



Comune di Vergiate (VA)

AT 3

Via Lombardia Corgeno di Vergiate

SCHEMA DI CONVENZIONE

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

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

Approvazione delibera del Consiglio comunale n. del _____

Committenti:

IMMOBILIARE TE.MA. SRL-Vanoni Maria- Vanoni Giancarda

Progettisti:

Geom. Stefano De Bernardi

Geom. Dario Luigi Magni

Arch. Guido Colombo

Arch. Giuseppe Mazzitelli

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune
di Vergiate, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000,
n. 267;
OPPURE notaio _____

si sono costituiti, da una parte, quale soggetto proponente:

Immobiliare TE.MA. srl

Vanoni Maria nata il 25/09/1945 a Somma Lombardo, residente in Azzate Via Cottalorda, 16;

C.F. VNNMRA45P65I819S

Vanoni Giancarda nata a Vergiate il 24/07/1932, residente a Gallarate in via Della Ginestra n.18;

C.F. VNNGCR32L64L765Q

Contitolari della proprietà esclusiva delle aree situate in Comune di Vergiate Sezione Censuaria di Corgeno,
meglio individuate ai mappali del foglio 3 (foglio logico 9):

2970/2971/2972/2973/2974/2975/2976/2977/2978/2979/2980/2981/2982/2983/2984/2015/912/1049//1430/1452/
911/1418.

Tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti»;

dall'altra parte, quale autorità procedente:

il sig. _____, nato a _____ il _____

in qualità di responsabile pro tempore del Comune di Vergiate, 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 atto del
_____ n. _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 8.170.00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio sono classificate come segue:
 - Ambito di trasformazione AT3 completamento residenziale in Via Lombardia, ricompreso all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC), esternamente al perimetro del tessuto Urbano Consolidato (TUC);
- c) che l'attuazione di tale ambito è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «AT3»;
- d) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - d.1) tutta la superficie territoriale per circa mq. 8.170,00 in posizione è gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f), g) e art. 136, comma 1, lettera d), del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136);
 - d.2) parte dell'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267;
 - d.3) all'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 4.740 mq. classificate come "Superficie boscata – trasformazioni urbanistiche";
 - d.4) a nord dell'ambito è presente una fascia di rispetto del reticolo idrico minore del corso d'acqua denominato "Fosso Casarino";
 - d.5) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
 - d.6) che quanto dichiarato alle precedenti lettere è confermato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente convenzione ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTI

- la domanda di piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. xxxxxxxxxxxx del XXXXXXXXXX e iscritta nel Registro delle procedure edilizie al n. xxxxxxxxxxxx;
- la deliberazione della Giunta n. in data , esecutiva, con la quale è stato adottato il piano attuativo;
- la deliberazione della Giunta n. in data , esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- 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;
- 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;
- il combinato disposto dell'articolo 16, commi 2 e 2-bis del d.p.r. n. 380 del 2001 e degli artt. 1, comma 2, lett. e), e art. 36, commi 3 e 4 del d.lgs. n. 50 del 2016;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano 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.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati 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 dai proponenti 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

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della approvazione definitiva del piano attuativo a prescindere dalla formale stipula della presente convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità consistenti nella realizzazione della pista ciclo pedonale ed attraversamento semaforico, devono essere eseguite, ultimate e collaudate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data del titolo abilitativo.
3. A tal fine i titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente devono essere presentati preliminarmente, ovvero, contestualmente ai titoli abilitativi relativi agli interventi privati previsti dal piano attuativo, secondo la programmazione di cui al precedente punto. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente o coordinatamente alla costruzione degli edifici asserviti alle opere stesse in modo da raccordare i collaudi con le relative agibilità. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non sia presentata anche la procedura edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento privato richiesto.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4, 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 di cui all'articolo 4, comma 2.

5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le equipollenti procedure edilizie (SCIA o CILA) per la completa realizzazione ed edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 15.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD QUALITATIVO

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 5, comma 1, e di seguito descritte:

A. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- Spazi di sosta e di parcheggio con strada accesso;
- Fognatura per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali su via Lombardia;
- Rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

B. MISURE DI ATTENZIONE MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Riqualficazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore denominato "Fosso Casarino"

C. STANDARD QUALITATIVO:

- Riqualficazione dell'incrocio su Via Lombardia,
- Realizzazione percorso ciclopedonale e sistemazione delle aree a verde circostanti, tra il sedime stradale di Via Lombardia e le recinzioni e formazione quinta arborea lungo il confine delle proprietà con la ciclabile;
- Attraversamento di collegamento al centro urbano in prossimità del lavatoio con impianto semaforico.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le misure di attenzione, mitigazione e compensazione, saranno direttamente eseguita dai proponenti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'intervento di riqualficazione dell'incrocio su via Lombardia e l'attraversamento di collegamento al centro urbano con impianto semaforico sarà eseguito sempre dai proponenti a parziale scomputo dell'importo dovuto al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva corrispondente allo ITCP previsto di 0,10 mc./mq. per un importo stimato di Euro 45.000,00, mentre, in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate, in forza di quanto stabilito dal Piano dei servizi del vigente P.G.T. comunale, gli ulteriori interventi che accedono allo standard qualitativo saranno direttamente eseguiti dai proponenti con oneri a carico dei proponenti stessi.
3. 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, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - 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 ed ai regolamenti regionali vigenti in materia.
4. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico, come previsto dai vigenti regolamenti comunali, gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere: per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni nuova utenza prevista dal piano attuativo.

ART. 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione e ogni opera pubblica prevista dal piano sono progettate secondo i seguenti livelli

di cui all'art. 23 del decreto legislativo n. 50 del 2016 (Codice dei contratti pubblici):

- progetto di fattibilità tecnica ed economica, già allegato al piano;
 - progetto definitivo, da allegare agli atti abilitativi della fase edilizia, previo assenso del Servizio LL.PP comunale ed eventualmente dei soggetti gestori delle reti;
2. Nei progetti deve essere presentato, in aggiornamento e in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione e gli oneri di urbanizzazione calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del piano in base ai valori economici, alle disposizioni e alle tariffe vigenti in tale data.
 3. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione ed ogni opera pubblica prevista dal piano.
 4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione definitiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 (permesso di costruire) o 42 (segnalazione certificata di inizio attività) della legge regionale n. 12 del 2005.
 5. Gli elaborati costituenti la progettazione definitiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
 6. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD QUALITATIVO

1. Le opere di urbanizzazione e ogni opera pubblica prevista dal piano sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo e art. 90, comma 3, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 5, comma 1, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. n. 380 del 2001 e degli artt. 1, comma 2, lett. e), e art. 36, commi 3 e 4 del d.lgs. n. 50 del 2016.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione e di ogni opera pubblica prevista dal piano devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. I medesimi esecutori devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
4. La direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed 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 la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del vigente P.G.T. le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate e dimostrate nel piano attuativo:

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	8.170,00
VOLUME EDIFICABILE (ITS + ITCP) mc. 2.451,00 + mc. 817,00	MC.	3.268,00
ABITANTI INSEDIABILI mc. 3.268 /150 mc/ab	ABITANTI	21,78 arrotondato a 22
DOTAZIONE STANDARD RICHIESTA Ab. 22 x mq 18	MQ.	396,00
AREE STANDARD IN CESSIONE O ASSERVITE AD USO PUBBLICO PERPETUO (parcheggi)	MQ	229,00

AREE STANDARD DA MONETIZZARE

mq 396,00 - mq 229,00 MQ 167,00

MONETIZZAZIONE

mq 167,00 x €/mq 50,00 € 8.350,00

AREE EXTRA STANDARD IN CESSIONE

(pista ciclopedonale/incrocio via Lombardia) MQ 104,00

2. Il corrispettivo di monetizzazione ammontante a € 8.350,00 (euro ottomilatrecentocinquanta/00), verrà versato alla stipula della convenzione.
3. L'intervento concorre alla riqualificazione dell'incrocio su Via Lombardia, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria Itcp recepita, corrispondente a 0,1 mc./mq.
Le opere di riqualificazione e l'attraversamento di collegamento al centro urbano, come previsto dal precedente art. 4 comma 2, saranno eseguite dai proponenti, a parziale scomputo del contributo che viene determinato come segue:
volume indice Itcp mc. 817,00 x importo a mq. €/mq. 80,01 = € 65.368,17
Il costo delle opere a scomputo come emerge dal computo metrico estimativo è pari ad € 57.632,07, di questo costo i lottizzanti assumono a loro carico l'importo di € 12.632,07.
La somma da versare al Comune è pertanto determinata in € 20.368,17 (€ 65.368,17 - € 57.632,07 + 12.632,07) da versare alla stipula della presente convenzione.
4. Lo standard qualitativo di cui all'art. 3 delle NTA del Piano dei servizi del vigente PGT comunale si intende assolto con l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 4, comma 1, lettera C, della presente convenzione e con la cessione delle relative aree interessate.

ART. 8 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese eventualmente sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 260.241,02 (euro duecentosessantamilaquattrocentoquarantuno/02), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di fattibilità di cui all'articolo 5, comma 3, approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. Le opere di cui alle lettere A e B del comma 1 dell'articolo 4, pari ad euro 165.436,96 (euro centosessantacinquemilaquattrocentotrentasei/96) hanno incidenza per ogni mc. edificabile pari a €/mc. 50,62 (euro cinquanta/62 /metro cubo), superiore al contributo comunale vigente per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a €/mc. 16,85 maggiorato del 5% = €/mc. 17,70.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 120% (centoventi per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. ___ in data _____ emessa da ___ per euro 312.289,23.= (euro trecentododicimilaquattrocentoottantanove/23), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 13, commi 3 e 5.
5. 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 i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e

soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole;
8. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 15, comma 1.
9. L'importo di cui al comma 1 dovrà essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà 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. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 11, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti, a conguaglio, i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni certificate 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. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, se dovuti, saranno calcolati con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.
3. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività è subordinata al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 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 segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 13 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 9, comma 9.

ART. 11 - 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, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti 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 nell'ambito delle procedure di permessi di costruire.
 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 13, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine dal piano attuativo, 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. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora, a piano attuativo completato e collaudato per le opere di urbanizzazione, siano richiesti e autorizzabili, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine con necessità di maggiori aree per servizi e attrezzature, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività tali aree sono reperite nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione: le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura concordata con il professionista incaricato, oltre agli oneri accessori e connessi e/o dai regolamenti comunali vigenti in caso di collaudo svolto da personale interno dell'ente.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di soggetti gestori. 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.
3. 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 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.
4. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 102 del decreto legislativo n. 50 del 2017, relativo all'esecuzione dei contratti per le urbanizzazioni e ogni opera pubblica prevista dal piano di cui all'articolo 6 della presente convenzione.
5. Il collaudo di cui al comma 1 è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, 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 si applica il comma 2.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui all'articolo 4

della presente convenzione.

ART. 14 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'articolo 4, sono cedute ovvero asservite all'uso perpetuo pubblico in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) asservite gratuitamente all'uso pubblico perpetuo, con il colore AZZURRO, per mq 229.00;
 - b) cedute gratuitamente al Comune, con il colore MAGENTA, per mq.104.00 .
3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Varese in data ___ al numero ____, come segue:
 - a) asservite gratuitamente all'uso pubblico perpetuo, mappal _____, _____(foglio n.);
 - b) cedute gratuitamente al Comune, mappal _____, _____(foglio n.).
4. Le aree sono cedute ovvero asservite all'uso pubblico 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.
5. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze 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.
7. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 15 - 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.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 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 dai proponenti 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 10, ai sensi del comma 5.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla pista ciclo pedonale e 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 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.
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione eseguite resta comunque in capo ai proprietari degli interventi edilizi privati realizzati in attuazione del piano per anni 10 dalla data di approvazione del collaudo finale.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 6, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti atti ed elaborati:

- D.G.C. di adozione n. _____ del _____;
- D.G.C. di approvazione definitiva n. _____ del _____;
- elaborati definitivi:

All. A Relazione Tecnica;

All. B Relazione Paesaggistica;

All. C Relazione Forestale e Paesistica;

All. D Relazione Geologica;

All. E Progettazione di Invarianza idraulica;

All. F Computo metrico e preventivo di spesa;

Tav 01 estratti cartografia provinciale estratto di mappa e di PGT;

Tav 02 Rilievo Plano-altimetrico;

Tav 02a Pista ciclabile con aiuola spartitraffico e sbancamenti per realizzazione pista ciclabile su via Lombardia

Tav 03 Planivolumetrico con verifica volumi, sezioni e viabilità interna con segnaletica orizzontale e verticale;

Tav 03 a Sezioni e particolare costruttivo edificio tipo;

Tav 04 Particolari costruttivi impianto semaforico;

Tav 05 Particolari costruttivi strada interna di pl con innesto provinciale n. 18 e parcheggio pubblico;

Tav 06 Particolari costruttivi condotta raccolta acque provenienti da sede stradale e allaccio pubblica fognatura;

Tav 07 Particolari costruttivi torrente;

Tav 08 Particolari costruttivi reti tecnologiche;

Tav 09 Cessione delle aree ad uso pubblico;

Tav 10 Superficie Boscata;

Tav 11 Relazione fotografica;

Tav 12 Tavola riepilogativa;

Proposta di convenzione. _

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione in formato cartaceo, ma in formato digitale.

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 due copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti 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 dei proponenti.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del

vigente Piano di Governo del Territorio comunale ; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) 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 _____

I Proponenti

per il Comune