

IMMOBILIARE I GIARDINI S.R.L.

Piazza S. Ambrogio n° 6 – 21015 LONATE POZZOLO (VA)

Codice fiscale e partita iva 02130740026

PIANO DI LOTTIZZAZIONE – I GIARDINI –

MAGNAGO (MI)

VIE C.A. DALLA CHIESA – N. TOMMASEO – NOBILE DELLA CROCE

CONVENZIONE URBANISTICA

DI ATTUAZIONE

BOZZA DI CONVENZIONE

IMMOBILIARE I GIARDINI s.r.l.

P.zza S. Ambrogio, 6

Lonate Pozzolo (VA)

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPLETAMENTO DEL
PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE "I GIARDINI"
AREA SITA IN MAGNAGO TRA LE VIE C.A. DALLA CHIESA – N.
TOMMASEO – NOBILE DELLA CROCE**

Repubblica Italiana

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Magnago, nella Residenza Municipale in Via al civico, avanti di me Dottore _____, Notaio alla residenza di, iscritto al Collegio Notarile e senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta tra loro d'accordo e col mio consenso dai comparsi infradetti, della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, sono comparsi:

A. in nome e in rappresentanza del Comune di Magnago, codice fiscale n. 00950100156,

il Sig. nato a
il, 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 Consiglio comunale n. in data

Quest'ultimo già titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Magnago (MI), individuata ai mappali n°488-495-265-111-269-491 del foglio n. 13 N.C.T. (aree anche parzialmente interessate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a completamento).

B. dall'altra parte la Sig.ra SCROSATI MARIA CHIARA nata a BUSTO ARSIZIO il 13/11/1973 cod. fisc. SCRMCH73S53B300V (o suo delegato) domiciliata in LONATE POZZOLO (VA), P.ZZA S. AMBROGIO, 6, in qualità di AMMINISTRATORE UNICO della società "IMMOBILIARE I GIARDINI S.R.L." con sede in LONATE POZZOLO (VA), P.ZZA S. AMBROGIO, 6, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva o disponibilità dell'area situata nel Comune

censuario e amministrativo di Magnago (MI), individuata al mappale n. 581-563-566-562-564-559-567-568 del foglio n. 13 N.C.T.

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come "Proponente".

PREMESSO

1. che il proponente dichiara di avere la piena proprietà e o disponibilità dell'area sita in Comune di Magnago, posta tra la Via Nicolò Tommaseo e la Via Nobile della Croce , in prossimità alla Via Carlo Alberto dalla Chiesa e Piazza Mario Pariani, censita al Catasto terreni del suddetto Comune come segue:

foglio 13 mapp 581 ente urbano

foglio 13 mapp 563 ente urbano

foglio 13 mapp 566 ente urbano

foglio 13 mapp 562 ente urbano

foglio 13 mapp 564 ente urbano

foglio 13 mapp 559 ente urbano

foglio 13 mapp 567 ente urbano

foglio 13 mapp 568 ente urbano

e che le aree oggetto di opere di urbanizzazione a scomputo nel piano di lottizzazione sono già di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Magnago ed individuate catastalmente

foglio 13 mapp 488

foglio 13 mapp 495

foglio 13 mapp 265

foglio 13 mapp 111

foglio 13 mapp 269

foglio 13 mapp 491

e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2. che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale fondiaria di mq. 9641,09 (novemilaseicentoquarantuno/09) e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21 giugno 2010 i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13 ottobre 2010, le aree sono classificate come segue:
“ambito edificato esistente e di completamento (B2)” disciplinato dall’art. 21 della normativa del Piano delle regole (PR1) che nel caso in questione prevede che:
“nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono attuati o sono in corso di attuazione interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un piano attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e norme tecniche di attuazione).”
3. che sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
4. che la proposta di Piano attuativo si colloca in un’area già oggetto di Piano di Lottizzazione residenziale, approvato nell’anno 2001 (del. C.C. n. 25 del 27.6.2001), convenzionato in data 24.12.2003 a firma di notaio Andrea Tosi in Gallarate (registrata in Gallarate il 31/12/2003 rep. 10045/4211) e che a seguito della proroga dei termini di validità (nonchè di inizio e fine lavori) dei piani attuativi prevista dall’art. 30 comma 3 della L.n.98/2013 (di conversione del c.d. Decreto del Fare D.L. 69/13), l’efficacia della citata convenzione è stata prorogata fino alla data del 24/12/2016.
5. che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. 4035 del 23/03/2017 e successivamente modificata ed integrata (eventuale) al protocollo comunale al n.del e protocollo comunale n. del;
6. che la proposta di Piano Attuativo è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. del dal Settore Urbanistico e prot. n. del dal settore Lavori Pubblici
7. che con deliberazione della Giunta Comunale n.in data, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo e relativo schema di convenzione;

8. che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal al, in seguito ai quali sono pervenute n. *oppure* non sono pervenute osservazioni;
9. che con deliberazione della Giunta Comunale n.in data, esecutiva, è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo [eventuale]
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo.
10. che il piano attuativo prevede il completamento delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo così come previste dal progetto esecutivo allegato alla convenzione del 24/12/2003 e successive varianti intervenute (descritte e quantificate nel dettaglio nei progetti esecutivi allegati al piano di lottizzazione e, come allegati, facenti parte integrante della presente convenzione). Si precisa che gli importi corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e non ancora utilizzate per lo scomputo (pari ad € 95346,96) potranno essere utilizzate a tale scopo nelle edificazioni previste nel presente piano esecutivo.
11. che il piano attuativo prevede il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo così come previste dal progetto esecutivo allegato alla convenzione del 24/12/2003 e successive varianti intervenute (descritte e quantificate nel dettaglio nei progetti esecutivi allegati al piano di lottizzazione e, come allegati, facenti parte integrante della presente convenzione). Si precisa che gli importi corrispondenti alle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate e non ancora utilizzate per lo scomputo (pari ad € 100769,07) potranno essere utilizzate a tale scopo nelle edificazioni previste nel presente piano esecutivo.
12. che anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente piano sono realizzate a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione (il loro importo corrisponde, come da computo metrico allegato, ad € 30260,39 per opere di primaria urbanizzazione ed € 60905,94 per opere di secondaria urbanizzazione).
13. che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste in progetto sono già state cedute all'Amministrazione Comunale di Magnago contestualmente alla stipula della precedente convenzione in data 24/12/2003.

14. che nel piano attuativo, su una superficie fondiaria di mq 9641,09 e di aree per opere di urbanizzazione già cedute e a disposizione dell'Amministrazione Comunale è prevista:

- a. la costruzione di edifici residenziali pianificati su tre lotti di terreno, per una volumetria totale di mc 16.685,73
- b. la formazione di verde pubblico e pubblico parcheggio per una superficie totale di mq 3221,85 (tremiladuecentoventuno virgola ottantacinque) di cui 1.200 (milleduecento) a parcheggio;
- c. la realizzazione di marciapiede lungo la via Tommaseo
- d. l'esecuzione di una strada privata di mq 585,60 a servizio delle residenze;
(eventuale) a seguito del frazionamento sopra citato emerge una leggera discrepanza tra la superficie reale dell'area interessata dal piano e la superficie catastale.

Tutto quanto sopra premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e soggetto attuatore in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 2.

Il Piano Attuativo e la presente convenzione hanno durata di 10 anni a far data dalla formale stipula del presente atto.

ART 2 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

Il piano attuativo redatto dal Ing. Mario Scrosati con studio in Magnago (MI), Via Ligabue n°3, per conto del "proponente" (Immobiliare I Giardini s.r.l.), è composto dai seguenti elaborati:

- 1) Attuale stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 2) Attuale stato di edificazione nelle aree di competenza dell'Immobiliare I Giardini srl;
- 3) Planimetria delle opere di urbanizzazione da completare;
- 4) Planivolumetrico piano di completamento;
- 5) Estratto di mappa e PGT;
- 6/A) Relazione tecnica;

- 6/B) Norme tecniche di piano;
- 6/C) Relazione geologica;
- 7/A) Progetto esecutivo area a verde su via N. Della Croce;
- 7/B) Sezioni stradali delle opere di urbanizzazione da completare;
- 7/C) Sezioni stradali delle opere di urbanizzazione da completare;
- 7/D) Progetto esecutivo rete elettrica e illuminazione pubblica;
- 7/E) Progetto esecutivo rete fognaria;
- 8) Computo metrico opere di urbanizzazione rimanenti;
- 9) Stima delle opere di urbanizzazione rimanenti;
- 10/A) Tipologia edilizia "A" e "D";
- 10/B) Tipologia edilizia "B";
- 11) Bozza di convenzione.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è già ricompreso negli elaborati tecnici facenti parte il piano stesso. Questo per il fatto che il presente piano esecutivo costituisce il completamento di altro piano esecutivo (PL I Giardini) per il quale le opere di urbanizzazione sono già state realizzate per almeno 76% dei lavori originariamente previsti. Le opere mancanti pertanto non potranno altro che andare a completare quanto già progettato e realizzato.

Verrà comunque presentata separata ed opportuna pratica edilizia quale formale titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimanenti. Rimane comunque invariata la facoltà, sino da ora riconosciuta all'Amministrazione Comunale, di apportare in fase di approvazione del progetto esecutivo delle stesse eventuali varianti di dettaglio che ritenesse opportune. Sempre però non superando l'importo finanziario totale delle opere previste per i capitoli di spesa per opere di primaria e/o secondaria urbanizzazione.

ART 3 – ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento edilizio proposto, quale completamento del precedente piano di lottizzazione I Giardini già convenzionato in data 24/12/2003, insiste in un'area con superficie fondiaria di mq. 9641,09 (già al netto delle aree precedentemente cedute al Comune in data 24/12/2003 per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e prevede, come originariamente previsto nel precedente piano, la suddivisione dell'area in numero 3 lotti:

- lotto A di mq 2082,46 con destinazione residenziale e parametri edificatori totali pari a mc 3380,00 di volumetria e mq 1140,00 di superficie coperta.
- lotto B di mq 4677,60 con destinazione residenziale e parametri edificatori totali pari a mc 10800,00 di volumetria e mq 2138,00 di superficie coperta.
- lotto D di mq 2295,43 con destinazione residenziale e parametri edificatori totali pari a

mc 2505,73 di volumetria e mq 1020,82 di superficie coperta.

- strada privata di mq 585,60 con destinazione residenziale e parametri edificatori totali pari a mc 0,00 di volumetria e mq 0,00 di superficie coperta.

Il progetto allegato alla presente convenzione ha carattere di mero piano planivolumetrico per la parte inerente la edificazione residenziale in quanto i dettagli edilizi e gli aspetti igienico-sanitari e di regolamento edilizio vengono espressamente demandati alla presentazione di specifico progetto atto al rilascio del permesso di costruire o in alternativa alla denuncia di inizio attività. Il tutto secondo le normative dettagliate nelle norme tecniche di piano allegate al progetto di lottizzazione.

La verifica della regolarità dei posti auto privati è demandata all'atto della presentazione del progetto edilizio esecutivo per il rilascio del titolo abilitativo.

Il proponente dichiara a termini di legge sotto la propria personale responsabilità che il piano attuativo di cui alla presente convenzione è stato redatto in conformità ai contenuti del vigente PGT e nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione ad esso correlate, del Regolamento Edilizio Comunale e di Igiene Pubblica.

Varianti morfologiche, planivolumetriche e di destinazione d'uso, purché regolamentari, potranno essere eseguite, previa l'espletamento delle necessarie procedure Comunali, entro la validità decennale del Piano di Lottizzazione "I GIARDINI" di cui alla presente Convenzione.

ART. 4 - PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore (Immobiliare I Giardini s.r.l.) si assume l'obbligo di presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione ai fini dell'espletamento della procedura di aggiudicazione, ovvero a far redigere il progetto esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 26 del codice.

Il progetto esecutivo dovrà essere coerente con quello allegato al piano attuativo e accogliere le eventuali modifiche di dettaglio concordate con l'Amministrazione Comunale e ufficializzate mediante le opportune deliberazioni di Giunta Comunale.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità della vigente normativa in vigore, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

In ogni caso, il progetto definitivo adeguato ovvero il progetto esecutivo dovranno essere

validati dal Responsabile di cui all'art. 15.

Spetta in ogni caso al Comune l'espletamento delle funzioni di verifica dei livelli progettuali e il corrispettivo per tali attività è inserito nel quadro economico relativo alle opere da realizzare.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore si fa carico di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che sarà meglio specificate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

- fognatura (completamento) ;
- reti stradali di PL (completamento);
- reti Enel e pubblica illuminazione (completamento);
- Parcheggi funzionalmente connessi all'intervento edilizio residenziale;

Trattandosi, per lo specifico piano attuativo, di piano esecutivo a completamento di precedente piano convenzionato e realizzato per la quasi totalità delle opere di urbanizzazione previste, in allegato al piano risulta esserci il progetto esecutivo e dettagliato sia delle opere già realizzate e collaudate che di quelle a completamento delle stesse. Gli allegati progettuali descrivono quindi nel dettaglio sia qualitativamente che quantitativamente le opere già realizzate che ancora da realizzare a completamento del comparto.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

- parcheggi di diretta attuazione dello strumento urbanistico generale(Previgente PRG);
- aree a verde complete di arredo urbano e rete fognaria.

Trattandosi, per lo specifico piano attuativo, di piano esecutivo a completamento di precedente piano convenzionato e realizzato per la quasi totalità delle opere di urbanizzazione previste, in allegato al piano risulta esserci il progetto esecutivo e dettagliato sia delle opere già realizzate e collaudate che di quelle a completamento delle stesse. Gli allegati progettuali descrivono quindi nel dettaglio sia qualitativamente che quantitativamente le opere già realizzate che ancora da realizzare a completamento del comparto.

ART. 7 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO GIÀ ESEGUITE E DA ESEGUIRE A COMPLETAMENTO.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo già previste nei precedenti

progetti esecutivi redatti per la lottizzazione "I Giardini" già convenzionata in data 24/12/2003 corrispondono, anche a seguito delle successive modifiche ed integrazioni intervenute (come specificato nella relazione tecnica allegata al progetto di piano), ai seguenti importi:

- per opere di urbanizzazione primaria ad € 176486,07
- per opere di urbanizzazione secondaria ad € 207713,60.

Della totalità delle opere previste alla data odierna di stipula della presente convenzione sono state realizzate dall'Immobiliare I Giardini s.r.l., collaudate e svincolate da parte dell'Amministrazione Comunale di Magnago opere per un controvalore economico pari:

- per opere di urbanizzazione primaria ad € 146225,68
- per opere di urbanizzazione secondaria ad € 146807,66.

Rimangono quindi da eseguire opere di urbanizzazione a scomputo al fine di completare la totalità dei lavori originariamente previsti (come dettagliato nel computo metrico e nella stima allegati al piano di lottizzazione come elaborati n° 8 e n° 9), per un controvalore economico di:

- per opere di urbanizzazione primaria ad € 30260,39
- per opere di urbanizzazione secondaria ad € 60905,94.

ART. 8 – IMPORTO DEGLI ONERI SCOMPUTABILI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Essendo il presente piano di lottizzazione a completamento di precedente piano esecutivo sulla medesima area il calcolo degli oneri scomputabili deve obbligatoriamente tener conto anche delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni realizzate nel periodo di vigenza del precedente piano già convenzionato in data 24/12/2003.

Infatti, come meglio dettagliato nella relazione tecnica, sono stati concessionati dall'Immobiliare I Giardini s.r.l. edifici corrispondenti ad una volumetria residenziale totale di mc 4720,147 ed una superficie commerciale di mq 535,12 corrispondenti ad una volumetria di mc 2033,46.

Per questi edifici già concessionati erano dovuti all'Amministrazione Comunale di Magnago dall'Immobiliare I Giardini s.r.l. oneri per un importo globale di € 58735,28 come onere di urbanizzazione primaria ed € 58213,95 come onere di urbanizzazione secondaria.

I suddetti oneri dovuti sono stati pertanto assolti mediante il pagamento di € 7856,56 come oneri di urbanizzazione primaria e di € 12175,36 come oneri di urbanizzazione secondaria. Gli importi rimanenti, pari ad € 50878,72 per oneri di urbanizzazione primaria e ad € 46038,59 per oneri di urbanizzazione secondaria sono stati virtualmente assolti mediante

l'esecuzione di opere di urbanizzazione corrispondenti agli stessi importi.

Le opere di urbanizzazione già eseguite e collaudate alla data odierna corrispondono però ad importi superiori a quelli corrispondenti agli edifici già concessionati. Pertanto gli importi in differenza pari ad € 95346,96 per opere di urbanizzazione primaria ed € 100769,07 per opere di urbanizzazione secondaria verranno scomputati nelle concessioni di futura richiesta in base alle volumetrie effettivamente concesionate.

Analogamente gli importi corrispondenti alle opere di urbanizzazione ancora da eseguire a completamento del piano esecutivo pari ad € 30260,39 per opere di urbanizzazione primaria ed € 60905,94 per opere di urbanizzazione secondaria verranno scomputati nelle concessioni di futura richiesta in base alle volumetrie effettivamente concesionate.

Gli oneri relativi al costo di costruzione dovranno essere versati di volta in volta in proporzione all'edificabilità richiesta, con le modalità in atto al momento del rilascio delle concessioni edilizie stesse.

Nel caso l'Amministrazione Comunale provvedesse ad adeguare i parametri afferenti gli oneri di urbanizzazione o costo di costruzione di cui sopra, durante la vigenza del presente atto, troverà applicazione l'onere così come adeguato.

ART. 9 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. NOMINA DEL RUP.

Poiché l'importo a base d'asta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del Codice, ai sensi dell'art. 36, comma 3 del medesimo.

Codice il proponente è tenuto ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione mediante l'espletamento di una procedura ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Codice.

Per lo svolgimento delle attività, il proponente nomina il responsabile unico del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

Il RUP provvede, tra l'altro, a:

- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;

- curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.).

Il RUP provvede altresì a comunicare Responsabile del procedimento designato dal Comune: di cui all'art. 15

- tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
- l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

ART. 10 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come dettagliato nei progetti esecutivi, nei computi e nelle stime allegati al progetto di piano di lottizzazione dovranno essere completamente ultimati **entro due anni dalla efficacia della presente convenzione.**

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Le opere di urbanizzazione primaria in generale, previa autorizzazione del Comune, devono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto.

Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria riferite a ciascun lotto funzionale.

ART. 11 – AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si da atto che l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato mediante procedura di cui all'art. 36, comma 3

del Codice ed in particolare:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 10 (dieci) operatori economici, adeguatamente qualificati ;
- 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, 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;
- 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) delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente compatibilmente con gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione.

Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

Il contratto è stipulato tra l'operatore e l'aggiudicatario, nei termini di cui all'art. 32 del Codice.

Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al proponente, purché l'importo delle opere da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.

Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui all'art., comma

Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo dell'operatore.

ART. 12 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al Soggetto Attuatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'attuatore, il Responsabile di cui all'art. 15, il Direttore Lavori, e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico del Proponente. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 15 per l'approvazione da parte del Comune, nonché al Direttore dei lavori nominato dal proponente.

Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi di cui all'art. 13.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo, che dovrà avvenire entro 30 giorni, comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso

pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.

Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora ad eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria (pulizia e taglio dell'erba) dell'area a VERDE pubblico da realizzarsi a sud del complesso e prospiciente la via Nobile Della Croce per un periodo di cinque anni a far data dal rilascio del relativo certificato di collaudo.

Dopo tale periodo tutte le manutenzioni passeranno in carico al Comune.

A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo di cui sopra e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 13.

ART. 13 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, i Proponenti prestano adeguata copertura finanziaria mediante fideiussione a garanzia dell'esatta e totale esecuzione dei lavori per le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sino alla consegna delle opere e dei lavori medesimi escutibile a prima richiesta.

La fideiussione, può essere bancaria o assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Detta fideiussione, ai sensi della vigente normativa Comunale in materia di realizzazione di opere pubbliche da parte di privati, sarà comprensiva, oltre che dell'importo complessivo dei lavori, di congrua garanzia pari al 20% dell'importo dei lavori, dell'IVA e dell'incremento ISTAT (*)... % (pari alla media degli ultimi tre anni).

Con la stipula della presente convenzione, il Proponente consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da, per complessivi Euro(*)..... (* da determinarsi al momento della stipula della convenzione)

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 12, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

Ove il Proponente si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 14 - RESPONSABILITÀ DEL PROPONENTE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti propri che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. Il Proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali subentreranno al Proponente nella posizione di Soggetto Attuatore del presente Piano Attuativo. Comunque nei confronti del Comune, il Proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie. A seguito della presentazione della fideiussione da parte dell'avente causa, il proponente verrà automaticamente liberato dagli obblighi di cui alla presente convenzione e il Comune si impegna sin d'ora a restituire la fideiussione prestata dal proponente medesimo.

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la

convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui al successivo art. 15
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;
- inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore della disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.

Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 15 - ALTA VIGILANZA

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- è competente alla verifica tecnica degli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione;

- coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
- è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere;
- nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione.

Art. 16 – PARCHEGGI PERTINENZIALI E SPAZI PER RACCOLTA RIFIUTI

I nuovi insediamenti residenziali devono prevedere posti auto, all'interno delle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, nella misura di 1 mq/10 mc del volume edificato, con un minimo di due stalli (posti auto) per ogni unità immobiliare, della misura di m 2,50 x 5,00, da adibire esclusivamente a parcheggio.

La norma di cui al comma 1 si applica inoltre agli interventi di ampliamento, ristrutturazione (anche se a mezzo della sola modifica della destinazione d'uso) oltre che nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Qualora si intendesse alienare tutte o parte delle unità immobiliari ad uso abitativo dovrà contestualmente alienare tutti o parte dei parcheggi pertinenziali, o costruire idonei diritti su di essi, in modo da garantire che ciascuna unità immobiliare sia dotata di almeno due posti auto pertinenziali.

Per ogni insediamento residenziale, deve essere ricavata sull'area fondiaria, un'area fronte strada adatta ad esporre i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, dimensionata tenuto conto delle unità immobiliari presenti, per poter contenere i rifiuti senza ingombrare il marciapiede e/o la sede stradale.

ART. 17 OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

Il Piano attuativo relativo alla presente convenzione si conviene vincolante per quanto

ottiene a:

- destinazione d'uso prevista residenziale o terziario nelle quantità stabilite nel progetto planivolumetrico,
- altezza di ciascun edificio secondo quanto indicato nelle norme tecniche attuative allegate al progetto del piano di lottizzazione;
- distanze dei fabbricati dalle vie pubbliche, dai confini di proprietà, dalle aree cedute al Comune così come stabilito nel progetto planivolumetrico;
- parametri planivolumetrici così come stabilito nel progetto planivolumetrico;
- prescrizioni varie incluse nelle specifiche norme tecniche del piano esecutivo.

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 L.R. n. 12/2015, è comunque possibile apportare, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 18 – TRASCRIZIONE

1. Gli Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Gli Attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 19 - TRASFERIMENTO AREE SOGGETTE AL PRESENTE ATTO

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree soggette al presente accordo, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dai presenti accordi, che dovranno essere debitamente trascritti.
2. Laddove prima della stipulazione della convenzione per atto pubblico il proponente/soggetto attuatore ceda a terzi le aree ed i diritti di cui al presente piano attuativo, la cessione dei diritti ed obblighi deve essere notificata al Comune, in questo caso la convenzione sarà sottoscritta direttamente con l'avente causa quale soggetto attuatore del Piano Attuativo.
3. Nel caso in cui la cessione avvenga successivamente alla stipula della presente convenzione, il proponente/soggetto attuatore è tenuto alla notifica al Comune dell'intervenuta cessione, anche ai fini del subentro dell'avente causa nella posizione di Soggetto Attuatore del Piano Attuativo e conseguente liberazione del proponente dagli

obblighi convenzionali, così come previsto dal precedente art. 14 comma 3.

4. Laddove il proponente/soggetto attuatore non notifichi al Comune l'intervenuta cessione resterà obbligato in solido con l'avente causa verso il Comune.

5. Nel caso in cui l'alienazione avvenga successivamente all'adempimento degli obblighi convenzionali la cessione non è soggetta ad alcuna formalità.

Art. 20 - CLAUSOLA GENERALE

Per quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

Ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si allega a questo atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magnago il..... prot.....

Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

Tutte le aree in cessione descritte sono cedute libere da fabbricati, persone o cose, da iscrizioni ipotecarie ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, che possono essere pregiudizievoli per il Comune.

Art. 21 - STIPULA DELLA CONVENZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna a procedere alla formale stipulazione della presente convenzione entro 12 (dodici) mesi dalla data di deliberazione della Giunta Comunale di approvazione definitiva del Piano attuativo.

Art. 22 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del Soggetto Attuatore. Parimenti sono a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.
2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del TAR.