

**BOZZA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO N. 2/2020 -
FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN SOMMA LOMBARDO - VIA
MAZZINI 62**

Tra il Sig. IPINO FABRIZIO, nato a Somma Lombardo (VA), il 28/08/1974 legale rappresentante della società IPINO S.r.l. con sede a Vergiate (VA), via Sempione n. 18, capitale sociale € _____, iscritta presso la ____ di ____ al n. _____ C.F. 02428690123, C.C.I.A.A. ____ N. _____, munito dei necessari poteri in forza dello statuto sociale nel presente atto in seguito nominato "Soggetto Attuatore"

e

il Comune di Somma Lombardo, piazza Vittorio Veneto n. 2, C.F. 00280840125, nella persona del Responsabile del Settore Pianificazione Arch. _____, nato a _____ il _____, giusta decreto del Sindaco del Comune di Somma Lombardo in data ____ - prot.____, in seguito nel presente atto chiamato "Comune"

PREMESSO

- a) che il Soggetto Attuatore, quale proprietario dell'area sotto descritta, intende procedere all'attuazione di intervento edilizio convenzionato sulle aree di proprietà;
- b) che l'area interessata è situata nel Comune di Somma Lombardo in via Mazzini n. 62 ed è catastalmente identificata al foglio reale n.4 della sezione censuaria di Somma Lombardo:
CATASTO FABBRICATI:
- mappale 14078 sub. 501, categ. D8 , Redita € 5.304,00
- c) che il suddetto mappale ricade, secondo il P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 30 del 11 luglio 2013 pubblicata sul BURL in data 5 febbraio 2014, in zona B1 – *insediamenti esistenti prevalentemente residenziali* e che per la realizzazione dell'intervento in oggetto è stato necessario procedere con un Piano attuativo in variante al PGT vigente in quanto:
l'attività terziaria in progetto supera il 40% della superficie lorda di piano (SLP) prescritta dall'art. 16.2 – Zona B 1 – *insediamenti esistenti prevalentemente residenziali* delle norme del Piano delle Regole del vigente PGT;
- d) la società IPINO 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 un edificio commerciale;
- f) che ai sensi del combinato disposto dell' art. 14 comma 5 e dell'art. 13 comma da 4 a 12 della L.R. 12/2005 il Piano attuativo, oggetto della presente convenzione e la conseguente Variante al PGT vigente è stato adottato con DCC n.... del, approvato con DCC n. ... dele

divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. ...del... dell'avviso della sua approvazione definitiva;

- g) che la presente convenzione deve essere trascritta presso l'Agenzia del Territorio a cura e spese del Soggetto Attuatore;

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

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Soggetto Attuatore, per l'esecuzione dell'intervento destinato alla realizzazione di nuova costruzione a destinazione commerciale, nonché opere di urbanizzazione primaria.

Art. 2 Durata della convenzione

La durata della presente convenzione è fissata in anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa.

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

Si dà atto che il permesso di costruire, o titolo equipollente, per l'edificazione privata dovrà essere richiesto entro 1 (uno) anno dalla data di stipula della presente convenzione, e le opere di urbanizzazione siano realizzate entro 24 (ventiquattro) mesi dalla convenzione, ovvero entro 12 (dodici) mesi dall'inizio dei lavori privati.

Art. 3 Trasmissione degli obblighi

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.

Art. 4 Programmazione degli interventi

La volumetria massima edificabile nel lotto è pari a mc.4.174,41, per una superficie coperta massima come da NTA del PGT vigente.

Il permesso di costruire cui accederà la presente convenzione, o titolo equipollente, oltre agli interventi privati sviluppa il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo parziale nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui ai successivi articoli 9 e 10.

In caso di inadempienza nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune si riserva, previa diffida notificata o comunicata per lettera raccomandata, di subentrare nella realizzazione delle stesse, previa escussione delle fidejussioni.

Art. 5 Cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il Soggetto Attuatore, come previsto dal vigente PGT e dal Piano dei Servizi, concede in uso pubblico perpetuo gratuitamente, contestualmente alla stipulazione del presente atto, al Comune di Somma Lombardo, che le accetta, le aree necessarie per la realizzazione di aree a standard necessarie dal presente intervento.

Le aree di utilizzo regolato, individuate con campitura di colore arancione sulla Tav. n. 5 allegata alla DCC n. ___ del ____ ed alla presente convenzione, della superficie di m² 378,61 per n. 8 posti auto di cui due 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 sopra citate resteranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere stesse sino alla loro ultimazione e, comunque, non oltre il termine di tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Art. 6 Oneri di urbanizzazione primaria

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento della stipula della presente convenzione, e precisamente:

destinazione commerciale: $SLP \text{ mq. } 1.011,09 \times \text{€}/\text{mq. } 65,00 = \text{€ } 65.720,85$

L'importo totale, calcolato con riferimento al valore vigente, ammonta pertanto ad € 65.720,85 e sarà versato in parte per la somma di € 65.460,55 al concretizzarsi del titolo abilitativo per effetto dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 260,30.

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

Art. 7 Oneri di urbanizzazione secondaria

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 direzionale/commerciale: $SLP \text{ mq. } 1.011,09 \times \text{€}/\text{mq. } 28,00 = \text{€ } 28.310,52$

L'importo totale, calcolato con riferimento al valore vigente, ammonta pertanto ad € 28.310,52, e sarà versato al concretizzarsi del titolo abilitativo.

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

Art. 8 Oneri per costo di costruzione

La quota afferente il 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 il costo di costruzione è ammessa in forma rateale nei termini e secondo le modalità previste dal Comune.

Art. 9 Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa, con la presente convenzione si impegna a far realizzare a scomputo parziale oneri e cedere al Comune di Somma Lombardo che le accetta, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- attraversamento pedonale con aiuola salvapedoni al centro di via Mazzini; così come meglio descritto nel computo metrico estimativo agli atti del Comune.

Sono compresi a carico del Soggetto Attuatore e/o suo avente causa e non a scomputo gli oneri per la realizzazione da parte degli Enti preposti degli impianti eseguiti direttamente dagli Enti stessi, nonché la realizzazione del parcheggio di uso pubblico e l'allargamento e sistemazione complessiva del primo tratto della strada vicinale del Dosso, come specificato nelle Tavole e nel Computo metrico agli atti del Comune.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale ammonta ad € _____, mentre quello relativo alle opere di urbanizzazione non a scomputo ammonta ad € _____, come da computi metrici estimativi agli atti del Comune, con applicazione dei prezzi dedotti dal Prezziario anno 2019 delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia.

Tale importo delle opere a parziale 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.

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa s'impegna altresì:

- 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.

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.

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. 10 Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il progetto e il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria sia a scomputo oneri parziale che non a scomputo allegati alla deliberazione del Consiglio n. _____ del _____ agli atti del Comune si intendono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Eventuali varianti migliorative del progetto esecutivo potranno essere espressamente autorizzate dal Comune, fatto salvo l'adeguamento degli importi delle fidejussioni.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Art. 11 Nomina del progettista, del direttore lavori e del collaudatore

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 vigente Codice dei Contratti D.Lgs. 50/2016 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 fidejussoria di cui all'art. 12 seguente.

Art. 12 Obblighi del direttore lavori e del collaudatore

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. 13 Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo parziale 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'inizio lavori delle opere di urbanizzazione non a scomputo deve essere invece contestuale all'inizio lavori privati previsti dall'intervento.

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.

In caso di mancato completamento dell'edificio privato, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.

Art. 14 Utilizzo e manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione

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.

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa assume a proprio carico perpetuo ogni onere manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, sgombero neve, illuminazione e quanto altro occorrente per una corretta gestione delle aree gravate ad uso pubblico.

Art. 15 Garanzie finanziarie

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il proprietario attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 9 pari all'importo delle opere quantificate in € _____, con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da primario istituto bancario ovvero da impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per Euro _____, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di cui al comma 1 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso,

tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proprietari/soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del proprietario/soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 8 comma 1, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento."

Art. 16 Indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento

Il Soggetto Attuatore in base alla presente convenzione intende edificare un edificio a destinazione commerciale/direzionale con annesso residenze, parcheggi privati e di uso pubblico.

Le caratteristiche costruttive e materiche saranno conformi a quanto contenuto nella relazione tecnica allegata alla DCC n. __ del __ agli atti del Comune.

Art. 17 Agibilità e consegna dell'edificio ai fruitori finali

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.

Art. 18 Responsabilità solidale e inadempienze

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. 19 Spese e oneri

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. 20 Allegati

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

Documenti:

Relazione Tecnica
Relazione valutazione impatto commerciale
Relazione geologica
Verifiche Planivolumetriche
Relazione Quadro economico
Documento di valutazione viabilistica e ambientale
Computo metrico opere a scomputo
Documentazione fotografica
Schema di Convenzione

Elaborati cartografici:

Tav. 1 Planimetria stato di fatto
Tav. 2 Planimetria di inquadramento territorio
Tav. 3 Planimetria di progetto
Tav. 4 Planimetria di progetto – superfici permeabili
Tav. 5 Planimetria di progetto – superfici a standard e parcheggi
Tav. 5 b Planimetria di progetto – sottoservizi
Tav. 6 Planivolumetrico
Tav. 7 Render
Tav. 8 Piante
Tav. 8 b Pianta copertura
Tav. 9 Prospetti
Tav. 10 Sezioni A-A- e B-B

Somma Lombardo, li ../../....

(IPINO S.r.l.)

(Comune di Somma Lombardo)