

SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA I PROPONENTI E IL COMUNE DI SOMMA LOMBARDO DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE AGGIUNTIVE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO DI VIA ALBANIA AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA RELATIVA CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno il giorno di del mese di nella casa comunale di Somma Lombardo (VA), davanti a me dott. notaio in iscritto nel Ruolo del collegio notarile di

tra

- Sig.ra **IOLE FRANCA JAMETTI** nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società **JAMETTI A. & C. Srl.**, con sede in 21019 Somma Lombardo, Via Albania 60, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Varese numero 001899000129.

La Sig.ra Jole Franca Jametti, nata a _____ il _____, domiciliata presso la società di cui supra, interviene nella sua qualità di Amministratore delegato, munita dei necessari poteri, ad esso conferiti con atto del _____

- Ing. **GIANENRICO NEGRI** nella qualità di Amministratore Unico della Società **AIKODE Srl.**, con sede in 20123 Milano, Via Carroccio 8, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi numero 03460290962.

L'ingegner Gianenrico Negri, nato a _____ il _____, domiciliato presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità Amministratore Unico, munito dei necessari poteri, in forza di Statuto;

- Sig. **ROBERTO PERUZZOTTI** nella qualità di Amministratore Unico della società **BRENNERO Srl.**, con sede in 20121 Milano, Via Filippo Turati 28, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi numero 11262740159.

Il signor Roberto Peruzzotti, nato a _____ il _____, domiciliato presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità Amministratore Unico, munito dei necessari poteri, in forza di Statuto;

1 _____

in seguito denominati, collettivamente, i **proprietari**;

- Sig. _____ nella qualità di _____ della società **SOMMA LOMBARDO REAL ESTATE S.r.l.**, con sede in _____, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____ numero _____.

Il signor _____, nato a _____, il _____, domiciliato presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità di _____, munito dei necessari poteri, in forza di Statuto;

in seguito denominato **operatore**;

ed il Comune di Somma Lombardo rappresentato da:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato presso il Comune di cui infra che interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione del "**Comune di Somma Lombardo**" con sede in Somma Lombardo (VA), piazza Vittorio Veneto n. 2, Codice Fiscale 00280840125, in seguito nel presente atto chiamato "Comune", autorizzata a quest'atto giusto decreto del Sindaco in data _____, prot. _____;

Preso atto della deliberazione del Consiglio Comunale n....del .././2022 di approvazione del Piano Attuativo di Via Albania di cui copia conforme all'originale si allega al presente atto, in unica fascicolazione, sotto la lettera "**A**";

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 12, 14 e 46 della LR 12/2005 e s.m. e i

PREMESSO

- a. che i Proprietari **JAMETTI A. & C. S.r.l.**, **AIKODE S.r.l.** e **BRENNERO S.r.l.** il Comune di Somma Lombardo hanno sottoscritto convenzione urbanistica racc.rep del/.... – Notaio Dott., per la realizzazione Piano attuativo unitario in Variante al P.G.T. vigente in via Albania (in prosieguo, la “Convenzione” o la “Convenzione urbanistica”);
- b. che i Proprietari, che sottoscrivono anch’essi il presente accordo per presa visione e sua accettazione - come espressamente si dà atto nelle premesse della citata Convenzione urbanistica - hanno sottoscritto con la società Somma Lombardo Real Estate S.r.l. un accordo per lo sviluppo da parte di quest’ultima del progetto di intervento nonché quale acquirente dei lotti “2” e “3” della Convenzione;
- c. che i Proprietari, sotto pena del risarcimento del relativo danno, si sono obbligati a cedere unicamente alla Somma Lombardo Real Estate S.r.l. la Convenzione con riguardo ai menzionati lotti “2” e “3”;
- d. che, alla luce di detto obbligo di cessione assunto dai Proprietari, in sede di Convenzione urbanistica Somma Lombardo Real Estate S.r.l. ha assunto l’obbligo di eseguire opere aggiuntive esterne al piano attuativo nei seguenti termini:

“Art. 13 Opere aggiuntive esterne al Piano per interventi di interesse pubblico e generale

Somma Lombardo Real Estate S.r.l. quale soggetto attuatore delle opere di cui al presente articolo nei termini di cui al par. s) delle premesse, si obbliga a realizzare gli interventi aggiuntivi di interesse pubblico e generale esterni al perimetro del piano attuativo, ovvero gli interventi edilizi di carattere socio - culturale che saranno indicati dal Comune di Somma Lombardo. L’importo stimato corrispondente al costo di costruzione è pari a € 288.924,30 e verrà determinato in via definitiva al rilascio dei titoli abilitativi per l’attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

L’impegno così assunto per un importo stimato di euro 288.924,30 sarà oggetto di autonomo accordo nel quale saranno nel dettaglio indicati gli interventi che la Somma Lombardo Real Estate S.r.l. dovrà realizzare entro il termine di durata della presente Convenzione. Con la realizzazione di tali interventi, ai sensi dell’art. 46 comma 1 bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. gli attuatori potranno compensare l’intero costo di costruzione di cui al precedente art. 12.

L’accordo definito e formalmente approvato, completo dei progetti delle opere di cui al presente articolo, dovrà essere sottoscritto entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

L’accordo stabilirà modalità, tempistiche, obbligazioni ed importi per la realizzazione delle opere oggetto del presente articolo.

Alla data di sottoscrizione della presente Convenzione ed a garanzia degli impegni assunti la Somma Lombardo Real Estate S.r.l. deposita a favore del Comune di Somma Lombardo la fidejussione dell’importo di € 288.924,30.

Si dà atto che la fidejussione garantisce l’impegno di sottoscrizione da parte della Somma Lombardo Real Estate srl dell’accordo relativo alle opere di cui al presente articolo a titolo di compensazione del costo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo oggetto della presente convenzione.

Si dà atto che la fidejussione così prestata avrà efficacia sino alla sottoscrizione dell’accordo relativo alla realizzazione delle opere esterne al piano a compensazione del costo di costruzione dovuto, da effettuarsi entro il termine perentorio ed essenziale di un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

La fidejussione prestata contiene la clausola che Somma Lombardo Real Estate S.r.l. e/o i suoi aventi causa, per essere liberati dall’obbligo di pagamento del premio annuale, devono consegnare alla società garante l’originale della polizza restituitole dall’Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso”;

- e. che Somma Lombardo Real Estate S.r.l. e il Comune di Somma Lombardo intendono quindi

contrattualizzare detto impegno, con lo strumento dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 11 l. 241/90 e non essendo Somma Real Estate S.r.l. parte contraente della Convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenute le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1- Oggetto

Il presente accordo ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Somma Lombardo e Somma Lombardo Real Estate S.r.l., con esclusivo riferimento a quanto previsto dall'art. 13 della Convenzione urbanistica di attuazione del Piano attuativo di cui in premessa.

Art. 2- Opere da realizzare ex art. 13 della Convenzione

1. Somma Lombardo Real Estate S.r.l., in adempimento di quanto previsto dall'art. 13 della Convenzione, si impegna a realizzare le seguenti opere e attività indicate dal Comune di Somma Lombardo ed esterne al perimetro del piano attuativo (d'ora in avanti, le "Opere"):
 - a) **ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio/Via Binaghi** nel Comune di Somma Lombardo, come meglio descritto nella relazione, computo metrico estimativo ed elaborati progettuali allegati al presente accordo e già allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n..... del .././..... , agli atti del Comune e da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente accordo, per un importo massimo di € **253.000,00**;
 - b) predisposizione **delle tre fasi di progettazione (Fattibilità tecnico economica – progetto definitivo – progetto esecutivo)** conformi alle prescrizioni di legge (D.Lgs n 50/2016) per la realizzazione della nuova mensa scolastica della scuola "Milite Ignoto" di Somma Lombardo, per un importo massimo di €**35.924,30**, come meglio descritto nella relazione allegata come parte integrante e sostanziale del presente accordo; la fattibilità tecnico economica dovrà essere consegnata entro 15 gg dalla sottoscrizione del presente atto, il progetto definitivo entro 45 gg dall'approvazione del primo livello di progettazione; il progetto esecutivo dovrà essere protocollato al Comune di Somma Lombardo entro il termine di 30 gg dall'approvazione del definitivo. Rimangono a carico del progettista eventuali modifiche da apportare al progetto in funzione delle richieste degli enti superiori in fase di acquisizione pareri.
2. Somma Lombardo Real Estate S.r.l. dovrà curare la corretta esecuzione delle Opere sostenendone i relativi costi così come descritti e nei limiti precisati nelle relazioni e nei computi metrici estimativi allegati al presente accordo, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

In particolare, con riguardo ai lavori di cui al paragrafo 1) che precede a carico di Somma Lombardo Real Estate S.r.l., il Comune di Somma Lombardo dà atto che le aree appartenenti ai mappali:

Foglio 9/SEZ.B mapp. 954
Foglio 9/SEZ. B mapp.955
Foglio 9/SEZ. B mapp. 3799
Foglio 9/SEZ. B mapp. 2479
(mapp. da verificare)

interessati dall'esecuzione delle Opere e necessari per la loro realizzazione, Bozza Accordo non risultano ancora formalmente acquisiti e risultano anche in parte occupati da edificazioni di proprietà di terzi.

- 3.** Con la sottoscrizione del presente accordo, il Comune di Somma Lombardo:
- a)** si obbliga:
 - i.** a conseguire a favore di Somma Lombardo Real Estate S.r.l., la disponibilità di detti mappali sub par. 2 che precede e delle parti di edificazioni da demolire su di essi insistenti, anche, ove necessario, coattivamente mediante esproprio, riguardando opere di pubblica utilità ed indifferibile esecuzione ai sensi del vigente T.U. espropri, disponibilità da conseguire entro e non oltre il termine essenziale e perentorio di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo;
 - ii.** a consegnare nella disponibilità di Somma Lombardo Real Estate S.r.l. i menzionati mappali entro e non oltre i successivi 60 giorni, termine anch'esso da intendersi come essenziale e perentorio;
 - b)** riconosce:
 - i.** che i costi delle Opere - quanto all'ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio/Via Binaghi - precisati nei computi metrico estimativi che Somma Lombardo Real Estate S.r.l. ha accettato di assumere a proprio carico come da allegati al presente accordo, ricomprendono e tengono conto anche dei costi relativi all'acquisizione, bonaria o a mezzo esproprio, dei mappali sopra indicati nonché dei costi di demolizione delle edificazioni o parti di esse di cui al presente articolo;
 - ii.** che ove tali costi dovessero superare il contributo previsto a carico di Somma Lombardo Real Estate S.r.l. dai computi metrico estimativi qui allegati, nulla sarà da quest'ultima ulteriormente dovuto per tali voci, anche nell'ipotesi in cui, venuto meno l'obbligo di realizzare le Opere secondo quanto infra previsto, gli oneri di cui all'art. 13 della Convenzione verranno adempiuti mediante versamento dell'importo precisato nell'ultimo paragrafo del presente articolo.
- 4.** Il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere dovrà essere validato - ai sensi della vigente normativa in tema di opere pubbliche - dal Responsabile del Procedimento individuato nel Servizio Lavori Pubblici -, ed approvato ai fini del rilascio del corrispondente titolo autorizzativo e loro esecuzione.
- 5.** Ad esito favorevole del collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per le opere pubbliche di uguale importo e complessità – le Opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in carico al Comune.
- 6.** Somma Lombardo Real Estate S.r.l. terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle Opere destinate alla cessione al Comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori.
- 7.** Per le opere da attuarsi su sedimi comunali sarà prevista l'esenzione dalla corresponsione dei correlativi tributi d'occupazione. L'esecuzione delle Opere anzidette da parte di Somma Lombardo Real Estate S.r.l. è espressamente subordinata alla consegna a quest'ultima da parte del Comune dei mappali non ancora formalmente acquisiti entro i termini essenziali e perentori sopra indicati. Dal momento della consegna dei mappali a favore di Somma Lombardo Real Estate S.r.l., le Opere dovranno essere realizzate entro il termine di durata della Convenzione, fissata in 6 anni dalla data di sottoscrizione della stessa.
- 8.** Gli attuatori provvedono alla nomina del Progettista e del Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare garantendo solidalmente con il professionista e/o i

professionisti incaricati delle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., demandano al Comune la nomina del collaudatore, da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre 30 gg dall'inizio dei lavori o di avvalersi del competente Settore Gestione del Territorio; ogni eventuale spesa che ne dovesse derivare sarà a totale carico dei Proprietari e/o dei loro aventi causa.

9. 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 dal presente accordo.
10. 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 regolare esecuzione entro 30 gg dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore lavori per il collaudo definitivo. Il Comune si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, entro 90 gg dalla data di presentazione del certificato di fine lavori.
11. Nell'ipotesi in cui entro i suddetti termini di acquisizione e consegna dei mappali necessari per l'esecuzione delle Opere, il Comune di Somma Lombardo non adempia a dette obbligazioni, Somma Lombardo Real Estate S.r.l. avrà diritto di liberarsi dalle obbligazioni di cui al presente articolo quanto all'ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio/Via Binaghi, nel combinato disposto con l'art. 13 della Convenzione urbanistica, mediante versamento dell'importo complessivo e omnicomprensivo di **€ 253.000,00** Col versamento di detto importo, il Comune di Somma Lombardo null'altro avrà a che pretendere nei confronti di Somma Lombardo Real Estate S.r.l. in relazione alle Opere, alla loro realizzazione e al presente accordo.

Art. 3- Fideiussione

Somma Lombardo Real Estate S.r.l., essendosi impegnati i Proprietari, sotto pena del risarcimento del relativo danno, a cedere unicamente a suo favore la Convenzione con riguardo ai lotti "2" e "3" della stessa, rilascia al Comune di Somma Lombardo fideiussione per le Opere di cui all'art. 13 della Convenzione urbanistica per l'importo complessivo di **€ 288.924,30**.

Somma Lombardo Real Estate S.r.l., si obbliga, in particolare, a garantire con fideiussione a prima richiesta gli importi di seguito meglio individuati, per l'esecuzione delle Opere:

1. per l'intervento correlato alla viabilità descritto all'art. 2.1) che precede, per l'importo massimo di **€ 253.000,00**;
2. per l'intervento correlato alla progettazione descritto all'art. 2.2.) che precede, per l'importo massimo di **€ 35.924,30**

La fideiussione potrà essere escussa dal Comune di Somma Lombardo ove Somma Lombardo Real Estate S.r.l.:

- a) non realizzasse le Opere correlate alla Viabilità di cui al par. 2.1 a) che precede;
- b) avesse comunicato la propria volontà di non realizzare le Opere ai sensi dell'art. 2, ultimo comma che precede, e non provvedesse al versamento dei predetti importi (fissi e invariabili) entro il termine di tre mesi dalla relativa richiesta scritta a mezzo raccomandata AR e/o a mezzo PEC da parte del Comune;

- c) non presentasse le diverse fasi del progetto di cui al punto 2.1.b) nei singoli termini ivi indicati;
- d) non consegnasse il progetto esecutivo dell'allargamento stradale entro i termini sopra indicati;

L'escussione della fideiussione dovrà avvenire pro quota con riferimento a ciascuna delle due "Opere" sopra indicate.

Nell'ipotesi di versamento dei suddetti importi da parte di Somma Lombardo Real Estate S.r.l. ai sensi dell'articolo 2, ultimo comma, che precede ovvero di escussione della fideiussione, il Comune di Somma Lombardo null'altro avrà a che pretendere nei confronti di Somma Lombardo Real Estate S.r.l. in relazione alle Opere, alla loro realizzazione e al presente accordo, dovendosi in tal modo ritenere assolto l'obbligo di cui all'art. 13 della Convenzione urbanistica.

Somma Lombardo Real Estate S.r.l., contestualmente alla firma del presente accordo, deposita, alla luce delle precisazioni che precedono, fideiussione bancaria e/o assicurative nr rilasciata da immediatamente escutibile in deroga al Codice Civile di importo pari all'ammontare dell'importo extra bonus di cui all'art. 13 della Convenzione urbanistica (e, quindi, di importo pari a € 288.924,30).

Si dà atto che la fideiussione così prestata ha la stessa durata della Convenzione urbanistica.

La fideiussione prestata contiene la clausola che Somma Lombardo Real Estate S.r.l. e/o i suoi aventi causa, per essere liberati dall'obbligo di pagamento del premio annuale, devono consegnare alla società garante l'originale della polizza restituitole dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso. Lo svincolo potrà operare parzialmente in funzione dei diversi tempi di realizzazione delle "Opere".

L'avvenuto collaudo delle opere aggiuntive esterne al piano legittima Somma Lombardo Real Estate S.r.l. a richiedere lo svincolo della relativa fideiussione.

Art. 4 - Spese e oneri

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente accordo sono a carico di Somma Lombardo Real Estate S.r.l., che per quanto attiene alle tasse di registrazione si chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Quanto agli allegati al presente atto, essi costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso. Omessa la lettura di quanto sopra allegato per espressa dispensa avutane delle parti.

Firmato

Comune di Somma Lombardo
Somma Lombardo Real Estate S.r.l.

Per presa visione e accettazione di quanto precede

JAMETTI A. & C. Srl

AIKODE Srl

BRENNERO Srl