

"Comune di Somma Lombardo"
Progetto di Piano Esecutivo
di Corso Europa
Mappali n 4732 - 16855

La proprietà:

Iris Costruzioni srl

Firmato digitalmente da
Sciarini Vittoria Maria
Legale Rappresentante

I Progettisti:

Brighenti Arch. Alberto

Firmato digitalmente

Antoniali Geom. Claudia Sonia
per quanto di competenza

Firmato digitalmente

L'Impresa esecutrice:

Oggetto: Piano esecutivo di Corso Europa

Allegato 9: Schema di Convenzione

Data Marzo 2023

BOZZA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO N.1/2017

"Area AC1 corso Europa"

Ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 1150/1942, modificato con art.8 L. 765/1967, e della legge regionale 11.03.2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni.

Tra:

Bertoni Marina Claudia, nata a Busto Arsizio (Va) il 04.04.1976, nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Attività Produttive del Comune di Somma Lombardo in forza del decreto sindacale n.6 del 25/01/2023, che interviene in rappresentanza del **Comune di Somma Lombardo** con sede in piazza Vittorio Veneto n.2, C.F. 00280840125, in seguito nel presente atto chiamato "Comune"

e

Sciarini Vittoria Maria, nata a Somma Lombardo (Va) il giorno 11.12.1966, residente a Golasecca, Via Cavour n.1a quale presidente consiglio amministrazione della società **Iris Costruzioni S.r.l.** con sede a Somma Lombardo (Va) in Piazza Carlo Ermete Visconti n. 7 C.F./P.IVA 03901930127, nel presente atto in seguito nominato "Soggetto Attuatore"

PREMESSO

- a. che la società Iris Costruzioni S.r.l. è proprietaria, in forza atto di compravendita del 07.03.2023 n. rep. racc. not. Errico Alfano da Borgomanero dei terreni censiti al N.C.T., sezione SO, foglio n°9, mappale n°16855 - seminativo cl. 2 di are 05,90 – R.D. € 3,66 – R.A. € 3,35 e mappale n°4732 - seminativo cl. 1 di are 57,20 – R.D. € 41,36 – R.A. € 41,36 -

	Confini in corpo: a nord mappali n°14410, 20223, 19897; ad est pubblica via	
	Puccini, mappale n°10950; a sud mappali n°10950, 15064, 11289, 11288,	
	11286; ad ovest pubblico corso Europa;	
	b. i medesimi mappali sono compresi, secondo la vigente variante parziale al	
	P.G.T., nel perimetro definito “Ambiti di trasformazione - Area AC1 corso Eu-	
	ropa” come da scheda tecnica allegata al Documento di Piano, ed in parte rica-	
	dono nella zona che identifica gli “Addensamenti commerciali dei centri cittadi-	
	ni”;	
	c. l’utilizzazione edificatoria (I.T. di 0,9 mc/mq e di 0,30 mq/mq) delle aree indica-	
	te è subordinata a piano attuativo conformato per una superficie reale complessi-	
	va di mq 6321,54, di cui mq 1.231,02 interessati da parcheggio pubblico in pro-	
	getto e mq 127,68 per ampliamento della via Puccini;	
	d. il Piano Attuativo n.01/2017 relativo all’area AC1 Corso Europa è stato appro-	
	vato con deliberazione di Consiglio Comunale n.124 del 02.10.2020, come da al-	
	legati:	
	- Allegato n.1: Relazione tecnica;	
	- Allegato n.2: Corografia;	
	- Allegato n.3: Estratto mappa e di P.G.T., N.T.A.;	
	- Allegato n.4: Visure catastali;	
	- Allegato n.5: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;	
	- Allegato n.6: Calcoli planivolumetrici e determinazione degli oneri di	
	urbanizzazione I° e II°;	
	- Allegato n.7: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;	
	- Allegato n.8: Relazione e dichiarazione in materia di eliminazione bar-	
	riere architettoniche;	

	- Allegato n.9: Schema di Convenzione;	
	- Allegato n. 10: Indagine geologica;	
	- Allegato n. 11: Relazione delle opere di urbanizzazione;	
	- Allegato n. 12: Perizia per monetizzazione aree a standard;	
	- Allegato n. 13: Studio viabilistico;	
	- Allegato n. 14: Relazione tecnica commerciale;	
	- Allegato n. 15: Piano economico;	
	- Allegato n. 16: dichiarazione impianto di illuminazione;	
	- Allegato n. 17: dichiarazione criteri prestazionali	
	- Tav. 1 – determinazione della superficie del piano	
	- Tav. 2 – rilievo dello stato di fatto con sezioni dell’area d’intervento	
	- Tav. 3 – aree in cessione	
	- Tav. 4 – planimetria di progetto	
	- Tav. 5 – opere di urbanizzazione	
	- Tav. 5bis – particolari urbanizzazione e recinzione	
	- Tav. 6 – verifiche parametri piano terra	
	- Tav. 6bis – verifiche parametri piano primo	
	- Tav. 7 – piante di progetto	
	- Tav. 8 – prospetti e sezioni di progetto	
	e. in data 08.08.2022 - prot.n.28648 è stata inoltrata istanza di variante al Piano Attuativo approvato, successivamente integrata in data 11.11.2022 - prot.n.40604,	
	in data _____ con allegati i seguenti atti ed elaborati aggiornati:	
	- Allegato n.1: Relazione tecnica variante e relazione EBA;	
	- Allegato n.2: Estratto mappa e di P.G.T. vigente;	

- Allegato n.3: Inserimenti fotografici e render di confronto tra soluzione approvata e nuova soluzione in progetto;
- Allegato n.4: Calcoli planivolumetrici e verifiche;
- Allegato n.5: Determinazione degli oneri di urbanizzazione I° e II°;
- Allegato n.6: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e relazione descrittiva;
- Allegato n.7: Relazione economica;
- Allegato n.8: Indagine Ambientale Preliminare;
- Allegato n.9: Schema di Convenzione;
- Tav. 1 Variante – determinazione della superficie del piano
- Tav. 2 Variante – rilievo dello stato di fatto con sezioni dell’area d’intervento
- Tav. 3 Variante – aree in cessione
- Tav. 3 bis Variante – suddivisione lotti
- Tav. 4 Variante – planimetria di progetto
- Tav. 5 Variante – urbanizzazioni e reti dei servizi
- Tav. 6 Variante – verifiche parametri urbanistici
- Tav. 7 Variante – planimetria e sezione raffronto soluzione approvata e nuova soluzione
- Tav. 8 Variante – planimetria generale/piante piano terra
- Tav. 9 Variante – piante piano primo e copertura
- Tav. 10 Variante – prospetti e sezioni
- Tav. 11 Variante – particolari urbanizzazioni e recinzioni

- f. il nuovo progetto di Piano prevede interventi ed opere conformi al P.G.T. ed alle prescrizioni di legge e di regolamento vigenti in materia ed è risultato meritevole di approvazione sotto il profilo urbanistico;
- g. la variante di Piano è stata adottata con deliberazione di Giunta Comunale n. del ed approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutive ai sensi di legge e che vengono allega-
te alla presente in copia conforme;
- h. risultano perfettamente adempiute le prescrizioni di natura procedurale previste dall'art.14 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e, per-
tanto, si può procedere alla stipulazione del presente atto;
- i. la presente convenzione deve essere trascritta presso l'Ufficio del Territorio a cu-
ra 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 rea-
lizzazione del Piano Attuativo denominato "Piano Attuativo n.01/2017 di corso Eu-
ropa", in conformità al P.G.T. vigente, il tutto come meglio specificato negli articoli
che seguono.

L'attuazione del Piano è finalizzata alla realizzazione di nuovi edifici a destinazione
residenziale e commerciale/direzionale con le eventuali modifiche normate al succes-
sivo art.4. e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 2 Durata della convenzione

La durata della presente convenzione è fissata in 9 anni decorrenti dalla data di stipula della presente.

Il Soggetto Attuatore s’impegna a stipulare la presente convenzione entro 6 mesi dalla approvazione definitiva del presente Piano Attuativo. Decorso inutilmente detto termine, il Comune, previa diffida, ha facoltà di dichiarare l’avvenuta decadenza.

Art. 3 Trasmissione degli obblighi

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il Soggetto Attuatore, 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 Somma Lombardo 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”. 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. Anche in tale caso valgono i disposti di cui all’art.18 seguente.

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 totale consentita in base alla scheda tecnica AC1 è pari a mc. 5.689,39, mentre la superficie coperta totale consentita è pari a mq. 1.736,99; il presente Piano prevede la realizzazione di una volumetria pari a mc. 5.298,11 ed una SLP pari a mq. 1.766,04 da insediare sui mappali n°4732 e n°16855 secondo le caratteristiche tipologiche e dimensionali meglio individuate nelle tavole di progetto.

Il tutto come meglio specificato nei calcoli planivolumetrici riportati sulle tavole facenti parte del Piano agli atti del Comune.

La domanda di Permesso di Costruire e/o titolo equipollente per le opere di natura privata, cui accederà la presente convenzione, potrà essere richiesta anche frazionatamente e senza limiti temporali entro la durata della convenzione.

In sede esecutiva sono ammesse, senza necessità della preventiva approvazione di variante al Piano, modificazioni della conformazione dei fabbricati sino alla saturazione della volumetria massima consentita, della localizzazione, del numero dei corpi di fabbrica, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui all'art.14, 12° comma, della L.R. 12/2005, cosicché non siano alterate le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano, non sia incrementato il dimensionamento globale degli insediamenti massimi consenti e non sia diminuita la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

Le costruzioni dovranno essere terminate entro i termini di validità dei relativi titoli abilitativi edilizi. Qualora i lavori non risultassero ultimati nei termini sopra indicati, il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa potrà richiedere nuovo titolo per la realizzazione della parte di intervento non ultimata, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del DPR 380/01, impegnandosi a versare l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione, se dovuto.

Art. 5 Cessione gratuita delle aree per spazi pubblici e/o di interesse generale

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa, ai sensi del vigente P.G.T. e del Piano dei Servizi, cede gratuitamente, contestualmente alla stipulazione del presente atto, al Comune di Somma Lombardo, che le accetta, le seguenti aree da finalizzare a spazi pubblici e/o di interesse generale:

- mappale n°4732b, da definire in seguito a frazionamento, per opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'ampliamento dell'esistente via Puccini, come meglio rappresentate nella "Tavola 3 Variante" del Piano ed aventi complessiva estensione di mq 127,68;

Dette aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti occupazioni o cessioni, da usufrutti ed usi, da oneri reali e d'imposta, da gravami e vincoli d'ogni specie, pena l'immediata risoluzione della presente convenzione. Le aree cedute per opere di urbanizzazione primaria rimarranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore fino ad avvenuto completamento delle opere stesse ed in seguito al positivo collaudo le stesse potranno essere consegnate al Comune.

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa assoggetta, contestualmente alla stipulazione del presente atto, ad uso pubblico le aree di cui ai mappali n°4732c, n°16855b e n°4732d, da definire in seguito a frazionamento, da destinare a parcheggio di uso pubblico, come meglio rappresentate nella "Tavola 3 Variante" del Piano ed avente complessiva estensione di mq 1.231,02, calcolata in funzione della massima capacità edificatoria del piano. Rimanendo di proprietà privata, dette aree saranno assoggettate ad uso pubblico perpetuo. La manutenzione ordinaria, straordinaria, pulizia, sgombero neve, manutenzione del verde, l'illuminazione del parcheggio ed ogni eventuale spesa per una corretta gestione e manutenzione dell'area sarà a totale carico perpetuo del Soggetto Attuatore e/o suo avente causa. Tale obbligo dovrà essere trascritto,

contestualmente alla stipulazione del presente atto, sulle aree che rimarranno in proprietà del Soggetto Attuatore.

Art.6 Realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa, con la presente convenzione, si impegna a far realizzare a scomputo totale oneri, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- ampliamento di via Puccini;
- aree a parcheggio di uso pubblico corredate di sottoservizi;

così come meglio descritto nel computo metrico estimativo facente parte del Piano agli atti del Comune.

Sono compresi a carico del Soggetto Attuatore e/o suo avente causa gli oneri per la realizzazione da parte degli Enti preposti degli impianti eseguiti direttamente dagli Enti stessi, come specificato nelle Tavole e nel Computo metrico allegati al Piano.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € 120.669,64 (centoventimilaseicentosessantanove/64), come da computo metrico estimativo allegato al Piano agli atti del Comune, con applicazione dei prezzi dedotti dal Prezziario regionale vigente. Tale importo 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, il Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza.

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

- 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.12 seguente;

- a far redigere a proprie cure e spese i progetti definitivi ed esecutivi 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;
- sostenere tutte le spese relative a direzione lavori, sicurezza cantiere e collaudo delle opere di urbanizzazione.

A tal proposito si specifica che il Soggetto Attuatore si farà carico del pagamento di qualsiasi spesa tecnica, diritti comunali, catastali, cessioni aree, fidejussioni, impegni e gravami di ogni genere derivanti dall'attuazione del Piano. Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa indirà la gara secondo la procedura definita dall'art.122 del D. Lgs.163/2006 per la selezione dell'impresa esecutrice. Il Soggetto Attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il Comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. Il Soggetto Attuatore sottoporrà altresì all'Amministrazione Comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato, lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. Il Soggetto Attuatore darà formale comunicazione al Comune degli esiti di gara e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del Comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della

parte privata.

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 nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

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

Il progetto e il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo oneri allegati alla deliberazione di Giunta Comunale 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

fideiussioni.

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

Art. 8 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 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 fideiussoria di cui all'art. 12 seguente.

Art. 9 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. 10 Tempi e modalità di esecuzione delle opere

L'inizio lavori delle opere d'urbanizzazione deve avvenire entro sei mesi dall'aggiudicazione dei lavori, previa approvazione del progetto esecutivo.

L'ultimazione lavori, attestata dal direttore lavori, di tutte le opere di urbanizzazione previste deve avvenire entro sei anni dalla stipula della presente convenzione, e comunque: le opere di urbanizzazione su via Puccini devono essere ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del primo fabbricato sul lotto A e le opere di urbanizzazione su corso Europa devono essere ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del fabbricato sul lotto B. Quanto sopra in riferimento a quanto indicato nel successivo art.18.

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, procederà alla escussione della fidejussione.

Art. 11 Utilizzo e manutenzione delle aree per opere d'urbanizzazione e per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Le aree per le opere d'urbanizzazione e servizi potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori concernente la realizzazione delle opere stesse. In seguito all'approvazione del collaudo saranno aperte al pubblico e non potranno es-

sere utilizzate per cantiere degli edifici privati.

Art. 12 Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, Soggetto Attuatore presta adeguata Garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto ai successivi art. 13 e 14, con maggiorazione del 20%, con polizza

fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro

_____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera di liberatoria da parte del Comune.

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

La riduzione della garanzia fideiussoria potrà avvenire a partire dalla realizzazione di almeno il 50% stimato delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione previste.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

I proprietari si obbligano inoltre ad integrare la garanzia medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido sia tra di

loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, entro 15 giorni, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proprietari, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate da Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

L'importo di cui sopra deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 9 e correlati. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Art. 13 Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo

Gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in base ai valori tabellari vigenti alla data di approvazione del presente Piano Attuativo, fatto salvo quanto previsto dall'art.38 comma 7bis della L.R. 12/2005, ammontano complessivamente a €

63.416,60 così suddivisi:

- € 15.412,80 (mc 3.082,56 x € 5.00) per la parte residenziale

- € 48.003,80 (mq 738,52 x € 65.00) per la parte commerciale

detto importo non verrà versato e sarà oggetto di scomputo totale.

Art. 14 Oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo

Gli oneri d'urbanizzazione secondaria calcolati in base ai valori tabellari vigenti alla data di approvazione del presente Piano Attuativo, fatto salvo quanto previsto dall'art.38 comma 7bis della L.R. 12/2005, ammontano complessivamente a € 48.421,60 così suddivisi:

- € 27.743,04 (mc 3.082,56 x € 9.00) per la parte residenziale

- € 20.678,56 (mq 738,52 x € 28.00) per la parte commerciale

detto importo non verrà versato e sarà oggetto di scomputo totale.

Art. 15 Contributo sul costo di costruzione

La quota del contributo afferente al costo di costruzione ai sensi dell'art.48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. sarà calcolata al momento del concretizzarsi del titolo abilitativo con le tariffe vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo.

Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuto è ammesso in forma rateale, secondo le modalità fissate dal Comune.

Art. 16 Monetizzazione delle aree a standards

L'importo della monetizzazione delle aree a standards è pari ad € 13.779,50 (diconsi tredicimilasettecentosettantanove/50) derivante dalla mancata cessione di mq 196,85 per un importo unitario al mq di € 70,00 (diconsi settanta/00) come da perizia allegata al Piano stesso. Il versamento della somma avverrà prima della stipula dell'Atto di convezione.

Art. 17 Criteri prestazionali (art.8 delle N.T.A. del Documento di Piano)

Il presente Piano Attuativo, in riferimento alla qualità dell'intervento, presenterà le seguenti caratteristiche:

- aumento della quota di illuminazione degli edifici con la luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti per almeno il 20% **(6 punti)**;
- realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione **(6 punti)**;
- realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento **(15 punti)**;
- realizzazione di rete duale di fognatura fino all'allacciamento **(6 punti)**;
- contributo alla diminuzione della congestione urbana realizzando aree a parcheggio **(9 punti)**

quanto sopra per una sommatoria totale pari a 42 punti, applicando il coefficiente di riduzione del 0,7 si ottiene un punteggio di $29,4 > 25$.

Fermo restando la verifica del punteggio minimo richiesto, si precisa sin da ora che l'eventuale modifica, in fase di progettazione dettagliata dell'intervento, delle qualità sopra indicate non costituisce variante al piano ed alla presente convenzione.

Art. 18 Agibilità e consegna degli edifici

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa si impegna a realizzare l'edificio privato previsto entro i termini temporali stabiliti dal programma degli interventi di cui all'art.4 precedente.

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa si impegna altresì a consegnare gli edifici del lotto A al fruitore finale solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria di via Puccini e quello del lotto B a completamento delle opere di urbanizzazione primaria di Corso Europa, a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato.

Si dà atto che l'Agibilità dei rispettivi lotti sarà rilasciata solo dopo l'approvazione del collaudo delle opere di cui sopra.

L'avvenuto collaudo legittima il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa a richiedere lo svincolo della relativa fideiussione.

Art. 19 Responsabilità solidale e inadempienze

Il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa è solidamente responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso d'inadempienza e fatto salvo quanto previsto negli artt.9 e 10, previa diffida a 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 aumentato delle penali previste.

In caso d'inadempienze ripetute e gravi, il Comune, previa messa in mora e con preavviso di 15 giorni almeno, può sospendere i lavori. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno dell'adempimento stesso e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, l'Amministrazione Comunale revocherà i provvedimenti cautelativi di cui sopra.

Art. 20 Spese e oneri

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e/o suo avente causa, che per quanto attiene alle tasse di registrazione chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Somma Lombardo, lì

FIRME

BOLLA