

PIANO ATTUATIVO

"AMBITO DI TRASFORMAZIONE"

AT2

COMUNE DI LISSONE
Ente: c_0617 ADD: ADD
Pr: (A) 2017/0029504 del 08/06/17
T02 URBANISTICA



SCHEMA DI CONVENZIONE

data: Giugno 2017

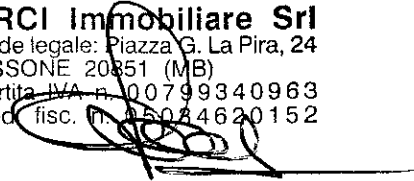
ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

FABRIZIO
AMORETTI
ARCHITETTO

269

ARCI Immobiliare Srl

Sede legale: Piazza G. La Pira, 24
LISSONE 20851 (MB)
Partita IVA n. 00799340963
Cod. fisc. n. 05024620152



SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DI PIANO ATTUATIVO

L'anno il giorno del mese di in Lissone presso la Sede Municipale di via Gramsci, n. 21, innanzi a me Dott. Notaio in iscritto al Collegio Notarile di , sono personalmente comparsi:

- il Sig. nato a il domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Lissone, che, in forza dell'art..... dello Statuto Comunale e dell'art. del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici dei Servizi, nella sua qualità di del Comune di Lissone interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del di n. in data, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione e del decreto sindacale n. del.....che in copia autentica vengono allegati al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "**Comune**"
- il Sig. Viscardi Pietro nato a Milano il 24 Marzo 1942, domiciliato per la carica a Lissone in p.za G. La Pira, n. 4, che dichiara di intervenire nella sua qualità di Amministratore Unico della Soc. ARCI Immobiliare srl con sede a Lissone in p.za G. La Pira, n. 4 (C.F. – P.IVA 00799340963, 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 ".....", di seguito denominato "**Operatore**".

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 l'Operatore sono proprietari dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Lissone al foglio 36, mappali 146-147-149 reale 9.411,51 mq;

detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta rossa nell'elaborato Tav. n. 1 allegato sotto la lettera "... " alla presente convenzione;

- che l'Operatore 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;
- che l'Operatore, avendo intenzione di procedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tale area, per la costruzione di complesso commerciale ha presentato al Comune il progetto del Piano Attuativo – Ambito di Trasformazione AT2. approvato dal/dalla Consiglio/Giunta Comunale con deliberazione n. del i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Lissone, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- che nel Piano di Governo del territorio (P.G.T.) vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, l'area innanzi descritta, avente complessivamente una superficie territoriale pari a 9.411,51 mq, risulta urbanisticamente classificata come segue:
 - zona Ambiti di Trasformazione AT2 per una superficie di 9.374 mq;
- che, in virtù di quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 50 del 18.04.2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sulla aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e procedure d'appalto ..." ad integrazione al Codice dei Contratti D.Lgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, la convenzione urbanistica costituisce il presupposto per le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria seguirà la procedura prevista dal Decreto Legislativo n. 50 del 18.04.2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sulla aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e procedure d'appalto ...". Codice dei Contratti di cui al D.Lgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni così come sancito dalla Legge n. 214/2011 art. 45 e al D.M. 143/2013.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 - Oggetto

- 2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e l'Operatore 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 n. in data e approvato con deliberazione del n. in data

- 2.2 La superficie lorda di pavimento prevista nell'allegato piano attuativo e oggetto della presente convenzione è pari a 3753,24 mq. calcolata secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, essa risulta comunque inferiore alla superficie massima ammissibile dall'Ambito di trasformazione che risulta 5.160,35 mq.

Articolo 3 - Obblighi generali

- 3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, l'Operatore dichiara di essere responsabili e solidali nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. l'Operatore si obbliga a comunicare al Comune di Lissone qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.
- 3.2 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, l'Operatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso dei requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al successivo art. 11. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed i successori od aventi causa resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. 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 4 - Attuazione

- 4.1 L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo che fa 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.
- 4.2 Il Piano Attuativo prevede l'utilizzazione dell'area descritta in premessa secondo i seguenti parametri:
- superficie territoriale: **9.411,51** mq
 - superficie fondiaria: **9.411,51** mq

- slp massima di progetto: **3.753,24** mq
- superficie coperta massima di progetto: **3.880,00** mq
- parcheggio privato: **1.141,39** mq
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standard): **3.384,49** mq di cui
- parcheggio: **2.912,13** mq
- interventi su aree pubbliche : **275** mq

4.3 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.

4.4 Eventuali modificazioni di destinazione di immobili e di opere non autorizzate comporteranno l'emissione di ordinanza di riduzione in pristino. Qualora la riduzione in pristino non risultasse tecnicamente possibile verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 5 - Cessioni

- 5.1 L'Operatore, 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, con il presente atto:
- a. asserve gratuitamente al Comune, che accetta le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla formazione di parcheggi pubblici, come indicato nell'elaborato Tav. 3. allegato sotto "....." alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di 3.384,49 mq, catastalmente identificate al foglio, mappali
- 5.2 L'Operatore dichiara che le aree sopradescritte sono di sua proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.
- 5.3 E' posta a carico dell'Operatore la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree asservite al Comune, l'Operatore si farà carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.
- 5.4 Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità e nella responsabilità dell'Operatore per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6, rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma allegato sotto "....." alla

presente convenzione; oltre tali scadenze dovrà essere corrisposto al Comune il relativo canone per l'occupazione di suolo pubblico.

- 5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. b) e pari a **3.384,49** mq assolvono in parte la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) previste dal P.G.T. vigente nella misura minima di 3.753,24 mq, nonché la dotazione minima richiesta per la destinazione commerciale. calcolata come segue:

- destinazione direzionale e/o commerciale:

dotazione standard: 3.753,24 mq (Slp) x 100% = 3.753,24 mq

Pertanto, essendo la superficie in cessione inferiore alla dotazione minima come sopra determinata, ai sensi dell'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole vigente, la differenza, pari a 368,75 mq, viene monetizzata al valore di 84,60 €/mq, cui corrispondono complessivamente € 31.196,25. Il Comune conferma l'avvenuto pagamento dell'importo di € tramite mandato di pagamento intestato al Comune di Lissone.

- 5.6 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal Comune in data Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

Articolo 6 - Urbanizzazione primaria

- 6.1 L'Operatore, 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 obbliga 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 sulle aree indicate al precedente art. 5 e a mantenerne la manutenzione ordinaria e straordinaria, inoltre l'Operatore si impegna, per ogni alberatura che non viene messa a dimora ai sensi dell'art. 38 del Piano delle Regole, al versamento di una somma necessaria a sopportare i costi per la Pubblica Amministrazione di ripiantumazione in area pubblica, conteggiando i costi di fornitura, posa e cure colturali ottimali per 3 annualità dalla messa a dimora, il tutto secondo il listino più aggiornato edito da Assoverde, come previsto dall'art. 9 del Regolamento del Verde, approvato con deliberazione del C.C. n. 32 in data 20/04/2017.
- 6.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

a Realizzazione di parcheggi, percorsi veicolari di accesso compreso marciapiedi, e reti tecnologiche quali illuminazione pubblica, fognatura, cavidotti per reti in genere;

b Realizzazione di spazi a verde con piantumazione e rete di irrigazione;

c Realizzazione delle modifiche stradali e segnaletiche sulla via Zanella in corrispondenza dell'area oggetto di intervento;

d Progettazione delle opere e degli impianti, prestazioni relative alla sicurezza in fase di progettazione e di realizzazione;

così come specificato nell'elaborato Tav. n. 3 allegato sotto "....." alla presente convenzione.

6.3 Per la realizzazione diretta, da parte degli Enti Gestori, delle reti tecnologiche (sottoservizi) e/o adeguamento di quelle esistenti si dà atto del nulla-osta rilasciato dagli Enti preposti in data e dei preventivi ad esso allegati per l'importo pari ad € comprensivi di I.V.A.

6.4 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n.22 del 2 febbraio 2011 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione direzionale e/o commerciale e di pubblico esercizio:

Commerciale 43,86 €/mq x 3.753,24 mq = € 164.617,11

6.5 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato alla data odierna di € **281.741,95**, al netto dello sconto del 32%, come risulta dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei Prezzi Informativi delle Opere Edili redatto dalla Camera di Commercio Milano allegato alla presente convenzione sotto la lettera "....." , al netto di I.V.A. e delle spese di progettazione.

6.6 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 all'Operatore che si obbliga, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal quadro economico allegata alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

6.7 La realizzazione delle opere di modifica della viabilità stradale e segnaletica da apportare nel tratto di Via Zanella individuato tra l'incrocio con Via F. Turati e la rotatoria di Via Trieste, così come rappresentato nella tav. n. 5 allegata alla presente convenzione e quantificata dal computo metrico estimativo allegato, determinato sulla base dei Prezzi Informativi delle Opere Edili redatto dalla Camera di Commercio Milano in € 15.490,63,

verrà sostenuta integralmente dall'Operatore senza alcuna deduzione dall'importo determinato dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria.

Articolo 7 - Urbanizzazione secondaria

- 7.1 Gli Operatori, 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 ad assumere quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
- 7.2 L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 02/02/2011 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune e a quanto determinato alla deliberazione di G.C. n. 236 del 11/07/2007, ammonta a quanto di seguito indicato:
- destinazione terziaria (direzionale e/o commerciale e pubblici esercizi):
Commerciale 17,70 €/mq x 3.753,24 mq = € 66.432,35
- 7.3 L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma di €.66.432,35, quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati. Il pagamento della somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Articolo 8 - Contributo sul costo di costruzione

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

Articolo 9 - Scarichi

- 9.1 L'Operatore si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, giusta relazione facente parte della predetta deliberazione già allegata alla presente convenzione sotto la lettera ".....",

Articolo 10 - Esecuzione opere di urbanizzazione

- 10.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è a carico dell'Operatore fino all'importo di cui all'art. 28 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.
- 10.2 L'Operatore si impegna nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente tutti i livelli di progettazione, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti (es. prove penetrometriche, indagini geotecniche ecc.).

- 10.3 L'attività afferente la direzione dei lavori dovrà essere effettuata osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici e sarà esperita da parte degli uffici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune previo espletamento della procedura di evidenza pubblica tecnico incaricato dall'Operatore, con spese a carico del medesimo Operatore, il quale si obbliga a corrispondere l'importo al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta. Resta inteso che l'Operatore, in qualità di committente dovrà nominare, a sue spese, il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- 10.4 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, l'Operatore dovrà presentare prima della stipula della presente i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo ed esecutivo ai sensi del D.M. 143/2013, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali.
- 10.5 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.
- 10.6 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma già allegato sotto "....." alla presente convenzione (redatto secondo le finalità e i principi sopra enunciati) e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.
- 10.8 Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel cronoprogramma per cause ascrivibili alla negligenza l'Operatore, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad € 150,00 per opere di importo inferiore o pari ad € 100.000,00, sino ad un massimo del 20% del loro importo complessivo. Per opere di urbanizzazione di importo superiore ad € 100.000,00, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,15 % dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione, sino ad un massimo del 20% del loro importo complessivo. Decorsi sei mesi dal termine di ultimazione delle opere, indicati nel cronoprogramma, senza che siano state ultimate le opere di urbanizzazione, il Comune procederà all'escussione delle garanzie fidejussorie e procederà all'esecuzione diretta delle opere.

- 10.9 Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 6 passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal Comune, o a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese comunque a carico dell'Operatore, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che l'Operatore stesso dovrà avere cura di comunicare al Comune. Analogamente a quanto già disposto per il rimborso delle spese tecniche relative alla direzione lavori, anche per quelle afferenti il collaudo tecnico-amministrativo l'Operatore si obbliga a corrispondere prontamente al Comune, entro 10 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte dell'Operatore degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree sistemate a verde rimane a carico dell'Operatore.
- 10.10 Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti all'individuazione del direttore dei lavori e del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa, l'Operatore decorsi 60 giorni dalla formale diffida ad adempiere notificata al Comune, potranno procedere direttamente alla nomina degli stessi, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal Comune.
- 10.11 Fatto salvo quanto riportato dal presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese dell'Operatore, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.
- 10.12 Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, l'Operatore si obbliga comunque a sostenerne i relativi costi. L'Operatore si obbliga ad approntare ed a realizzare tutte le modifiche e le integrazioni progettuali eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge e di regolamento) affinché le opere del Piano Attuativo risultino integralmente conformi alle prescrizioni vigenti, sino all'ultimazione dei lavori e al collaudo delle opere. L'Operatore si obbliga altresì ad eseguire nel termine assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti dal collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al progetto esecutivo.

- 10.13 L'Operatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto. Inoltre assumono a proprio carico ogni rischio connesso a difficoltà relative all'esecuzione dei lavori sia sul suolo che nel sottosuolo a prescindere dalle cause (bonifica aree, problematiche idriche, problematiche geologiche e simili non prevedibili al momento della sottoscrizione della presente convenzione), oltre a garantire durante il corso dei lavori il mantenimento della viabilità e della funzionalità dei servizi esistenti, nonché delle eventuali servitù esistenti. Assumono altresì l'impegno, durante tutto il periodo di esecuzione dei lavori a preservare gli accessi privati e le utenze in essere , secondo le prescrizioni al riguardo impartite dagli uffici comunali e dai competenti Enti erogatori di servizi pubblici, provvedendo al successivo ripristino, od all'eventuale allocazione nella diversa sede, qualora necessaria per garantire la funzionalità delle stesse. Si impegnano conseguentemente a programmare ed a realizzare le opere di scavo, di costruzione e di ripristino adottando tutti gli accorgimenti tecnici ed operativi.
- 10.14 L'Operatore si assume 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.
- 10.15 I certificati di agibilità potranno essere rilasciati 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.
- 10.16 Sono a carico dell'Operatore, dei progettisti e delle imprese esecutrici l'attivazione, secondo le proprie competenze, delle garanzie di cui agli artt. 111 e 129 del decreto legislativo 163/2006. A tale riguardo gli Operatori si impegnano a consegnare al Comune copia di dette polizze al momento della presentazione del progetto esecutivo e/o comunque prima dell'inizio dei lavori. In particolare, per l'esecuzione dei lavori, dovrà essere consegnata una polizza di assicurazione con massimale pari a € che copra i danni che dovesse subire il Comune in conseguenza del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori suddetti e contenga le garanzie a copertura della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei medesimi lavori, con decorrenza dalla data di inizio lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

Articolo 11 - Garanzie

- 11.1 L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo IV, 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, con il presente atto deposita fideiussione assicurativa a prima richiesta, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. 5 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 11.2 Lo svincolo della fideiussione dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria da parte dell'amministrazione comunale.
- 11.3 La somma garantita corrisponde da un lato all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 40% (*) (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di € 394.438,73, dall'altro alle opere di modifica del tratto stradale di via Zanella incrementate del 40% per un importo complessivo di €. 21.686,88
- 11.4 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.
- 11.5 La presente fideiussione verrà restituita all'Operatore, 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.
- 11.6 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dell'Operatore, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di

tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

- 11.7 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del medesimo Operatore e a sue spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non via abbia provveduto entro il termine stabilito dalla presente convenzione e il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.
- 11.8 Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere all'Operatore di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, 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 12 - Validità

- 12.1 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 13 - Disposizioni finali

- 13.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore.
- 13.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione l'Operatore farà pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.
- 13.3 L'Operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circoscrizione II, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.
- 13.4 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.
- 13.5 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

L'Operatore

Il Comune
