

COMUNE DI **COSTA MASNAGA**

(provincia di LECCO)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

Piano di recupero CASCINA CADREGA

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaquattordici, addì _____ del mese di _____
(___/___/2014), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

Anghileri Antonio nato a Lecco il 31 gennaio 1959, residente a Lecco in Via G. Matteotti n° 4,
c.f.: NGH NTN 59A31 E507N, in qualità di procuratore della soc. L'Isola s.r.l. con sede a
Milano 20124 in via Vittor Pisani n° 20, P.IVA 12124980157, C.F. 01846370136; nel seguito
del presente atto denominato «proponente», da una parte;

e la sig.ra Tavola Enrica nata a Lecco il 31/10/1976 in qualità di responsabile del Servizio
tecnico e Tecnico-Manutentivo pro tempore del Comune di Costa Masnaga, giusto decreto
sindacale n°10 del 19/06/2009, 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 del _____ comunale n. ____ in data _____
nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

a) che il sopraindicato intervenuto proponente dichiara di:

- 1) avere la piena proprietà dell'area e dei fabbricati situati nel Comune censuario e amministrativo di Costa Masnaga (provincia di Lecco), individuata ai mappali n° 1476, 1477, 1478, 1479, dei fogli n° 106, 207 C.T.;
- 2) impegnarsi ad ottenere prima dell'approvazione definitiva del piano di recupero la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione della strada di accesso e relativa rotatoria (mappali n° 289,680,1003,1004 siti in comune censuario di Brenno della Torre); e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che gli immobili di cui al precedente punto "a1", aventi nel precedente Piano Regolatore Generale, una superficie territoriale di mq. 2.520,32 approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/6512 in data 19/10/2001 e successiva variante definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 in data 09/06/2010 ai sensi del combinato

disposto dell'art. 25 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e degli articoli 2 e 3 della L.R. 23/1997, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 26 in data 30/06/2010, erano classificati come segue:

- *zona omogenea "A3 nuclei sparsi di interesse storico ambientale di originaria e preminente tipologia rurale"*

- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), aveva previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, denominato «Piano di Recupero Cascina Cadrega »;
- d) che tale piano attuativo, conforme al P.R.G., è stato approvato con Delibera di G.C. n°24 del 01/03/2012;
- e) che con deliberazione del C.C. n°23 del 19/06/2012 è stato approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Costa Masnaga, pubblicato sul BURL n°38 del 19/09/2012;
- f) che il nuovo P.G.T. ha recepito la previsione urbanistica del comparto Cascina Cadrega, con delimitazione del Piano di Recupero approvato, classificandolo in "Ambito di tessuto urbano consolidato – C.S. – Centro Storico e nuclei sparsi di antica formazione" con la relativa normativa di dettaglio (art. 12.3 e art. 17.1 delle N.T.A.);
- g) che a seguito del parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano, espresso in data 21.12.2012, il proponente è stato invitato ad un ripensamento generale del progetto, che portasse ad una diversa distribuzione planimetrica dei volumi costruiti, al fine di mantenere e recuperare il fabbricato di cascina più antico, anche oltre i limiti previsti dal P.R., comunque nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 21 – ambiti insediativi del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro, ove collocare parte dei volumi già attribuiti al comparto;
- h) che il proponente, in data 03/12/2013 - prot. 10532, ha pertanto formulato un'istanza di variante al P.G.T. approvato, con la richiesta di apportare una ripermetrazione del P.R. in base a quanto esposto al precedente punto;
- i) che il Consiglio Comunale del 21/01/2014 ha avviato il procedimento di 1° variante al P.G.T. approvato, con delibera consigliare di adozione n°3 e che lo stesso C.C. in data _____/2014 ha approvato tale variante con delibera consigliare di approvazione n°_____, dichiarandola immediatamente eseguibile;
- j) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- k) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
- 1) che tutto l'immobile è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - 2) che tutto l'immobile risulta all'interno del Parco Della Valle Del Lambro;
 - 3) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- l) che la nuova superficie dell'intero comparto soggetta a P.R. risulta essere di mq. 4.059,25;

VISTI

- a) la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 1623 del 20/02/2014;
- b) la deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____/2014, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- c) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- d) *in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;*
- e) la deliberazione del Consiglio n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- f) *con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;*
- g) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- h) 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;
- i) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento

attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione. In particolare:

1. Le opere di cui al punto A.1 del successivo art. 4 devono essere ultimate entro il termine massimo di 120 (centoventi) mesi;
2. Le opere di cui al punto A.2 del successivo art. 4 devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi;
3. Le opere di cui all'art. 8 punto 1 devono essere ultimate entro il termine massimo di 120 (centoventi) mesi;
4. Gli impegni di cui all'art. 8 punto 2 devono essere assolti entro il termine del 30/09/2016;
5. Tutte le altre opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 120 (centoventi) mesi dalla data della forale stipula della presente convenzione.
6. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, ad eccezione di quelle al punto A.2, devono essere iniziate contestualmente all'inizio dei lavori di ricostruzione dei fabbricati. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria

deve avvenire con regolarità e contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun inizio dei lavori di demolizione ed edificazione dei fabbricati può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

7. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.
8. 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 120 (centoventi) mesi dalla firma della presente convenzione.
9. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma precedente. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
10. Nel calcolo dei termini di cui al presente articolo non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.1 formazione della strada di collegamento con la via Dante Alighieri secondo il tracciato e le indicazioni progettuali che saranno fornite dal comune secondo le previsioni del Piano dei Servizi del P.G.T. e realizzazione dell'edicola votiva per la statua di S. Enrico con sistemazione dell'area circostante;
 - A.2 opere di messa in sicurezza dell'intersezione tra la via Dante Alighieri e la nuova strada di cui al punto precedente (via S. Enrico), mediante realizzazione di rotatoria e opere accessorie come da progettazione preliminare allegata;
 - B.1 potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via S. Enrico fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo, previo acquisizione del nulla

- osta/parere favorevole dell'Ente competente;
- B.2 potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via S. Enrico fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;
 - C.1 allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti B.1 e B.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1 potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via S. Enrico fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo, previa acquisizione del nulla osta/parere favorevole dell'Ente competente;
 - E.1 almeno n°2 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - F.1 potenziamento/realizzazione della tubazione gas metano di via S. Enrico fino alla rete gas metano interna al piano attuativo;
 - G.1 potenziamento/realizzazione della rete energia elettrica di via S. Enrico fino alla rete elettrica interna al piano attuativo;
 - H.1 realizzazione della rete di illuminazione pubblica di via S. Enrico fino all'entrata carraia al piano attuativo;
 - I.1 rete telefonica fissa;
2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:
 - a) di 150 Kw per l'energia elettrica;
 - b) di 750 Kw per il gas metano;
 - c) di n° 25 utenze per la rete telefonica fissa;
 - d) di n° 100 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
 3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità del proponente e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico del proponente o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
 4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto della normativa tecnica di settore;
 - b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile

2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni appartamento realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

In sede di rilascio di Permesso di Costruire o titolo equivalente, relativo all'esecuzione dell'intervento edificatorio, gli oneri di urbanizzazione primaria verranno compensati con il costo per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza dell'intersezione fra la via Dante Alighieri e la via S. Enrico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione per ragioni non imputabili al Comune, si rendano necessari la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità diversi da quelle di cui all'art. 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.
2. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo.
3. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 sono riservate per disposizione normativa o

convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

Conformemente alle previsioni dell'art. 17.1 "Centro Storico – Norme speciali" delle n.t.a. di p.g.t., il proponente si impegna:

1. a sistemare, a propria cura e spese, il tratto di strada campestre compreso tra il termine della via S. Enrico e la strada ciclopedonale congiungente la frazione Volpera e la Cascina Bracesco dell'importo complessivo stimato in € 28.966,00 come da computo metrico allegato al piano attuativo;

2. a corrispondere al Comune l'importo di € 71.034,00 quale monetizzazione per il mancato assolvimento dell'obbligo precedentemente previsto con il Piano di Recupero approvato, inerente la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale tra la via Risorgimento in direzione della località Pettana, già in fase di realizzazione con l'utilizzo di altre risorse.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) 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. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo 4, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione, ad eccezione delle opere di cui al punto A.1 e A.2 dell'art. 4 i cui progetti saranno oggetto di specifici atti deliberativi di approvazione.

ART. 11 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dal proponente con le modalità di cui al comma 2.
2. Il proponente, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122,

comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
 - b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
 - c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
 - d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
 - e) il proponente sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 10.
3. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria il proponente intenda porre a base di procedura la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente e a sue spese.
 4. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria il proponente intenda porre in capo ai concorrenti l'obbligo della progettazione definitiva oppure in capo agli affidatari o aggiudicatari la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da tecnici e progettisti abilitati ed in possesso dei necessari requisiti, individuati dai concorrenti ai sensi dell'art. 53, comma 3, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e i relativi oneri sono a carico dei proponenti nell'ambito del contratto di appalto.
 5. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.
 6. Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
 7. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati

e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico del proponente.

Fanno eccezione le opere di cui all'articolo 7, realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

ART. 12 - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria

ART. 13 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

| | | |
|--------------------------------|-----|----------|
| Superficie territoriale (S.t.) | mq. | 4.059,25 |
| Volume edificabile | mc. | 6.013,51 |
| Superficie copribile | mq. | 1.057,70 |

2. Le aree a standard che competono a seguito dell'attuazione del piano di recupero sono così quantificate:

| | | |
|-------------------------------------|-------|------------------------------------|
| volumetria prevista | mc. | 5.464,87 |
| volume residenziale esistente | mc. | 988,00 |
| volume oggetto di cambio d'uso: | mc. | $5.464,87 - 988,00 = mc. 4.476,87$ |
| calcolo standard volume a progetto: | mc. | $4.476,87 / 100 = ab. 44,77$ |
| ab. 44,77 x mq/ab 26,50 | = mq. | 1.186,41 |
| totale standard da reperire: | mq. | 1.186,41 |

ART. 14 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTI

1. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°12 del 2005, e visto l'art. 13 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq. 1.186,41.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 125,00 (euro centoventicinque/00) al mq,

per cui l'importo totale della monetizzazione ammonta a € 148.301,25 (euro centoquarantottomilatrecentouno/25).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.
4. In alternativa a quanto indicato al punto precedente, il suddetto corrispettivo è rateizzato come segue:
 - € 75.000 (euro settantacinquemila/00) versato all'atto della sottoscrizione della presente convenzione e comunque non oltre il 31.12.2014;
 - € 73.301,25 (euro settantatremilatrecentouno/25) versato entro il 30/09/2015.
5. A garanzia della suddetta rateizzazione il proponente deposita all'atto della sottoscrizione della presente convenzione fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo di € 73.301,25 (euro settantatremilatrecentouno/25) in data _____ emessa il _____.
6. La suddetta garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, comma 2 del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile. In ogni caso il proponente è obbligato in solido con i propri fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, previo rilievo e contestazione dell'inadempimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 15 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Conformemente alle previsioni dell'art. 17.1 "Centro Storico – Norme Speciali" delle N.T.A. del P.G.T. , il proponente si impegna ad apporre su tutta l'area agricola di proprietà sul versante posto a nord-est della collina, e precisamente sulle particelle catastali censite al C.T. con i numeri _____ il vincolo di inedificabilità anche per strutture agricole.
2. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

**ART. 16 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI
CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, ad esclusione di quelle di cui al punto A.1 dell'art. 4 della presente convenzione, ammonta a € 160.000 (euro centosessantamila/00), come risulta dai computi metrici estimativi redatti dal proponente, comprensivo degli oneri accessori, dei costi di costruzione, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - € 28.966,00 per la sistemazione del tratto di strada campestre compreso tra il termine della via S. Enrico e la strada ciclopedonale congiungente la frazione Volpera e la Cascina Bracesco;
 - € 71.034,00 da versare al Comune, quale monetizzazione per il mancato assolvimento dell'obbligo precedentemente previsto con il Piano di Recupero approvato, inerente la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale tra la via Risorgimento in direzione della località Pettana, già in fase di realizzazione con l'utilizzo di altre risorse;
 - € 60.000,00 per opere di messa in sicurezza dell'intersezione tra la via Dante Alighieri e la nuova strada di cui al punto precedente (via S. Enrico), mediante la realizzazione della rotonda e opere accessorie.
2. A garanzia degli obblighi di cui al comma 1, il proponente presta garanzia finanziaria mediante fideiussione bancaria/assicurativa n° _____ in data _____ emessa da _____ per € 160.000,00 (euro centosessantamila/00), con scadenza 120 (centoventi) mesi dalla presente convenzione fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, di cui al punto A.1 dell'art. 4 della presente convenzione, ammonta a stimati € 180.073,63 (euro centoottantamilasettantatre/63), come risulta dai computi metrici estimativi redatti dal proponente, comprensivo degli oneri accessori, dei costi di costruzione, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - € 164.095,69 per formazione strada di collegamento con la via Dante Alighieri;
 - € 15.977,94 per la realizzazione dell'edicola votiva per la statua di S. Enrico con sistemazione dell'area circostante.
4. A garanzia degli obblighi di cui al comma 3, il proponente presta garanzia finanziaria

mediante fideiussione bancaria/assicurativa n° _____ in data _____ emessa da _____ per € 180.073,63 (euro centoottantamilasettantatre/63), con scadenza 120 (centoventi) mesi dalla presente convenzione fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

5. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'art. 21, comma 4 oppure comma 6.
6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
7. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, comma 2, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile. In ogni caso il proponente è obbligato in solido 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, previo rilievo e contestazione dell'inadempimento da parte dell'Amministrazione Comunale.
8. Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di cui ai commi 1 e 3, esse sono prestate 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 iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 17 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 comma 6.

ART. 18 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, 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 attuativo, 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 piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. 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. 19 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

Gli edifici previsti dal Piano di recupero devono essere a carattere residenziale, non sono previste altre tipologie edilizie

ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti 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.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, 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, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina

vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8.

ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'articolo 4, anche dopo il collaudo, restano in via permanente di proprietà del proponente, asservite ad uso pubblico, ad eccezione di quelle interessate dalle opere di cui al punto A.2 dell'art. 4, da individuarsi con l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, che saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo.
2. 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.
3. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 22 - 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 dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal proponente o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, il proponente deve

curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 23 - CONTROVERSIE

In caso di controversie non componibili in via amichevole il Foro competente è quello di Lecco.

ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
 - c) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
 - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - e) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 25 - 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 la 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 del proponente.

ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza 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; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proponente

per il Comune