

COMUNE DI SOMMA LOMBARDO (VA)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO
CONVENZIONATO IN ZONA B1
FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE
IN SOMMA LOMBARDO VIA MONTE SORDO
DENOMINATO PIANO ATTUATIVO 01/2021**

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____, presso il mio studio in _____, avanti a me
dott. _____, notaio con residenza in _____, iscritto nel ruolo dei

Distretti notarili riuniti di _____, si sono personalmente costituiti i sig.ri: da una parte:

- l'Ing. Marina Claudia Bertoni, in qualità di responsabile del Settore pianificazione del Comune di Somma Lombardo, nominato in data _____ con decreto sindacale n. _____ prot. _____, il quale interviene in qualità di organo del COMUNE DI SOMMA LOMBARDO C.F. 00280840125, a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva per legge, denominato 'Comune';

dall'altra parte:

- il Sig. Alberto Cova Manera, nato a Somma Lombardo (VA) il 06/07/1980 legale rappresentante della società Immobiliare Koliba S.r.l. con sede a Somma Lombardo (VA), via G. Garibaldi n. 24, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese e Codice Fiscale 01878860129, capitale sociale € 10.400,00, munito dei necessari poteri in forza dello statuto sociale nel presente atto in seguito nominato "Soggetto Attuatore".

Detti comparenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;
- dichiarano congiuntamente di agire in vista dell'attuazione del Piano Attuativo denominato PA n. 01/2021 – Via Monte Sordo, avente ad oggetto intervento edilizio a destinazione residenziale, approvato dalla Giunta Comunale mediante deliberazione n. _____ del _____;
- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del suddetto Piano attuativo,

premettono che

- a) che il Soggetto Attuatore, quale proprietario dell'area sotto descritta, intende procedere attraverso un Piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di intervento residenziale sulle aree di proprietà;

b) che l'area interessata è situata nel Comune di Somma Lombardo in via Montesordo ed è catastalmente identificata al foglio logico n. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo:

CATASTO TERRENI:

- mappale 4578, seminativo cl. 1, are 11 centiare 50, R.D. € 8,31 e R.A € 8,31
- mappale 9406, seminativo cl. 1, are 12 centiare 80, R.D. € 9,25 e R.A € 9,25
- mappale 18639, seminativo cl. 1, are 03 centiare 66, R.D. € 2,65 e R.A € 2,65
- mappale 18640, seminativo cl. 1, are 03 centiare 34, R.D. € 2,41 e R.A € 2,41
- mappale 18641, seminativo cl. 1, are 04 centiare 27, R.D. € 3,09 e R.A € 3,09
- mappale 18642, seminativo cl. 1, are 03 centiare 93, R.D. € 2,84 e R.A € 2,84

il tutto acquisito dai signori Radaelli Laura, Radaelli Elena, Grossoni Stefano, Gambaro Sandra, Gambaro Daniele e Ceriani Adele in data 10/06/2022, giusto rogito Notaio Dott. Francesco Di Maio in fase di registrazione e trascrizione;

c) che i suddetti mappali ricadono:

- secondo la Variante Parziale del PGT, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n°1 del 21.02.2020, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL in data 29/07/2022, in zona B1 – insediamenti esistenti prevalentemente residenziali e che la distribuzione edilizia è conforme alla normativa urbanistica edilizia adottata ed in salvaguardia;

d) che in conformità alle prescrizioni dei grafici e delle Norme Tecniche del PGT vigente la società Immobiliare Koliba S.r.l. ha presentato al Comune di Somma Lombardo domanda di Piano Attuativo (di cui il presente schema di convenzione costituisce parte integrante ed essenziale) relativo alla costruzione di n. 2 villette a carattere unifamiliare e n. 2 villette a carattere bifamiliare per un totale di n. 6 unità abitative comprensivo delle relative opere di urbanizzazione e la formazione di parcheggio pubblico e opere relative alla viabilità che saranno cedute al Comune;

e) che i progetti presentati sono conformi ai disposti di legge statali e regionali e alla disciplina urbanistica ed edilizia locale, pena la nullità della presente convenzione;

f) il Comune ha ritenuto suscettibile di propria adesione la proposta di pianificazione attuativa e, a valle dell'istruttoria condotta dagli uffici, mediante deliberazione della Giunta comunale n. del ha approvato il Piano attuativo;

g) che il Piano attuativo è costituito dalla seguente documentazione

Relazione;

Documentazione fotografica;

Inquadramento: estratto di Mappa, di P.R.G., NTA, ecc.;

Verifiche plano-volumetriche;

Dichiarazioni varie (L. 10/91, L. 37/2008, dich. opere in CA, VV.F., dich. Eba, ecc.);

Titolo del richiedente;
Computo metrico opere di urbanizzazione;
Tav. 1A – planimetria esistente;
Tav. 1B – planimetria in progetto;
Tav. 1C – planimetria finale;
Tav. 1D – planimetria allacciamenti e opere di urbanizzazione a scomputo;
Tav. 1E - planimetria determinazione superficie fondiaria
Tav. 1F - planimetria dimostrazione frazionamento
Tav. 1G - sezioni ambientali
Tav. 2 - piante
Tav. 3 - sezioni
Tav. 4a - prospetti u.i. B-C-D-E
Tav. 4b - prospetti u.i. A-F
Tav. 5 - particolare costruttivo

- h) che la presente convenzione, deve essere registrata e trascritta presso l’Agenzia del Territorio a cura e spese del Soggetto Attuatore;

**TUTTO CIO’ PREMESSO, SI CONVIENE
E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte.

Art. 2 - L’attuazione del Piano Attuativo avverrà, nel rispetto della disciplina nazionale, regionale e locale e delle clausole della presente convenzione nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n.____ del____ indicata nelle premesse e registrati agli atti nella pratica denominata PA n. 01/2021 – Via Monte Sordo;

Art. 3 - L’attuazione del Piano Attuativo avverrà per lotti funzionali, ai sensi dell’art. 12, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 nonché dell’art. 28, l. 7 agosto 1942, n. 1150, in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione; sono previsti i seguenti lotti funzionali

Lotto A

Lotto B

Lotto C

Lotto D

Lotto E

Lotto F

Art. 3 - La durata della presente convenzione è fissata in anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa, prorogabili per caso di forza maggiore e nei casi previsti dalla legge.

Il Soggetto Attuatore si impegna a legalizzare con atto notarile la presente convenzione entro 6 (sei) mesi dall’approvazione da parte della Giunta Comunale.

Si dà atto che il permesso di costruire, o titolo equipollente, per l'edificazione privata dovrà essere richiesto entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione, e le opere di urbanizzazione siano realizzate entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente convenzione, ovvero entro 12 (dodici) mesi dall'inizio dei lavori privati.

Art. 4 - Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili, previa comunicazione al Comune. Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune in caso di inadempienza degli aventi causa. Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti; ai danti causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere, come indicato nel successivo art.17.

Art. 5 - La superficie utile edificabile dell'intero comparto è pari a mq 999,07, per una superficie coperta massima come da NTA del PGT vigente.

Gli interventi privati progettati prevedono l'edificazione di una superficie utile totale di 921,46 mq suddivisa per i vari corpi di fabbrica sui rispettivi lotti. L'eccedenza volumetrica, pari a $999,07 - 921,46 = 77,61$ mq, sarà equamente divisa sui Lotti A e B per eventuali futuri interventi.

Art. 6 - Il Soggetto Attuatore, come dal vigente PGT – Piano dei Servizi, cede la proprietà, al Comune di Somma Lombardo, che le accetta, delle aree necessarie per la realizzazione di aree a parcheggio e viabilità di progetto secondo le seguenti modalità:

a) Le aree in cessione, individuate con campitura di colore arancione sulla Tav. n. 1F allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n.... del ed alla presente convenzione, della superficie di mq 557,55 per n. 8 posti auto di cui uno per disabili, sono censite al N.C.T. al foglio n. ___ mappali ___ e saranno destinate a parcheggio. L'accesso a dette aree è diretto dalla pubblica via senza alcun ostacolo e/o barriera. Sarà cura e/o interesse dell'Amministrazione Comunale regolarne la sosta (sosta libera, disco orario ecc.). Le aree di cui al presente punto a) vengono cedute in proprietà dal Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipulazione del presente atto, al Comune di Somma Lombardo, che le accetta; tali aree citate resteranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere stesse sino alla loro ultimazione e collaudo come previsto dal successivo articolo; sino ad avvenuto collaudo gli obblighi manutentivi ordinari e straordinari resteranno totalmente a carico del Soggetto Attuatore; a seguito del collaudo gli oneri di manutenzione ordinaria delle opere resteranno comunque a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi danti causa, in caso di trasferimenti di proprietà;

b) Le aree di futura cessione, individuate con campitura di colore azzurro sulla Tav. n. 1F allegata alla DCC n. ___ del ___ ed alla presente convenzione, della superficie di mq 217,68, sono censite al N.C.T. al foglio n. ___ mappali ___ e saranno destinate a viabilità di progetto. Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora alla cessione a favore del Comune di Somma Lombardo delle aree di cui al presente punto b); la cessione dovrà avvenire previa formale richiesta da parte dell'Ente e la presa in carico da parte del Comune di Somma Lombardo delle eventuali opere già realizzate sulle stesse al momento del trasferimento di proprietà potrà avvenire solo a seguito di apposito collaudo delle opere stesse; sino al momento del trasferimento di proprietà

delle aree di cui al presente punto b), le stesse assolveranno alla funzione di viabilità interna per accesso ai lotti privati, con responsabilità e obblighi manutentivi ordinari e straordinari interamente carico al Soggetto Attuatore;

Art. 7 - L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria sono preventivamente calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento della stipula della presente convenzione, e precisamente: destinazione residenziale volume $921,46 \times 3 = \text{mc } 2.764,38 \times \text{€/mc } 5,00 = \text{€ } 13.821,90$.

L'importo totale, calcolato con riferimento al valore vigente, ammonta pertanto ad € 13.821,90 e sarà totalmente a scomputo per effetto dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 59.850,16. Richiamato l'art. 45 della L.R. 12/2005, la differenza tra l'importo delle opere in esecuzione diretta, di cui al successivo articolo 9, e l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, pari a $13.821,90 - 59.850,16 = \text{€ } -46.028,26$, verrà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

In caso di aumenti dell'importo unitario relativo è previsto l'adeguamento automatico al momento della determinazione degli oneri dovuti.

Art. 8 - L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento della stipula della presente convenzione, e precisamente: destinazione residenziale volume $921,46 \times 3 = \text{mc } 2.764,38 \times \text{€/mc } 9,00 = \text{€ } 24.879,42$.

L'importo totale, calcolato con riferimento al valore vigente, ammonta pertanto ad € 24.879,42, e sarà totalmente a scomputo per effetto dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10.

In caso di aumenti dell'importo unitario relativo è previsto l'adeguamento automatico al momento della determinazione degli oneri.

Art. 9 - La quota afferente al contributo sul costo di costruzione sarà calcolata al momento del rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente cui la presente convenzione accede, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione.

Il versamento della quota del contributo afferente al costo di costruzione è ammessa in forma rateale nei termini e secondo le modalità previste dal Comune.

Art. 10 - Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa, con la presente convenzione si obbliga irrevocabilmente e senza riserve a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, in conformità alla tavola n. 1D e al computo metrico allegati, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, l'opera, progettata secondo adeguato grado di definizione equiparabile a progetto definitivo, consistente nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti in:

- formazione di area a parcheggio comprendente le seguenti opere: pavimentazione in asfalto dell'intera area, formazione di linea raccolta acque meteoriche e relativi pozzi perdenti per lo smaltimento, formazione di illuminazione pubblica costituita da n. 3 pali e proiettori a led per l'illuminazione (tipo Fivep-Cariboni uguali agli esistenti di pubblica illuminazione cittadina), formazione di aiuola piantumata a siepe lungo il confine est, segnaletica orizzontale per l'individuazione di n. 8 posti auto di cui uno per disabili;

- formazione di porzione di strada destinata a viabilità di progetto comprendente le opere necessarie alla pavimentazione in ecodrain quali: formazione di rilevato con materiali provenienti anche da demolizioni, pavimentazione in calcestruzzo drenante -tipo ecodrain- colore grigio/nero;

con precisazione che il collaudo di tale opera costituirà presupposto per l'ottenimento dell'agibilità degli immobili previsti dal Piano Attuativo.

Il collaudo delle opere, sostituibile dal certificato di regolare esecuzione, dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall'ultimazione delle stesse da un tecnico abilitato scelto dall'Amministrazione Comunale; tutte le spese relative al collaudo stesso, compreso l'onorario del collaudatore, saranno a carico della parte attuatrice.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € 59.850,16 come da computi metrici estimativi agli atti del Comune, con applicazione dei prezzi dedotti dal Prezziario anno 2021 delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia. In vista della piena effettività del progetto infrastrutturativo la parte attuatrice è ammessa allo scomputo della somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione indifferentemente primaria e secondaria nella misura pari a € 38.701,32.

Tale importo delle opere a scomputo si mantiene sotto "soglia comunitaria". Rimane inteso che qualora, ad esito di gara, l'importo complessivo dei lavori (spese tecniche ed IVA compresi) dovesse essere inferiore all'onere monetizzato, Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza.

Art. 11 - Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa s'impegna:

- a depositare all'atto della stipula della presente convenzione una o più fidejussioni bancarie e/o assicurative a garanzia della regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di importo pari a quanto riportato all'art. 17 seguente;
- a far redigere a proprie cure e spese i progetti definitivo ed esecutivo secondo il vigente Codice Contratti di tutte le opere pubbliche, che dovranno essere depositati al Comune entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione per la loro approvazione;
- a nominare il responsabile unico del procedimento (RUP) e comunicarne il nominativo al Comune entro mesi sei dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- a sostenere tutte le spese relative a direzione lavori, sicurezza cantiere e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 12 - Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa, visto l'importo dei lavori pari a € 59.850,16 - quindi compreso tra € 40.000 e € 150.000- e così come previsto dall'art. 35 del D.Lgs. 50/2016 provvederà ad affidamento diretto dei lavori secondo le modalità previste dalla legge (3 preventivi). Il Soggetto Attuatore darà formale comunicazione al Comune della sottoscrizione del contratto con l'impresa affidataria.

In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata - con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente - ad altra impresa anche tra quelle già attive nell'ambito privato, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

Ad esito del favorevole collaudo - da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in carico al Comune, fatto

salvo quanto previsto al precedente art. 6 in merito alle modalità di cessione delle aree e degli obblighi manutentivi;

Per effetto del mandato ricevuto, il Soggetto Attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva procedura di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il Comune stesso da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

Il Soggetto Attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al Comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Per le opere da attuarsi su sedimi comunali sarà prevista un'esenzione della corresponsione dei correlativi tributi d'occupazione.

Art. 13 - Il Soggetto Attuatore provvede alla nomina del progettista per i progetti esecutivi e del Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione da realizzare, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati dalle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, mentre demandano al Comune la nomina del collaudatore, da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre un mese dall'inizio lavori o di avvalersi del competente Settore Gestione del Territorio. Ogni eventuale spesa che ne dovesse derivare sarà a totale carico del Soggetto attuatore e/o suo avente causa.

Si dà atto che le garanzie finanziarie prescritte dall'art.45 della legge regionale n.12 del 11.03.2005 e s.m.i. sono integralmente comprese nella garanzia fideiussoria di cui all'art. 17 seguente.

Art. 14 - Il direttore lavori è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale, con particolare riferimento alla normativa antinfortunistica. In particolare è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune eventuali ritardi nella realizzazione delle opere e i responsabili dei ritardi stessi in modo da permettere al Comune stesso di irrogare le sanzioni previste e attivare gli interventi sostitutivi previsti dalla presente convenzione.

Il collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale. In particolare è tenuto a concordare con il direttore lavori visite in cantiere per controllare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere. E' tenuto inoltre a presentare al Comune il certificato di collaudo entro due mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dal direttore lavori.

Il Comune si obbliga a approvare il collaudo, se positivo, entro tre mesi dalla data di presentazione del certificato di fine lavori.

Art. 15 - L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione deve avvenire entro sei mesi dall'aggiudicazione dei lavori, previa approvazione del progetto esecutivo, nonché di autorizzazione all'occupazione stradale rilasciata dalla Polizia Locale.

L'ultimazione lavori, attestata dal direttore lavori, di tutte le opere di urbanizzazione previste deve avvenire entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima del concretizzarsi del titolo di Agibilità del fabbricato.

In caso di ritardo, tempestivamente segnalato dal direttore lavori, il Comune, dopo diffida formale al Soggetto Attuatore e agli aventi causa a ottemperare entro il termine minimo di tre mesi e massimo di un anno, eseguirà in danno le opere mancanti previa escussione della fidejussione.

Art. 16 - Le aree per le opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle opere stesse. In seguito al collaudo positivo saranno aperte all'utilizzazione pubblica e non potranno essere utilizzate per cantiere degli edifici privati.

Art. 17 - La società attuatrice, a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, ha stipulato in data _____, con la Soc. _____, la polizza fidejussoria n. _____, regolarmente consegnata all'amministrazione, predisposta secondo lo schema previsto dal d.m. del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 gennaio 2018, n. 31 e avente le seguenti caratteristiche:

- importo garantito: € 76.418,48 pari all'intero importo dovuto in base agli impegni assunti e specificatamente pari alla somma dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, dell'IVA (10%) e della somma corrispondente al tasso di svalutazione intercorrente dalla stipula della convenzione al termine ultimo previsto per il completamento delle opere stesse (anni 6 – saggio d'interesse legale 1,25% - calcolo con formula della capitalizzazione composta $C=M(1+i)^a$, dove M è l'importo delle opere comprensivo di IVA, i è il saggio d'interesse e a il numero di anni);
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario.

La polizza verrà svincolata unicamente in seguito a formale atto del comune solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative ut supra, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, comunque ammessi a domanda della parte attuatrice, i cui costi saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere, la società attuatrice autorizza, senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno ed assente altresì – rimossa ogni riserva – a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali e macchinari presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla parte attuatrice ed il comune potrà disporne liberamente .

Con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturali ut supra, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dal Piano Attuativo e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto dalle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività e sugli equilibri territoriali.

Le parti si danno atto che il valore delle cessioni già avvenute e delle infrastrutturazioni eccede l'importo tabellare dei contributi costruttivi a scomputo: tuttavia la società attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori.

Il comune non potrà richiedere prestazioni ulteriori e si impegna al rigoroso rispetto dei termini di legge nel rilascio dei titoli ad aedificandum ed in ogni procedimento connesso. In caso di mancata attuazione o di annullamento giurisdizionale del Piano Attuativo con preclusione alla formazione dei manufatti privati progettati, il comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti per la formazione delle opere di urbanizzazione e potrà trattenere le aree cedute corrispondendo alla parte attuatrice il correlativo valore di mercato attualizzato, con esclusione di ogni risarcimento.

Il Soggetto Attuatore è solidalmente responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempienza e fatto salvo quanto previsto nell'art.13, previa diffida ad adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 15 giorni certificata o comunicata per lettera raccomandata all'inadempiente e agli altri responsabili, il Comune procede all'esecuzione in danno ferma restando la facoltà di escussione della fidejussione per importo pari all'ammontare dovuto.

In caso di inadempienze ripetute e gravi, l'Amministrazione Comunale, previa messa in mora e con preavviso di 15 giorni almeno, può sospendere i lavori. Avvenuto l'adempimento dal Comune, l'Amministrazione Comunale revocherà i provvedimenti cautelativi di cui sopra.

Art. 18 - Il Soggetto Attuatore in base alla presente convenzione potrà edificare un complesso di edifici a destinazione residenziale (unifamiliari e bifamiliari) ed opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico e tratto di viabilità di progetto) le cui caratteristiche costruttive e materiche dovranno essere conformi a quanto contenuto nella relazione tecnica allegata deliberazione di approvazione agli atti del Comune.

Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel Piano Attuativo e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti di massima che la stessa Parte ha presentato con il Piano Attuativo.

Per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Parte attuatrice.

Art. 19 - Per dare attuazione agli interventi previsti, la parte attuatrice, in seguito alla approvazione del Piano Attuativo ed alla stipula della relativa Convenzione, è tenuta a presentare al Comune richiesta di Permesso di costruire/SCIA per ogni singolo progetto con il quale intenda programmare la realizzazione delle previsioni del Piano Attuativo.

In sede di progettazione, tanto delle opere pubbliche quanto degli interventi privati, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale.

E' fatta salva la possibilità di varianti non sostanziali, tra le quali sono comprese le diverse perimetrazioni e i diversi contenuti dei singoli lotti, nei limiti di quanto previsto in termini generali dall'art. 14, XII comma, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Sono comunque sin da ora escluse varianti suscettibili di determinare maggiori impatti percettivi, incremento del carico insediativo o riduzione degli spazi a parcheggio.

E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti delle urbanizzazioni non richieste dall'amministrazione.

Art. 20 - Il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a realizzare l'edificio privato entro i termini temporali del permesso di costruire e/ titolo equipollente.

Il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari private ai fruitori finali solo una volta completate le opere di urbanizzazione ed a seguito del rilascio del certificato di agibilità.

Si da atto che il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo il positivo collaudo delle anzidette opere di urbanizzazione.

La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del Piano Attuativo nei confronti del Comune di Somma Lombardo, in solido con la parte venditrice".

Saranno obbligati in solido anche i soggetti che acquistano una porzione del compendio nella vigenza del Piano Attuativo o comunque nella vigenza dei titoli edilizi rilasciati a valle del Piano Attuativo.

Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 21 - Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, compresi eventuali frazionamenti, sono a carico del Soggetto Attuatore, che per quanto attiene alle tasse di registrazione chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 22 - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune. Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 23 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta ex lege alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Ai fini dell'attuazione del rapporto convenzionale le parti eleggono domicilio negli indirizzi sopra indicati ed ivi potranno essere validamente effettuate eventuali notifiche. Ogni variazione di tali indirizzi avrà effetto solo se validamente comunicata a mezzo raccomandata a.r. all'altra parte.

Art. 24 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno

parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di Piano Attuativo sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante.

Si da atto che fanno parte della presente convenzione i seguenti elaborati così come allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____, agli atti del Comune:

Relazione;

Documentazione fotografica;

Inquadramento: estratto di Mappa, di P.R.G., NTA, ecc.;

Verifiche plano-volumetriche;

Dichiarazioni varie (L. 10/91, L. 37/2008, dich. opere in CA, VV.F., dich. Eba, ecc.);

Titolo del richiedente;

Computo metrico opere di urbanizzazione;

Tav. 1A – planimetria esistente;

Tav. 1B – planimetria in progetto;

Tav. 1C – planimetria finale;

Tav. 1D – planimetria allacciamenti e opere di urbanizzazione a scomputo;

Tav. 1E – planimetria determinazione superficie fondiaria

Tav. 1F – planimetria dimostrazione frazionamento

Tav. 1G – sezioni ambientali

Tav. 2 – piante

Tav. 3 – sezioni

Tav. 4a – prospetti u.i. B-C-D-E

Tav. 4b – prospetti u.i. A-F

Tav. 5 – particolare costruttivo

Somma Lombardo, li _____

(Immobiliare Koliba S.r.l.)

(Comune di Somma Lombardo)