

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DI PIANO ATTUATIVO

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ..... presso ..... di via ....., innanzi a me Dott. .... Notaio in ..... iscritto al Collegio Notarile di ....., sono personalmente comparsi:

- l'Arch. Marcello Dell'Orto nato a Milano il 02.10.1967 (CF DLLMCL67R02F205E) in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Griante (CF 00486580137), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e in forza del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che in copia autentica vengono allegati al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Comune"
- il Sig. .... nato a ..... il ....., residente a ..... in via ....., n. .... (C.F. ....)
- il Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di ..... della Soc. .... con sede a ..... in via ....., n. .... (C.F. ....), a ciò autorizzato in forza di ..... del giorno ..... che, per estratto certificato conforme del Notaio ..... di ..... in data ..... - rep. n. .... si allega al presente atto sotto la lettera ".....", che di seguito verranno semplicemente chiamati "Proponenti", sin d'ora precisandosi che le obbligazioni tutte assunte dai "Proponenti" sono assunte solidalmente dai lottizzanti, loro successori e/o aventi causa a qualunque titolo.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

### PREMESSO

- che la società **Rogaro S.r.l.** è proprietaria, in Comune di Griante, in virtù di atto d'acquisto a rogito dott. Ennio Dell'Era in data 29 settembre 2005 rep. n. 48438 e registrato a Menaggio il 19.05.2005 dei terreni così distinti al C.T.:
  - foglio 4, mappali nn. 481, 1187, 1188;
  - foglio 5, mappali nn. 1904, 1906 (quota parte), 1909;
- che la Sig.ra **Achler Piera**, è proprietaria, in Comune di Griante, in virtù di atto di successione registrato a Menaggio (Co) al nr. 445 in data 03.11.2011 dei terreni così distinti al C.T.:
  - foglio 4, mappali n. 2187 (quota parte), 2118;
- che il signor **Roberto Carlo Bianchi** è proprietario, in Comune di Griante, in virtù di atto d'acquisto a rogito dott. Cesare Quagliarini in data 9 settembre 1993 rep. n. 54061/3258 e registrato a Como il 20 settembre 1993 dei terreni così distinti al C. T.:
  - foglio 5 mappali nn. 939, 1720 (quota parte), 1722 (quota parte);

- che la Sig.ra **Laura Pini Bianchi** è proprietaria, in Comune di Griante, in virtù di atto d'acquisto a rogito dott. Rodolfo Casnati in data 31 ottobre 1990 rep. N 8688/1504 e registrato a Menaggio il 9 novembre 1990 dei terreni così distinti al C.T.:  
 foglio 5 mappali nn.: 459 (quota parte), 254;
- che l'area di Piano risulta così ripartita tra i Proponenti:

PROPRIETA' E CONSISTENZE LOTTIA.T.R. 5

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	TOTALE mq	QUOTA	CAPACITA' ED. MAX tab. A mq
ROGARO S.R.L.	4 4 4 5 5 5	481 (p) 1187 (p) 1188 (p) 1904 (p) 1906 (p) 1909	8.328	67,90 %	655,00
ACHLER	4 4	2187(p) 2118	699	5,70 %	55,00
BIANCHI	5 5 5	939 1720 (p) 1722 (p)	1.647	13,40 %	129,00
PINI	5 5	459 (p) 254 (p)	1.101	9,00 %	87,00
Area ax Vanini (50 % Rogaro) (50 % Bianchi)	4	485 (p) 486 (p) 488 (p)	491	2,00 % 2,00 %	
Sub totale			12.266	100,00 %	965,00
Strada			304		
Totale consistenza catastale			12.570		
Totale da tab. A			12.850		
Totale rilevato			12.570		

(p) mappale da frazionare  
\* consistenza calcolata

detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta arancio nell'**elaborato 1** allegato sotto la lettera "a" alla presente convenzione;

- che i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che il vigente P.G.T., approvato con Delibera n. 10 del 25.05.2013 del Commissario Straordinario del Comune di Griante, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26.02.2014 (serie avvisi e concorsi) classifica le suddette aree come segue:
  - Ambito di trasformazione urbanistica 5 (At5) per una superficie complessiva di mq 12.570,00;
 così come meglio evidenziato nella tavola DP0 del piano attuativo approvata dal Consiglio Comunale;
- che il vigente PGT 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 "Brughee 2";

- che per quanto sopradichiarato 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;
- che tutti gli immobili inseriti nel piano attuativo AT5, denominato Brughee 2, sono gravati da vincolo paesistico ambientale ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, imposto con D.M. del 20.06.1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 202 del 10.08.1968;
- che i Proponenti, avendo intenzione di procedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tale area, hanno presentato al Comune di Griante in data 11.09.2014 prot. 1706 domanda di adozione e approvazione del Piano di Lottizzazione "Brughee 2";
- che a seguito dell'istruttoria sul piano attuativo svolta dall'ufficio tecnico, l'amministrazione comunale ha richiesto ai Proponenti di realizzare parte delle opere di urbanizzazione al di fuori del perimetro del piano attuativo in quanto da valutazioni tecniche è emerso che lo spostamento avrebbe ottimizzato il loro funzionamento e garantito la fruibilità delle suddette opere non solo al piano attuativo ma anche alle aree di contorno, che ne risultano sprovviste;
- che a seguito di quanto sopra la proposta di piano va a modificare il perimetro del piano attuativo previsto dal vigente PGT e pertanto è da considerarsi piano attuativo il variante al PGT e soggetto alla procedura di cui all'art 14 comma 5 della L.R. n. 12/2005;
- che in data ..... con Delibera del Consiglio Comunale n. .... è stato adottato il Piano Attuativo denominato "Brughee 2" presentato dai Proponenti e i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- che la delibera di adozione e gli atti del piano adottato sono stati pubblicati e depositati in pubblica visione, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni/sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- che a sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/1942, il Piano Attuativo è stato trasmesso in data ..... alla competenze Soprintendenza, la quale, in data ..... ha risposto con lettera prot. ...., parere ..... con prescrizioni;
- che contestualmente al deposito, ai sensi dell'art. 13, c. 5 della L.R. 12/2005, il Piano Attuativo è stato trasmesso in data ..... alla Provincia di Como per l'espressione del parere di compatibilità col vigente PTCP, la quale, in data ..... ha risposto con lettera prot. ...., parere ..... con prescrizioni;
- che in data ..... con Delibera del Consiglio Comunale n. ...., solo state esaminate le osservazioni, espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo denominato "Brughee 2" presentato dai Proponenti e i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- che con nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1 Premesse.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **Articolo 2 Oggetto.**

La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e i Proponenti per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data ..... e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data .....

La SLP prevista nell'allegato piano attuativo e oggetto della presente convenzione è pari a 850,00 mq, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento e corrispondenti a 2.550,00 mc virtuali.

### **Articolo 3 Allegati alla Convenzione.**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati:

- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Dichiarazioni tra lottizzanti
- Compromesso di acquisto area (da cedere poi alla P.A.) denominata "ex Vanini"
- Elaborati Grafici
- Tav. 00 – Verifica consumo di suolo
- Tav. 01 - Inquadramento territoriale e catastale
- Tav. 02 - Stato di fatto — Planimetria generale, sezioni ambientali, rilievo fotografico
- Tav. 03 - Progetto - Planimetria generale, sezioni ambientali, inserimenti fotografici
- Tav. 04 - Raffronto - Planimetria generale, sezioni ambientali
- Tav. 05 - Progetto — Planimetria aree in cessione e verifica parametri urbanistici
- Tav. 06 - Progetto — Opere di urbanizzazioni/Sottoservizi
- Tav. 07 - Progetto — Sezioni

I predetti atti, documenti ed elaborati, sottoscritti dalle parti, restano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante.

### **Articolo 4 Obblighi generali.**

I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

I Proponenti si obbligano a comunicare al Comune di Griante qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiarerà di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obbligherà a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

#### **Articolo 5 Attuazione.**

L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo costituito dagli elaborati di cui all'articolo 3 della presente convenzione, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

Le opere da realizzare in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale.

#### **Articolo 6 Varianti**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, al Piano delle Regole 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) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- d) la formazione di percorsi di accesso privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più divisioni tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le varianti non rientranti nei commi precedenti, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune secondo la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **Articolo 7 Termini per gli adempimenti**

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei Proponenti, della comunicazione dell'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il

contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate prima della consegna al protocollo comunale della segnalazione certificata di agibilità relativa alla prima unità immobiliare terminata e comunque entro il termine di validità del piano.

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 usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità del piano e della presente convenzione. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

La cessione della proprietà di tutte le aree, in forma gratuita a favore del Comune, previste dalla presente convenzione, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di validità del piano.

### **Articolo 8 Opere di Urbanizzazione primaria**

I Proponenti, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo e di seguito elencate:

- a) Rettifica e allargamento della viabilità comunale che serve il piano attuativo;
- b) Realizzazione del parcheggio a servizio del piano attuativo per un totale di n. 12 posti auto;
- c) Opere per l'estensione della Rete di pubblica illuminazione costituite da cavidotti, plinti, pali di sostegno e corpi illuminanti;

I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- d) per ogni servizio tecnologico (acqua, gas, corrente, ecc.) almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico per ogni unità abitativa;

Si dà atto che le spese relative all'esecuzione delle sopradescritte opere, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

Qualora l'importo delle opere di cui sopra risulti superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto dal Comune ai Proponenti che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal quadro economico allegato alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

## **Articolo 9 Opere di Urbanizzazione secondaria**

I Proponenti, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo e di seguito elencate:

- a) Realizzazione di una piazzuola per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti;
- b) Formazione verde di quartiere costituito da aree verdi attrezzate adiacente al nuovo parcheggio;

Si dà atto che le spese relative all'esecuzione delle sopradescritte opere, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

Qualora l'importo delle opere di cui sopra risulti superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto dal Comune ai Proponenti che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal quadro economico allegato alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

## **Articolo 10 Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi**

Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti per poter servire adeguatamente il comparto. Non si prevede quindi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelli previsti nella presente convenzione.

Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari interventi di potenziamento o estensione di servizi pubblici a rete, a seguito di modifiche al piano attuativo, o di richieste particolari per le unità abitative (ad esempio allacciamenti alla rete dell'acquedotto sovradimensionati rispetto ad un uso residenziale) che dovessero comportare la necessità di adeguamento delle reti anche al di fuori del perimetro del piano attuativo, i lavori necessari saranno a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori.

## **Articolo 11 Opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive**

I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione, quale opera di urbanizzazione aggiuntiva, di una nuova vasca a servizio dell'acquedotto comunale, così come previsto dal progetto preliminare approvato con Delibera di Giunta n. .... del .....

Il Comune concorrerà parzialmente all'opera di cui al comma precedente, con gli oneri relativi alla progettazione e direzione lavori, avendo accertato:

- che l'opera sarà a beneficio di insediamenti già esistenti esterni al PL;
- che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione dell'opera è tale da giustificare il predetto concorso,

Qualora per motivi legati all'impossibilità tecnico economica di costruzione della suddetta opera, per qualunque motivo ostativo, sia legato a divieti esercitati da enti o soggetti terzi, sia da impossibilità tecnica, il Comune concorderà con i Proponenti la realizzazione di opere di urbanizzazione differenti per un importo comunque pari o superiore all'importo previsto dal quadro economico allegato al progetto di fattibilità tecnico economica approvato con Delibera di Giunta Comunale n. .... del ....., o in alternativa con il pagamento della stessa somma direttamente al Comune di Griante.

La mancata realizzazione delle opere aggiuntive di cui al presente articolo, per motivi che esorbitano dalla volontà dei lottizzanti ma riconducibili a problematiche tecniche/amministrative/burocratiche, non inibirà in alcun modo il rilascio delle agibilità delle singole costruzioni di cui agli artt. 7 e 14.

Sempre in caso di mancata realizzazione dell'opera, in considerazione delle caratteristiche tecniche della rete di distribuzione dell'acquedotto comunale e in particolare del posizionamento altimetrico sia delle vasche di raccolta che del PL in questione, rilevato che il dislivello tra i due elementi è pressoché nullo, sarà necessario adottare accorgimenti tecnici tali da garantire che la fornitura di acqua sia conforme ai minimi prescritti dalle leggi vigenti. Pertanto i Proponenti si impegnano fin d'ora a realizzare e a mantenere, a propria cura e spese, opere alternative che garantiscano a tutti gli immobili previsti nel PL un'adeguata portata e pressione di acqua. Qualora l'ente gestore del Servizio Idrico dovesse verificare anche in futuro l'insufficienza delle opere realizzate a garantire portata e pressione minimi, i Proponenti si impegnano fin da ora a intervenire immediatamente seguendo le direttive loro impartite al fine di garantire la qualità dell'acqua fornita. In caso di cessione delle unità abitative il dovere di ottemperare alle richieste dell'Amministrazione Comunale per mantenere in efficienza gli impianti passerà automaticamente ai nuovi proprietari.

### **Articolo 12 Opere estranee al regime convenzionale**

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

- a) Eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) Passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) Posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) Verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) Illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) Allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della comunicazione di utilizzazione del medesimo.

### **Articolo 13 Progettazione delle opere convenzionate**

I Proponenti si obbligano, per sé medesima ed aventi causa a qualsiasi titolo, a presentare a proprie spese il progetto esecutivo unitario, delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e di qualsiasi altro lavoro ad esse attinenti, munito di tutti gli eventuali nulla-osta degli organi competenti non di spettanza comunale, ed a realizzare il progetto stesso nel rispetto delle norme vigenti.

Il progetto è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto di massima.

Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, dovrà essere presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 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.

Il progetto esecutivo sarà sottoposto, a cura del Responsabile del procedimento ed alla presenza dei progettisti, ad una verifica finalizzata ad accertare la qualità della soluzione progettuale prescelta, la sua conformità alle specifiche normative vigenti, nonché la sua rispondenza alle disposizioni funzionali e tecniche contenute nel progetto originario.



Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Rimane esclusa dalla progettazione esecutiva a carico dei proponenti la progettazione della nuova vasca dell'acquedotto comunale che, così come previsto dall'art. 11 sarà a carico del Comune.

#### **Articolo 14 Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dagli Proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori.

La direzione dei lavori sarà affidata e svolta contestualmente sia da soggetti abilitati liberamente individuati dai Proponenti e con onere a carico degli stessi e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001, sia dall'Ufficio Lavori Pubblici Comunale ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

Il Comune nominerà in proposito un Responsabile del Procedimento con il compito di coordinare le attività necessarie per l'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché di vigilare sulla corretta realizzazione dei lavori stessi nel rispetto delle prescrizioni contrattuali.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, funzionali, ove individuati nel P.A. approvato.

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli passeranno gratuitamente al Comune a seguito di collaudo tecnico-amministrativo secondo le modalità previste articolo 15.

I Proponenti si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche limitrofe all'area di intervento, durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.

Le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere presentate al Comune soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, anche per lotti funzionali, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole. Qualora vengano rilevate da parte degli organi comunali, occupazioni di alloggi in assenza di certificato di agibilità, sarà a carico dell'Operatore la sanzione prevista all'art. 24 e 25 del D.P.R.380/2001, per ogni alloggio occupato.

Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione citate nei predetti articoli, in sostituzione ed a spese dei Proprietari qualora quest'ultimi non abbiano dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia provveduto a metterli in mora con un preavviso di almeno 30 giorni; il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti dei Proponenti nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

#### **Articolo 15 Collaudo delle opere di urbanizzazione**

Entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori i Proponenti chiederanno al Comune l'esecuzione del collaudo finale e definitivo della opere eseguite.

In caso di esecuzione per lotti funzionali potrà essere richiesto il collaudo delle singole opere realizzate.

Nei 60 giorni successivi al ricevimento di tale richiesta, il Tecnico nominato dal Comune procederà alla visita di collaudo, in contraddittorio con i Rappresentanti dei Proponenti.

Questi verranno informati della visita almeno 10 giorni prima del suo svolgimento.

Entro i successivi 60 giorni il Tecnico incaricato predisporrà gli atti relativi al Collaudo ed il Comune assumerà il provvedimento amministrativo finale di approvazione degli stessi.

Eventuali interventi integrativi o di completamento delle opere, richiesti dal Collaudatore comporteranno un commisurato slittamento dei termini sopra stabiliti.

Unitamente alla documentazione necessaria per l'esecuzione dei collaudi i Proponenti si impegnano a consegnare al Comune anche gli elaborati grafici "come costruito" (as built), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione.

Con l'esecutività dell'atto di approvazione del certificato di collaudo le opere di urbanizzazione si procederà allo svincolo definitivo della polizza fideiussoria di cui al successivo art 20 e le opere di urbanizzazione passeranno in proprietà al Comune.

Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte degli uffici comunali il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, delle opere stesse sia in formato cartaceo sia in formato digitale editabile aperto

I Proponenti, per sé medesimi ed aventi causa per qualsiasi titolo, avranno l'obbligo di mantenere in buono stato e di conservare in perfetta efficienza le opere realizzate fino a quando le stesse non saranno trasferite al Comune. Le spese tecniche di collaudo sono a carico dei Proponenti che si impegnano sin da ora, per sé medesimi ed aventi causa per qualsiasi titolo, a rimborsare al Tecnico incaricato, il costo del suo onorario mediante versamento in "partita in giro" al Comune, o direttamente all'interessato.

#### **Articolo 16 Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici e cessioni**

Come previsto dalla Tabella A allegata al P.G.T. Vigente, le aree a standard del presente piano di lottizzazione da cedere alla Pubblica Amministrazione sono quantificate in:

$$\text{S.L.P. di progetto} \times 2,80 \text{ mq/mq} = 850,00 \text{ mq} \times 2,80 \text{ mq/mq} = \text{mq } \mathbf{2.380,00}$$

Oltre alle suddette aree, la Tabella A prevede, per il Piano Attuativo in oggetto, un'ulteriore cessione gratuita (Attrezzature esterne) per una superficie pari a: **mq 422,00**.

I Proponenti, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune, per sé medesimi ed aventi causa a qualsiasi titolo, le aree per standard indicate sulla tavola grafica n. 5 - Progetto - Planimetria Aree in Cessione Parametri Urbanistici pari a:

- **mq. 767,00** di superfici interne al perimetro del Piano Attuativo per allargamenti, rettifiche stradali, posti auto in cessione e alla realizzazione del parcheggio in prossimità del perimetro di Piano (area "ex Vanini");;
- **mq. 66,00** di superfici esterne al Perimetro di Piano, dedicate ad allargamenti stradali della viabilità comunale.

Le cessioni gratuite ed il conseguente trasferimento delle proprietà avverranno una volta terminati i lavori sulle urbanizzazioni e predisposti i necessari atti di frazionamento e comunque prima del collaudo delle opere stesse. Tutti gli oneri per frazionamenti e stipule notarili sono a carico degli Proponenti.

#### **Articolo 17 Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute**

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a:

$$\text{mq } (2.380,00 + 422,00) - 833,00 = \text{mq } \mathbf{1.969,00}.$$

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 150,00 (euro centocinquanta virgolazero) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 1.969,00 x euro/mq 150,00 = euro 295.350,00 (euro duecentonovantacinquemilatrecentocinquanta)

Si riconosce che l'importo totale della monetizzazione è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

A titolo di scomputo, il Comune di Griante riconosce ai lottizzanti lo sconto sulla monetizzazione per un totale pari a: € 295.350,00 somma derivante dal costo previsto per la costruzione della nuova vasca dell'acquedotto a servizio sia del presente comparto che delle aree limitrofe, così come risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnico economica predisposto dall'ufficio tecnico del Comune di Griante e approvato con Delibera di giunta Comunale n. ....

### **Articolo 18 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono calcolati come segue:

$$\text{€ } 0.36/\text{mc} = \text{mq } 850,00 \times 3 \text{ mt} = 2.550,00 \text{ mc} \times \text{€ } 0.36 = \text{€ } 918,00.$$

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati come segue:

$$\text{€ } 0.57/\text{mc} = \text{mq } 850,00 \times 3 \text{ mt} = 2.550,00 \text{ mc} \times \text{€ } 0.57 = \text{€ } 1.435,50.$$

Si da atto che, ai sensi degli artt. 8 e 9 della presente convenzione, tali oneri sono scomputati in seguito alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

### **Articolo 19 Contributo sul costo di costruzione**

Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato e pagato ai sensi di legge, in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.

### **Articolo 20 Garanzie**

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai Proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di PL e il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica relativo alla realizzazione della nuova vasca dell'acquedotto, comprensivi dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello indicato al comma precedente, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o

insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti dai Proponenti, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, senza formalità alcuna, previa diffida scritta ad adempiere da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata entro il termine che sarà indicato nella comunicazione. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

La fideiussione verrà restituita ai Proponenti, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere ai Proponenti di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché idonea polizza decennale per responsabilità civile verso terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

### **Articolo 21 Realizzazione degli interventi edilizi**

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi previsti dalle vigenti leggi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

- a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i titoli abilitativi presentati entro 36 mesi dalla data di approvazione del piano attuativo, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
- b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

### **Articolo 22 Validità**

Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. Qualora entro il suddetto termine l'Operatore non sottoscriva la convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida, potrà valutare la revoca degli atti assunti.

### **Articolo 23 Trascrizione e benefici fiscali**

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

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

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 PGT; 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.

#### **Articolo 24 Disposizioni finali**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

I Proponenti

Il Comune

---

---