

STUDIO DI ARCHITETTURA CANDIANI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE – PERLA –

**MAGNAGO (MI)
VIA MAMELI - VIA PIER DELLE VIGNE
CONVENZIONE URBANISTICA
DI ATTUAZIONE**

CONVENZIONE

**IMPALA S.p.a.
C.so Buenos Aires, 54
Milano**

Busto Arsizio, 10/12/2015

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI
LOTTIZZAZIONE "PERLA"
AREA SITA IN MAGNAGO TRA LE VIE MAMELI e PIER DELLE VIGNE.**

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 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

B. dall'altra parte

Il Sig. CORTI CARLO PAOLO EUGENIO nato a MILANO il 04/04/1954 cod. fisc domiciliato in MILANO (MI), CORSO BUENOS AIRES, 54, in qualità di - Consigliere Delegato della società "IMPALA S.P.A." con sede in MILANO CORSO BUENOS AIRES, 54, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Magnago (MI), individuata al mappale n. 54 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 19.345,77

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 disponibilità degli immobili interessati 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 territoriale di mq. 19.345,77 (metri quadrati diciannovemilatrecentquarantacinque/77) e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21.06.2010 i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.2010, le aree sono classificate come segue:

aree di riqualificazione da attività produttive (B5) Ambito di riqualificazione da attività produttive. Tipo A

con i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

1) indice di fabbricabilità ITmax=1,0 mc/mq

2) altezza max alla linea di gronda H max = 9,0 m

3) rapporto di copertura max. RC max = 0,40

4) distanze min. dai confini:

da aree pubbliche DS = m 5,0

tra proprietà DM = m 5,0

tra edifici DI = m 10,0

deve prevedersi un utilizzo terziario commerciale nella misura minima del 15 % della SL.

3. che lo strumento urbanistico di cui al precedente n. 2), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è

subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PERLA"

4. 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;
5. che l'area è attualmente occupata da fabbricati di tipo produttivo industriale allo stato fatiscenti che verranno completamente demoliti;
6. che sull'area sono già state eseguite nell'anno 2009 le necessarie **operazioni di bonifica** come risulta da Disposizione Dirigenziale n. 42/2009 della Provincia di Milano in cui si certifica l'avvenuta BONIFICA confermerete al progetto approvato ed autorizzato dal Comune di Magnago in atti municipali al n. 319 del 10/01/2008
7. che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. del e successivamente modificata ed integrata al protocollo comunale al n. del
8. il Piano di LOTTIZZAZIONE PERLA è stato sottoposto all'esame della Commissione tecnica nella seduta del riportando parere
9. che con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo e relativo schema di convenzione;
10. che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal al, in seguito ai quali non sono pervenute

osservazioni;

[eventuale]

in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

12. la deliberazione del Consiglio comunale n. in data esecutiva, con la quale 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;

13. che con nota prot. in data il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

14. che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del comparto;

15 che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri;

16 che il piano attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

17 che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

18.che nel piano attuativo a fronte di un'area della superficie territoriale di mq. 19.345,77 e di una superficie fondiaria di mq. 16.461,52 è prevista:

- a) la costruzione di edifici articolati su 19 lotti di terreno, di cui residenziali per una superficie lorda di mq. 2.880,00 e un edificio terziario/commerciale per una superficie lorda di 1.200,00 mq.
- b) la formazione di verde pubblico e pubblico parcheggio per una superficie totale di mq. 1.656,00 di cui 1.560 mq in affaccio su Via Mameli e 96,00 mq in affaccio su Via Pier delle Vigne e la loro cessione gratuita al Comune;
- c) la formazione della nuova viabilità di P.L. congiungente La via Mameli e la Via Pier delle vigne per una superficie totale di mq. 1.152,00, e la cessione gratuita al Comune;

salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.

Tutto quanto sopra premesso, considerato e descritto e da valere come parte

integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

IN PRIMO LUOGO

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 Arch. Davide Claudio Candiani con studio in Busto Arsizio (VA), Viale Boccaccio, 161/ter, per conto del "proponente", è composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici n. 8 tavole complessive;
- d) relazione geologico-idraulica;
- e) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione tav. n. 5 e 6;
- f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- h) elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;
- i) Schema di Convenzione

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n.del

ART 3 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Il citato intervento in un'area avente una superficie territoriale di mq. 19.345,77 prevede il frazionamento dell'area per la realizzazione di 18 fabbricati (ville) di c.ca

160 mq. di S.L.P. ciascuno con destinazione residenziale ed un fabbricato di 1.200,00 mq. di S.L.P. massima con destinazione Commerciale fino ad un massimo di:

- SLP residenza mq. 2.880,00
- SLP terziario-commerciale mq. 1.200,00

Le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indotte dal nuovo intervento pari a circa mq. 1.656,00 di cui mq. a pubblico parcheggio con aiuola a verde pubblico, vengono cedute al Comune all'interno del piano attuativo in adiacenza all'area di intervento in affaccio a Via Mameli e Via Pier delle Vigne.

Il Soggetto Attuatore inoltre darà luogo alla formazione di standard al servizio dell'insediamento commerciale nella misura prevista dal PGT e dalle NTA del presente piano attuativo.

Il Soggetto Attuatore dà atto che le soluzioni progettuali adottate prevedono l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto dei dettami normativi contenuti nella Legge Regionale n. 6 del 20.02.1989 pubblicata sul B.U.R.L. n. 8 (1° supplemento ordinario) del 22.02.1989.

Il progetto allegato alla presente convenzione ha carattere di mero piano planovolumetrico in quanto i dettagli edilizi e gli aspetti igienico-sanitari e di regolamento edilizio vengono espressamente demandati alla presentazione di specifico progetto edilizio atto al rilascio del permesso di costruire o in alternativa denuncia di inizio attività.

La verifica della regolarità dei posti auto privati è demandata alla 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, di destinazione d'uso, purché regolamentari, potranno essere eseguite, previa l'espletamento delle necessarie procedure Comunali, entro la validità decennale del Piano di Lottizzazione "PERLA" di cui alla presente Convenzione.

ART. 4 - PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si assume l'obbligo di presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, e da questi direttamente eseguite, redatti da tecnici abilitati individuati dagli attuatori privati, a loro cura e spese.

Il progetto esecutivo dovrà essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

- a) realizzazione di parcheggi e verde pubblico mc. $8.640/150 \times 28 = \text{mq. } 1.612,80$
- b) strada pubblica
- c) fognatura principale
- d) estensione servizi a rete elettrica e telefonica
- e) rete idrica
- f) rete gas metano

Gli Enti gestori dei predetti servizi dovranno rilasciare un parere preventivo sul progetto esecutivo.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali il Soggetto Attuatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo:

- urbanizzazione primaria Euro 494.523,53

Il costo complessivo di tali opere risulta superiore a quello derivante dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, pari ad un importo di Euro 139.464,00 calcolato secondo la vigente tariffa comunale, in ragione di € 7,10/mc x 8.640 mc = € 61.344,00 per la parte residenziale e € 65,10/mq x 1.200 mq = € 78.120,00 per la parte commerciale, salvo conguaglio o minor cifra in base alla realizzazione effettiva; per tale titolo il Soggetto Attuatore è esentato dal pagamento della quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria.

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il Soggetto Attuatore realizzerà anche le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Incrocio rialzato tra la Via Mameli e la nuova strada di P.L. per complessivi mq. 190
- b) Tappetino d'usura sul tratto di via Mameli per complessivi mq. 945

per un importo di € 9.080,00 come da computo metrico estimativo.

Tali opere, in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità già esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dal proponente in aggiunta alle opere di urbanizzazione a scomputo.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché l'onere relativo 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. 8 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. NOMINA DEL RUP.

Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del comparto, di importo inferiore alla soglia comunitaria (articolo 28, com. 1, lett. C - D.Lgs 163/2006) trova esclusione l'ambito applicativo del Codice dei Contratti pubblici.

ART. 9 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria citati all'art. 5, realizzazione di pubblici parcheggi (mq. 1.656,00 circa) e verde pubblico all'interno dell'ambito di intervento, oltre alla realizzazione della strada pubblica (mq. 1228,25 circa) completa di sottoservizi, devono intervenire **entro tre anni dalla efficacia della convenzione o in alternativa entro la richiesta del certificato di agibilità del fabbricato commerciale se richiesto prima dei tre anni suddetti.**

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.

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.

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.

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni libere dai fabbricati, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto dai successivi articoli

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e dei singoli progetti esecutivi il soggetto attuatore dovrà ottenere gli appositi preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto.

Tutti i lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di competenza del soggetto attuatore, verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo incaricato dal Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la

delimitazione del lotto e quant'altro attiene al Piano Attuativo stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla Planimetria Generale del Piano, con gli opportuni riferimenti.

ART. 11 - 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'operatore edilizio, il Responsabile di cui all'art. 14, 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. 13 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. 12.

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, taglio dell'erba, potature) dell'area a PARCHEGGIO pubblico ceduta al Comune in adiacenza all'intervento edificatorio per un periodo di cinque anni a far data dal rilascio del certificato di collaudo a detto parcheggio pubblico. Dopo tale periodo, entrambi 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. 12

In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 12 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

ART. 12 - 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 e della manutenzione 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. 11, 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. 13.

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

ART. 13 - 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. 14
- 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. 14 - 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 fideiussioni;
 - 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. 15 – 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.

L'insediamento commerciale dovrà essere dotato di n. 1 posto auto ogni 150 mq. di slp come da N.T.A.

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. 16 OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

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

- destinazione d'uso prevista residenziale / terziario / commerciale nella quantità di superficie lorda convenzionata,
- impostazione morfologica e planimetrica degli edifici;
- altezza di ciascun edificio secondo quanto indicato nelle disposizioni del piano e più in generale del PGT;
- distanze dei fabbricati dalle vie pubbliche, dai confini di proprietà, dalle aree cedute al Comune a servizi pubblici, così come sancito dal progetto planivolumetrico;
- rapporti Rv, Rc nelle quantità sancite nel progetto planivolumetrico;
- spazi privati gravati da servitù di uso pubblico.
- (altro).....

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. 17 – 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. 18 - 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. 13 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. 19 - 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. 20 - STIPULA DELLA CONVENZIONE

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

Art. 21 - 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.
2. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del TAR.