

Comune di Samarate

Provincia di Varese

N° PRATICA:

OGGETTO:

C_001
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 "AMBITO DI COMPLETAMENTO
 COMMERCIALE ACC 1"
 di via Torino**

SCALA:

TITOLO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

STAFF DI PROGETTO:

TAVOLA:

 Ing. Massimo Bigliardi
 Geom. Gaia Franceschi

R7

PROGETTISTA:

DIRETTORE LAVORI:

COMMITTENTE:

Ing. Massimo Bigliardi

Ing. Massimo Bigliardi

 TeQ s.r.l.
 Piazza Eleonora Duse n. 2
 20122 Milano
 C.F. - P.I. 09320990964

Timbro e firma: PROGETTISTA	Timbro e firma: DIRETTORE LAVORI	Timbro e firma: COMMITTENTE

<input type="checkbox"/> Bozza	<input checked="" type="checkbox"/> Emissione	<input type="checkbox"/> As Built
--------------------------------	---	-----------------------------------

N° REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO
1.0	10/04/2018	EMISSIONE PROGETTO	G.F.	M.B.	M.B.
1.1	29/10/2018	AGGIORNAMENTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DEL 02/07/2018	G.F.	M.B.	M.B.
--	--/--/----	-----	--	--	--
--	--/--/----	-----	--	--	--
--	--/--/----	-----	--	--	--

PREMESSO

a) che l'Attuatore è proprietario, in forza di atti di acquisto che si allegano sub ..., dell'area in Comune di Samarate distinta in Catasto Terreni con i mappali 2458, 3696, 3713, 4633, 9634, del foglio 114;

b) che nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28/05/2014, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 51 in data 17/12/2014, detta area è classificata come segue:

- superficie mq 10.620;
- zona "Ambito di completamento commerciale ACC 1";
- Indice ITs di base = 0,30 mq/mq;
- Rc = 30%
- Hm = 12,00 ml
- Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml
- Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità = 10,00 ml
- Destinazioni d'uso:
 - Residenziale
 - Terziario direzionale
 - Artigianato di servizio
 - Commerciali: M.S.V. superficie di vendita complessiva non superiore a 2.200 mq così suddivisi:
 - Alimentari: Superficie di vendita non superiore a 1.000 mq
 - Non Alimentari: Superficie di vendita non superiore a 1.200 mq
- Aree a servizio pubblico e di parcheggi = 200% S.l.p.

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), 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 "ACC 1";

- d)** che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e)** che a seguito dei rilievi effettuati sul campo, quali risultano dall'allegato sub ___ la superficie complessiva effettiva dell'area in questione è pari a mq 10.455;
- f)** con riferimento al progetto del piano urbanistico attuativo ACC1 Via Torino, in data 4 aprile 2018 il Direttore del Parco Lombardo della Valle del Ticino ha rilasciato all'Attuatore l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- g)** che sull'area non gravano vincoli specifici di natura storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali;
- h)** che l'operatore ha presentato al protocollo Comunale n. 8919 del 20.04.2018 domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo relativo all'area di cui sopra ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n. 12/2005, in conformità alle prescrizioni e previsioni del vigente P.G.T., avente ad oggetto la realizzazione di un edificio commerciale con quattro unità immobiliari a destinazione commerciale di media struttura di vendita, organizzata in forma unitaria;
- i)** che unitamente alla domanda adozione e approvazione del Piano Attuativo è stato presentato, oltre allo schema della presente convenzione, un progetto costituito dai seguenti elaborati e documenti, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante:

- Elab: R1 Relazione tecnica
- Elab: R2 Relazione fotografica
- Elab: R3 Relazione paesaggistica
- Elab: R4 Analisi del traffico indotto
- Elab: R5 Relazione geologica
- Elab: R6 Stima opere di urbanizzazione e quadro economico
- Elab: R7 Schema di convenzione
- Elab: R8 Titoli di proprietà
- Elab: R9 Relazione forestale
- Elab: R10 Relazione progetto del verde

Tav. 01.a	Estratti PGT
Tav. 01.b	Estratti PR – PUGSS – PTC – PTCP
Tav. 02	Analisi paesaggistica
Tav. 03.a	Rilievo piano altimetrico
Tav. 03.b	Rilievo piano altimetrico
Tav. 03.c	Verbale di misurazione
Tav. 04.a	Planimetria generale – dimostrazione standard urbanistici e permeabilità
Tav. 04.b	Planimetria generale quotata, sezioni ed aree di cessione
Tav. 04.c	Planimetria quotata, opere fuori comparto
Tav. 04.d	Planimetria generale – progetto del verde
Tav. 05.a.1	Pianta piano interrato
Tav. 05.a.2	Pianta piano terra
Tav. 05.a.3	Pianta copertura
Tav.05.b	Prospetti
Tav. 05.c	Profili volumetrici
Tav. 05.d	Cabina di consegna ENEL e trasformazione
Tav. 06.a	Planimetria generale fognature acque meteoriche e fognature acque reflue
Tav. 06.b	Planimetria generale illuminazione pubblica
Tav. 06.c	Planimetria generale rete alimentazione elettrica
Tav. 06.d	Planimetria generale rete telefonica
Tav. 06.e	Planimetria generale rete acquedotto e gas metano
Tav. 07	Fotoinserimento

l) che gli elaborati di progetto allegati al Piano Attuativo sono stati esaminati dagli uffici e dagli organi comunali competenti;

m) che il Piano Attuativo proposto è stato adottato con la deliberazione della Giunta Comunale n. in data esecutiva;

n) che il progetto di Piano Attuativo di cui sopra è risultato conforme alla disciplina dettata dagli atti di P.G.T., oltreché conforme alle previsioni di legge e di regolamento vigenti in materia,

nonché meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione - anche tipologica - dei volumi e della distribuzione degli spazi;

o) che in adempimento delle formalità relative al deposito e alle osservazioni, gli atti del Piano Attuativo sono stati depositati in libera visione al pubblico nella Segreteria comunale dal ____ al ____, oltre che pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio on-line;

p) che a seguito dell'avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo non sono pervenute osservazioni;

(oppure, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

q) che in data _____ è stata rilasciata a _____ l'autorizzazione commerciale in forma unitaria n. _____ avente ad oggetto _____ ;

r) che con la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;

(oppure, in presenza di osservazioni)

sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;

s) che con nota prot. n. _____ in data _____ il Comune ha comunicato all'Attuatore l'intervenuta esecutività della predetta deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione entro il termine tassativo di dodici mesi dall'intervenuta esecutività della predetta deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo, così come prescritto dal comma 6 dell'art.5 della L.R. n. 31/2014;

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto.

2. L'Attuatore si obbliga ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante fino al loro completo adempimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. L'Attuatore risponde delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, nei termini precisati nei seguenti articoli, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole limitative della sua responsabilità inserite negli atti di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In caso di alienazione totale delle aree oggetto della Convenzione, l'Attuatore potrà essere liberato dalle obbligazioni assunte con la presente Convenzione e le garanzie dallo stesso prestate potranno essere estinte, qualora l'acquirente del comparto (comprensivo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria) abbia prestato a sua volta garanzie ritenute idonee dal Comune.
5. Il soggetto Attuatore si impegna a contribuire al sostegno occupazionale della comunità locale privilegiando, per quanto possibile, nella ricerca di personale addetto per nuove assunzioni, soggetti residenti del Comune di Samarate, in relazione alle specifiche esigenze aziendali e previa idonea verifica del livello di adeguatezza e rispondenza ai requisiti legati al ruolo e alla mansione ricercata.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente convenzione entro 12 mesi dalla data della intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva del Piano Attuativo, anche ai sensi di cui al comma 6 dell'art.5 della L.r. n. 31/2014.
2. La durata e la validità della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data di formale stipula.
3. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dall'Attuatore per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono 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.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Attuatore 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.

5. Qualora l'alienazione fosse effettuata prima della sottoscrizione della presente convenzione e/o del rilascio dei permessi di costruire o titoli equivalenti, il soggetto Attuatore si impegna a darne tempestiva comunicazione al Comune e conseguentemente la convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i permessi di costruire o altri titoli equivalenti saranno intestati all'acquirente, anche con riferimento all'autorizzazione amministrativa commerciale

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le opere relative alla viabilità e alla rotatoria nonché le altre opere complementari e funzionali all'intervento eseguite su via Torino e viabilità adiacente, quali risultanti dagli elaborati del Piano Attuativo sub ____, devono essere ultimate contestualmente all'intervento privato previsto dal Piano Attuativo; nello stesso termine dovranno essere ultimate le opere di sistemazione delle aree cedute e di quelle asservite all'uso pubblico. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo.

2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come successivamente descritte all'art.4, devono essere ultimate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo.

3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate contestualmente al rilascio di qualsiasi atto di assenso o titoli equivalenti relativi agli interventi relativi alla costruzione degli edifici previsti dal Piano Attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 5, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici privati prima della utilizzazione di

questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.

5. Considerata l'unitarietà compositiva e quindi realizzativa del complesso commerciale, la quale dovrà attuarsi contestualmente ed in concomitanza delle opere di urbanizzazione primaria connesse, i presupposti per poter presentare una singola segnalazione di agibilità, inerente una sola struttura di vendita saranno:

- la conclusione dell'intero involucro edilizio e delle opere interne relative alla singola struttura di vendita interessata;
- la conclusione con certificazione di regolare esecuzione e/o collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi ed altre opere di adeguamento della viabilità pubblica), necessarie alla fruibilità e accessibilità del comparto.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'Attuatore si impegna, nel rispetto dei termini previsti dal precedente art. 3, a realizzare e completare e /o far realizzare e completare, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto esecutivo di cui all'articolo 7, comma 2, sulle aree in cessione e/o asservite all'uso pubblico ai sensi del successivo art. 16, le opere di urbanizzazione primaria evidenziate negli elaborati del progetto di Piano Attuativo sub ____ e qui di seguito elencate:

- A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal Piano Attuativo;
- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
- A.3. pista ciclabile;
- B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente o in pozzi perdenti;
- D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
- D.2. rete antincendio conforme alle norme impartite dal Comando VV.FF.;
- F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;

G.1. rete telefonica fissa;

2. La potenzialità minima dei servizi deve essere commisurata alle esigenze dell'insediamento, per l'intero Piano Attuativo.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità commerciali è esclusiva responsabilità dell'Attuatore e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dell'Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 6 - OPERE COMPLEMENTARI DA ESEGUIRE

1. L'Attuatore si impegna a realizzare e completare e /o far realizzare e completare, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto esecutivo di cui all'articolo 7, comma 2, a propria esclusiva cura e spese, le opere addizionali, comunque necessarie e funzionali all'ambito oggetto di intervento, come indicate nell'elaborato sub ____ del Piano Attuativo, qui di seguito descritte:

A. Rotatoria su via Torino/via Roma, con raccordi e dotazioni connesse;

B. Attraversamento pedonale su via Torino;

C. Aiuola spartitraffico incrocio via Gaggiolo/via Torino.

2. Al fine di evitare la compromissione della fluidità del traffico sulla viabilità esistente il soggetto Attuatore si impegna a dare puntualmente esecuzione quanto previsto dal progetto allegato sub ... per la realizzazione di adeguate ed efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Con la stipula della presente convenzione l'Attuatore e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5 e 6 e, allegato al Piano Attuativo e approvato unitamente a questo, al computo metrico estimativo redatto utilizzando il listino dei prezzi adottato ai fini della predisposizione del progetto preliminare allegato al presente Piano Attuativo (*il listino dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano*).

2. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso Attuatore e a spese di quest'ultimo.

3. Il progetto di cui al comma 3 sarà corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare allegato al presente Piano Attuativo nonché dai corrispondenti computi metrici estimativi calcolati sulla base del listino dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano vigente alla data della loro presentazione.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere oggetto della presente convenzione sarà presentata al Comune per l'approvazione con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001, anche ai fini della verifica di congruità e dell'accettazione della spesa complessiva.

5. La verifica di congruità dovrà essere condotta dal Comune secondo il principio di buona fede contrattuale. In caso di rilievi e/o richieste di variante al progetto che determinino un aumento dei costi dell'intervento, dovrà trattarsi di richieste congrue e ragionevoli rispetto alle modalità costruttive tipiche dell'intervento e comunque non potranno comportare un aumento dei costi superiore al 5% di quanto previsto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4 sono eseguite direttamente dall'Attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della Legge Regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 7, comma 2, a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, é a carico del titolare del permesso di costruire. Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto della presente convenzione.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui alla vigente legislazione in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dall'Attuatore, 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 dell'Attuatore.

5. Fanno eccezione le opere eventualmente realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo in osservanza della vigente legislazione in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore.

ART. 9 – VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Alla data di presentazione della proposta di Piano Attuativo, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in applicazione delle tariffe in vigore, quali risultanti dal quadro economico allegato sub R6, sono i seguenti:

- Oneri di urbanizzazione primaria:

funzione commerciale pari a Euro 66,10 (sessantasei/dieci) al metro quadrato per 3121,21 (tremilacentoventuno/ventuno) metri quadrati previsti, per un totale di Euro 206311,98 (duecentoseimilatrecentoundici/novantotto).

- Oneri di urbanizzazione secondaria:

funzione commerciale pari ad Euro 48,10 (quarantotto/dieci) al metro quadrato per 3121,21 (tremilacentoventuno/ventuno) metri quadrati previsti per un totale di Euro 150130,20 (centocinquantamilacntotrenta/venti)

2. Gli oneri di urbanizzazione di cui al precedente punto 1 verranno scomputati dal valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dall'Attuatore ai sensi del precedente articolo 3. L'ammontare di tali oneri sarà determinato in via definitiva al momento dell'ottenimento dei titoli abilitativi o dei permessi di costruire in base alla normativa vigente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005 e cioè nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o titolo equivalente.

3. Dal momento che le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo ai sensi del precedente art. 4 vengono eseguite per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in Euro 507527,00 (cinquecentosettemilacinquecentoventisette/zero), superiore dunque all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti come indicato al precedente punto 1, allo stato non è previsto il versamento di alcuna integrazione a carico dell'Attuatore. In ogni caso la verifica verrà effettuata sulla base dei computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.7, comma 2 che l'Attuatore si impegna a presentare con i termini e le modalità previsti dalla presente convenzione.

4. Sulla base dei predetti computi metrici, previa verifica della loro congruità da parte del Comune, saranno calcolati e corrisposti, in quanto dovuti, solo gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro 150130,20 (centocinquantamilacntotrenta/venti).

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE COMPLEMENTARI

1. Le opere complementari di cui all'articolo 6 sono eseguite direttamente dall'Attuatore, a propria cura e spese, con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo 8. Le obbligazioni dell'Attuatore sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 6, tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza delle opere realizzate mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 15.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo, sono così quantificate:

Sup. Piano Attuativo mq 10.455

Sup. coperta in progetto mq 3.136,50

Sup. in progetto (corrispondente alla S.l.p.) mq 3.121,21

Conseguentemente, l'Attuatore è tenuto a dotare l'insediamento di aree per servizi pubblici pari a complessivi mq 6.242,42 (minimo 200% di S.l.p. ai sensi della scheda dell'Ambito di Completamento ACC1).

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1 per una superficie netta di mq 4.619,77 destinata a parcheggi, aree a verde e spazi di manovra e mq 868,00 a sede stradale.

3. A titolo di monetizzazione delle residue aree dovute per dotazioni territoriali in alternativa alla cessione, pari a mq 1.622,65, l'Attuatore è tenuto a corrispondere al Comune, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, l'importo di Euro 110/mq, pari a complessivi Euro 178491,50 (centosettantottomilaquattrocentonovantun/cinquanta) Tale importo è commisurato al costo stimato per l'acquisizione di altre aree di analoga destinazione sulla base della valutazione attualmente vigente nel Comune di Samarate.

ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dall'Attuatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a Euro 614107,67 (seicentoquattordicimilacentosette/sessantasette), come risulta dal quadro economico di cui all'articolo 7, comma 1 ed allegato sub R.6 al Piano Attuativo approvato. Detto importo comprende: costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A. e penali.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per l'importo definito al punto 1, mediante garanzia fideiussoria polizza assicurativa n. in data emessa da per Euro 614107,67 (seicentoquattordicimilacentosette/sessantasette) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. 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 del soggetto Attuatore, 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 del successivo art. 17 comma 4.
4. 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 l'Attuatore è obbligato in solido con il fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, a seguito di preventiva diffida o messa in mora indicante il tipo di inadempimento accertato, da trasmettere all'Attuatore per lettera raccomandata a/r o con atto notificato almeno trenta giorni prima dell'escussione.
5. La garanzia si estingue all'approvazione con esito favorevole del collaudo, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 15, comma 2.
6. Il soggetto Attuatore potrà cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree. In tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al soggetto Attuatore, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, pro quota ed in forma solidale con il soggetto Attuatore originario, ai fini del rispetto degli obblighi assunti con la presente

convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

7. Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dal soggetto Attuatore ai suoi aventi causa.

8. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il soggetto Attuatore ed il suo successore od avente causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

9. Il soggetto Attuatore ed i suoi successori o aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione degli interventi, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale fra i suddetti soggetti.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'Attuatore è legittimato a presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione delle opere previste dal Piano Attuativo, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o titoli equivalenti verrà altresì definitivamente stabilito l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, in relazione all'effettivo assetto edificatorio, come previsto dal precedente art. 9.

3. L'Attuatore si obbliga al versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di conguaglio, ai sensi del precedente art. 9, una volta operati gli scomputi, all'atto del rilascio del permesso di costruire o di titolo equivalente, fatta salva comunque la facoltà di rateizzazione.

4. L'efficacia dei permessi di costruire o dei titoli equivalenti è in ogni caso subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, determinato in misura percentuale al costo di costruzione documentato, con le modalità previste dalla normativa Comunale.

ART. 14 - 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 planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) 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.
3. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di 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;
4. L'Attuatore avrà la facoltà di realizzare e mantenere, sulle aree asservite ad uso pubblico o privato, pensiline di pertinenza dell'edificio, insegne poste su pali e/o insegne a totem, pali ENEL, cabina ENEL, edicoline coperte per deposito carrelli e recinzione, nel rispetto dei parametri vigenti, delle dotazioni minime previste per legge e delle necessità per la fruizione del bene.
5. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

6. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione previsti nella presente convenzione, salvo per quanto riguarda i tempi di istruttoria dipendenti dal Comune.

ART. 15 - COLLAUDO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dell'Attuatore che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo sarà eseguito in corso d'opera a cura del Comune ed a spese del soggetto Attuatore, mediante affidamento di incarico professionale a professionista abilitato incaricato dal Comune, il cui nominativo sarà tempestivamente comunicato al soggetto Attuatore per l'avvio delle relative attività.
3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni. In difetto il Comune, previa diffida all'Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'Attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
5. 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 dell'Attuatore 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. Ai collaudi parziali

non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 3.

6. Nelle more del perfezionamento degli atti di collaudo di cui sopra, si potrà acconsentire al soggetto Attuatore l'utilizzo delle aree medesime, comunque funzionali all'avvio delle attività commerciali previste nel comparto, previo deposito da parte del progettista / direttore lavori e in sede di comunicazione di fine lavori di idonea certificazione finale attestante la regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione pubbliche e/o di uso pubblico, secondo le specifiche progettuali nonché le vigenti disposizioni di legge in materia. Resta inteso che in tale circostanza, sino all'esito positivo del collaudo e all'approvazione dei verbali da parte del Comune per la presa in consegna delle opere pubbliche, rimarranno interamente in capo al soggetto Attuatore la custodia delle stesse, nonché ogni onere e responsabilità inerente e conseguente l'esecuzione delle opere pubbliche e/o di uso pubblico oggetto di collaudo.
7. Nel caso non fosse possibile eseguire con esito favorevole il collaudo, il soggetto Attuatore su richiesta scritta del collaudatore, si impegna ad eseguire entro il termine impartito dal collaudatore, tutte le opere e le modifiche necessarie, al fine di rendere le stesse collaudabili.
8. Scaduto il termine di cui sopra, senza che siano state eseguite le modifiche tecniche richieste dal collaudatore, il Comune è fin da ora autorizzato ad effettuare direttamente o a far effettuare le opere necessarie per rendere le stesse conformi al progetto, con diritto di escussione degli importi necessari per eseguire i lavori rivalendosi sulle somme poste quali garanzia fideiussoria di all'art. 12.

ART. 16 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. "TeQ S.r.l.", come sopra rappresentata, con il presente atto trasferisce a titolo gratuito al "COMUNE DI SAMARATE", che, come sopra rappresentato, accetta, le aree per le opere di urbanizzazione primarie, rappresentate con colore rosso nella planimetria che, previa attenta visione, approvata dalle parti, sottoscritta dalle stesse e da me notaio al presente atto si allega sotto la lettera _____. Dette aree sono distinte in Catasto Terreni con i seguenti dati:

—

—

2. " TeQ S.r.l.", come sopra rappresentata, dichiara di asservire in perpetuo, senza corrispettivo, ad uso pubblico a favore del "COMUNE DI SAMARATE " che, come sopra rappresentato, accetta, le aree per attrezzature e servizi pubblici individuate con colore verde nella planimetria allegata sotto la lettera ___ e distinte in Catasto Terreni con i seguenti dati:

3. Tutte le aree trasferite in proprietà al Comune o asservite all'uso pubblico restano nella disponibilità dell'Attuatore fino all'avvenuto collaudo delle opere previste dalla presente convenzione, alle condizioni previste dai successivi artt. 17 e 18.

4. Le parti, come sopra costituite e rappresentate, precisano che la destinazione urbanistica delle aree oggetto di cessione e di asservimento al Comune risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Samarate in data _____ Prot. _____ che si allega sotto la lettera ___, fatta avvertenza che da tale data non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

5. Le aree sono cedute e 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.

6. L'Attuatore si assume ogni onere e spesa per frazionamenti e pratiche catastali in genere necessari per l'identificazione catastale delle aree trasferite ed asservite all'uso pubblico.

ART. 17 - CONSEGNA E MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Per la completa ed esatta realizzazione delle opere di urbanizzazione e complementari previste dal Piano Attuativo, il Comune si obbliga - a fronte di richiesta dell'Attuatore - a conferire in detenzione e custodia all'Attuatore stesso, entro, tutte le aree di sua proprietà esterne al perimetro dell'area di intervento ove è prevista la realizzazione delle predette opere. Le predette aree, una volta consegnate dal Comune, resteranno nella detenzione e custodia dell'Attuatore al solo fine della realizzazione delle opere sulle stesse previste dalla presente convenzione, fino alla data indicata dal precedente art. 15, comma 3.

2. L'asservimento ad uso pubblico delle aree opererà solo dopo la data indicata dal precedente art. 15, comma 3.

3. La detenzione nonché gli obblighi di custodia delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, rimarrà a carico dell'Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2.

4. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 4, gli obblighi di manutenzione e custodia della parte collaudata verrà trasferito al Comune medesimo.

ART. 18 - MANUTENZIONE DELLE AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

1. L'Attuatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione ed alla manutenzione in perpetuo, ordinaria e straordinaria, degli spazi a parcheggio e delle opere sulle aree interne al comparto asservite all'uso pubblico in forza della presente Convenzione, meglio individuate con colore verde nella planimetria allegata sotto la lettera ____ .

2. Le aree asservite a parcheggio di uso pubblico, anche se opportunamente dotate di sbarre per la regolazione e/o chiusura degli accessi, dovranno rimanere comunque aperte per tutto il tempo di apertura dell'esercizio commerciale, fatti salvi eventuali casi su richiesta motivata del Comune per esigenze di pubblica utilità e previo congruo termine di preavviso.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto dagli elaborati elencati nella premessa i).

2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti e le tavole 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 presente convenzione.

ART. 20 - 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 dell'Attuatore.

2. 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. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati

E

richiesto io notaio ricevo il presente atto, scritto con sistema meccanografico a mia cura da persona di mia fiducia, completato di mio pugno e da me letto ai comparenti i quali, a mia espressa richiesta, lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore

Consta di fogli scritti per facciate.