, altresì, che, in caso di mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di cui alla presente convenzione, a fronte dell'avvenuta realizzazione (in tutto o in parte) degli interventi privati di cui al P.A., previsti in progetto, il Comune, ferma restando la titolarità delle aree già acquisite, avrà titolo per applicare una penale contrattuale pari all'importo della garanzia di cui al penultimo comma del precedente art. 15 ed a procedere all'escussione della relativa fidejussione, nonché, subordinatamente alla messa in mora dei proponenti, tramite notifica di atto di diffida recante puntuale contestazione dell'inadempienza ed assegnazione di un termine adeguato, comunque non inferiore a 90

giorni, per adempiere, ad escutere la fidejussione di cui al precedente art. 15 – comma 1, prestata a garanzia delle realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.A..

SECONDO LUOGO

In attuazione della convenzione di cui sopra ed in esecuzione di quanto previsto all'art.4 della stessa in merito, sia alla prevista realizzazione delle opere relative ad attrezzature pubbliche/ interesse pubblico, (.....), sia alla cessione di aree per servizi con attribuzione di indice compensativo, l'attuatore.....

* previa predisposizione di frazionamento catastale delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione medesime, da redigersi a propria cura e spese * (da * a *, formulazione da mantenere in fase istruttoria sino a completamento dell'iter di approvazione consiliare):

cede

a titolo gratuito, e trasferisce in proprietà al Comune di Varese, per il quale accetta ed acquista il Signor, Dirigente del Comune di Varese come sopra costituito, agente in forza del titolo in premessa citato, i seguenti immobili, da identificarsi: (area 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9)

= in Catasto Terreni del Comune di Varese, Sezione di – fgl. - foglio di mappa

– contraddistinti come appresso ai mappali:

N. –.....- Ha. =..... - R.D. – R.A (numero di.....cinque),

N.

Coerenze:

Ad onta di ogni eventuale diversa identificazione catastale gli immobili oggetto di cessione gratuita sono quelli denominati area 1, 2, 3 ,4 nella tavola 08 "Individuazione aree oggetto di piano" tra i documenti tecnici di progetto urbanistico già presente nell'elenco in premessa che figurano tinteggiati in colore nella tavola n.

.. del P. A. , allegata al presente atto sotto la lettera " ".

PROVENIENZA:

Quanto dedotto nel presente contratto è pervenuto in proprietà alla parte cedente in forza di atto di compravendita in data n. di repertorio a rogito del Dottor....., notaio in, registrato a il al n. Serie....., trascritto a il ai nn.

patti

AA) Detti immobili vengono trasferiti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal Responsabile dell'Area IX – Gestione del Territorio - in data ^^^^^^^, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6.6.2001 N. 380, certificato che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, rispetto a quanto indicato nel suddetto certificato, relativamente agli immobili in oggetto, e garantisce che essi risultano liberi da servitù, privilegi, canoni, oneri, vincoli, pesi, iscrizioni od ipoteche, molestie ed evizioni.

BB) Il Comune di Varese, nell'accettare la cessione a titolo gratuito degli immobili come sopra identificati, ne dispone l'iscrizione al demanio/patrimonio ^^^ comunale.

CC) la proprietà degli immobili oggetto del presente contratto si intende trasferita dalla data odierna all'Ente cessionario con tutte le conseguenze utili ed onerose, ad eccezione di quelle direttamente correlate al materiale possesso ed alla disponibilità degli immobili medesimi che, per tutta la durata dei lavori finalizzati alla realizzazione delle opere pubbliche (parcheggio) previste all' art. 4 della convenzione di cui al "primo luogo" e sino al concretizzarsi delle condizioni di cui al successivo art. 11, rimarranno in capo alla Società cedente.

DD) In particolare, fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, che interverrà successivamente alla comunicazione di fine lavori, previa presentazione a cura dell'attuatore delle certificazioni eventualmente previste dalle normative di riferimento, lo stesso dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti. Conseguentemente all'attuatore farà carico ogni profilo di responsabilità civile per danni od altro, provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino all'avvenuta presa in carico delle opere da parte comunale, secondo quanto

meglio specificato all'ultimo comma dell'art. .. di cui al " primo luogo" del presente atto. I profili tecnico operativi del collaudo e della presa in carico di aree ed opere risultano meglio precisati al già citato art. 11 di cui "in primo luogo".

EE) - In quanto occorra la parte cedente rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente derivante dal presente atto, esonerando al riguardo il Dirigente del competente Ufficio del Territorio da ogni e qualsiasi responsabilità.

PATTI COMUNI AI DUE LUOGHI

ART. 17: CONTROVERSIE

Ogni controversia relativa al presente atto sarà rimessa al giudice competente per legge.

ART. 18: SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese, anche tecniche, inerenti e conseguenti il presente atto, nonché il previsto stipulando atto di cessione delle aree, si convengono a carico dell'attuatore "

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla Legge 28.06.1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente, ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

I proponenti

per il Comune

giusta delega della Proprietà Marzoli Giovanni e Marzoli Graziella