

BOZZA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CASCINA SARGENTI IN COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (MI)

Aggiornamento al 27 maggio 2020.

L'anno (duemila.....),

il giorno,

del mese di,

in Peschiera Borromeo, presso la Casa Comunale, via XXV Aprile 1 ,

Avanti a me Dott. Notaio in

iscritto al collegio notarile di e senza assistenza dei testimoni, avendovi i componenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

- il Sig. nato a il , domiciliato per la carica a Peschiera Borromeo, via XXV Aprile n. 1, che dichiara di intervenire nella sua qualità di responsabile del Settore Pianificazione del Territorio ed in legale rappresentanza del **Comune di Peschiera Borromeo**, C.F. 80101570150, con sede in Peschiera Borromeo via XXV Aprile n.1, nominato alla predetta carica in forza di in data esecutiva ai sensi della legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" ;

in seguito nel presente atto chiamato **COMUNE**;

- la Sig.ra **Tosca Pizzamiglio**, nata a Milano il 24.03.1970, domiciliata per la carica in , via, n. ..., C.F. PZZ TSC 70C64 F2050 , in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, munito dei necessari poteri in forza di delibera consiliare in data Il cui estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna al n. di rep., qui si allega sotto la lettera "C" della società

"STUDIO ZENITH S.r.l."

con sede in via V. Monti, n. 18, Peschiera Borromeo (MI) 20068, C. F. 05584990963, REA MILANO 1832948.

- il Sig. **Daniele Pizzamiglio**, nato a Milano il 07.06.1974, domiciliato per la carica in via 2 Giugno, n. 50, C.F. PZZ DNL 74H07 F205H, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante, munito dei necessari poteri in forza di delibera consiliare in data il cui estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna al n. di rep., qui si allega sotto la lettera "D" della Cooperativa Edilizia **"SANTA MARIA DEL BOSCO S.r.l."**

con sede in Corso Vittorio Emanuele 15, Milano 20122, C. F. 05219920963 REA MILANO 1804979, Albo Cooperative A174401 .

in seguito nel presente atto chiamati OPERATORE PROPONENTE, in qualità di delegati ad agire in nome e per conto delle proprietarie Sig.re Sargenti Laura Adele Emilia, Sargenti Emilia, Sargenti Cristina in forza di

contratto preliminare stipulato in data 23 maggio 2013, registrato all'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Territoriale Milano 2, al n. 5383 l'11.06.2013, riguardante gli immobili ricompresi nella Cascina Sargenti posta in Peschiera Borromeo con ingresso da Via 2 Giugno, n. 46, censiti al Catasto Terreni al Fg. N. 69 con i mappali n. 8 parte, 9, 12, 13 parte, 180, 271, porzione dismessa di ex cavo irriguo, della superficie catastale **stimata** di mq **7.958**.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 - comma V - della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

P R E M E S S O

- Che gli immobili compresi nel comparto risultano censiti al Catasto Terreni al fg. 69, mappali 2, 7, 391, 4, 5, 6, 20, 8, 9, 12, 180, 13, 271, porzione dismessa di cavo irriguo;
- Coerenze :
 - a nord : cavo irriguo con al di là La Via Due Giugno ed il mapp. 1, **da meglio precisare a seguito di frazionamento catastale;**
 - ad est Piazza Angelo Poletti;
 - a sud: via Cà Matta;
 - ad ovest: via Giacomo Matteotti;il tutto meglio identificato nella Tav. n. 1 – Inquadramento territoriale, estratto mappa catastale, ed elenco proprietari.
- Che detti immobili risultano azionati nella Tv. 1.2pr del PGT vigente come “nucleo rurale e civile di origine storica” (Nuclei di antica formazione), con presenza di edifici non più funzionali all'attività agricola, soggetto a pianificazione attuativa come da art. 15 delle N.T. di A. del P.G.T. ;
- Che gli Operatori Proponenti confermano che le trasformazioni effettive all'interno del comparto di P. di R. riguardano edifici ricadenti nella porzione di superficie fondiaria definita “*oggetto di interventi maggiori*” nelle tavole di progetto;
- Che la SLP all'interno di detta porzione è quella derivante dalla ricostruzione della SLP esistente di **mq 2.927,27**, pari ad volume di **mc. 8.781,81** regolarmente accatastato, al netto della SLP costituita dal portico dell'attuale ex stalla e da superfetazioni corrispondenti a strutture pertinenziali agricole, come risulta dal conteggio di cui alla tav. 4.
- Che gli immobili come sopra individuati sono interessati, come detto, dalle previsioni di cui alla Tav. 1.2pr – Piano delle Regole, del Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26 luglio 2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 16 gennaio 2013, che consente il recupero edilizio del compendio dei fabbricati di Cascina Sargenti con obbligo di Piano di Attuativo e, pertanto, potrà essere adottato e approvato secondo quanto previsto dall'art. 14 della L.R. n°12 del 11 marzo 2005.

- Che in conformità alle prescrizioni del P.G.T. vigente i componenti hanno presentato al Comune il Piano di Recupero degli immobili di cui sopra, costituito dai seguenti elaborati che qui allegati costituiscono documenti integranti e sostanziali della presente convenzione:

- 01 Dichiarazioni di piena disponibilità degli immobili ed autorizzazione ad agire ai promissari acquirenti rilasciata dai proprietari, aggiornata a seguito di morte della sig.ra Zucco Libera prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 02 Bozza di Convenzione prot. N. ____ del ____;
- 03 Relazione generale prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 04 Visure catastali aggiornate a seguito della morte della sig.ra Zucco Libera prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 05 Tav. 1_ Stato di fatto – Inquadramento territoriale, estratto mappa catastale ed elenco Proprietari prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 06 Tav. 2_ Stato di fatto – Previsione strumenti urbanistici comunali: estratti PdR, DP, Studio geologico, Classificazione acustica prot. N. 36567 del 16.12.2015;
- 07 Tav. 3_ Stato di fatto – Vincoli esistenti ed aree di rispetto derivanti dalle previsioni comunali e sovra comunali prot. N. 36567 del 16.12.2015;
- 08 Tav. 4_ Stato di fatto - Rilievo e calcolo della SLP e del volume degli edifici interessati al P. di R. prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 09 Tav. 4/A_ Stato di fatto - Rilievo delle superfici impermeabili e permeabili ai fini invarianza idraulica prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 10 Tav. 4/B_ Stato di Fatto – Dimostrazione della Superficie Territoriale prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 11 Tav. 5_ Stato di fatto – Prospetti, sezioni e sezioni ambientali. prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 12 Tav. 6_ Stato di fatto - Raccolta fotografica prot. N. 36567 del 16.12.2015;
- 13 Tav. 7_ Stato di fatto - Rilievo delle reti impianti di urbanizzazione esistenti prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 14 Tav. 8_ Comparativo: Planimetria di sovrapposizione tra stato attuale e stato futuro prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 15 Tav. 9_ Progetto: Planimetria generale prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 16 Tav. 10_ Progetto: Sezioni ambientali con prospetti nuovi edifici. prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 17 Tav. 11_ Progetto: Sezione XX con indicazione dell'altezza dell'edificio circostante di riferimento prot. N. 16135 del 21-05-2020;

- 18 Tav. 12_ Stato comparativo: Sezioni ambientali verso via Matteotti, Via Ca' Matta e Parco Angelo Poletti prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 19 Tav. 13_Progetto: Verifiche urbanistiche, distanze ed altezze prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 20 Tav. 13/A_Progetto: Verifica della superficie drenante prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 21 Tav. 14_Progetto: Aree di cessione per dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 22 Tav. 15_Progetto: Piante tipologia edilizia con calcolo della slp e del volume edifici in progetto prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 23 Tav. 16_Progetto: Schema di massima rete di fognatura interna ed allacciamento alla rete pubblica prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 24 Tav. 17_Progetto: Opere di urbanizzazione da realizzare prot. N. _____ del _____;
- 25 Tav. n. 18_ Verifica posizionamento vincolo idraulico ed estratto della relazione geologica che tratta il vincolo idraulico prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 26 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 27 Valutazione di impatto paesistico prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- 28 Valutazione previsionale di clima acustico prot. N. 36567 del 16.12.2015;
- 29 Relazione geologica: caratterizzazione e modellazione geologica dei terreni di fondazione del nuovo complesso residenziale prot. N. 36567 del 16.12.2015;
- 30 Perizia del prezzo di monetizzazione prot. N. 36567 del 16.12.2015;
- 31 Dichiarazione di conferma validità della perizia del prezzo di monetizzazione prot. N. 16135 del 21-05-2020;
- Che le aree di cui si tratta non sono soggette a vincoli di carattere idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio n. 42, non sono incluse nell'ambito territoriale di riserva naturale e ambientale, non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D. Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999 e nelle suddette aree non sono presenti elettrodotti, né oleodotti od impianti per servizi pubblici, né altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
 - Che il Piano di Recupero è stato sottoposto al parere della competente Commissione Paesaggio in data 23 marzo 2020 con verbale n.3/2020;
 - Che il Piano di Recupero è stato sottoposto al parere del competente Comando di Polizia Locale del Comune di Peschiera Borromeo in data 21.10.2019 con esito di parere positivo con nota prot. N. 214 del 28.10.2019;

- Che il piano di recupero è stato adottato dalla Giunta Comunale in data..... con deliberazione n°.....;
- Che il piano di recupero è stato depositato per **quindici** giorni consecutivi a decorrere dalla data del.....;
- Che nel periodo di **quindici** giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione, ovvero dal ed il , sono/non sono pervenute osservazioni, proposte od opposizioni formulate dagli aventi titolo;
- Che con prot. n. del è stato acquisito il parere dell'A.R.P.A., con prot. n. del è stato acquisito il parere dell'A.T.S. ecc.....;
- Che **la Giunta** Comunale ha approvato il Piano di Recupero con Deliberazione n°..... del..... ;
- Che la presente convenzione ha i contenuti stabiliti dal comma 1 dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dall'art. 8, numeri 3 e 4 , della Legge 6 agosto 1967. n. 765 ;
- Che ai sensi dello stesso art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, la convenzione prevede i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 (dieci) anni , di realizzazione degli interventi contemplati nel Piano di Recupero;
- Che gli Operatori proponenti dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previste dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico;
- Che la presente convenzione sarà trascritta nei Registri Immobiliari a cura e spese degli Operatori proponenti il P. di R. ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 765/1967;
- che l'iter approvativo ha esaurito il procedimento previsto dal citato art. 14 e **13** L.R. 12/2005;
- Che il piano di recupero è divenuto efficace a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del..... n°.....;
-

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenute la premesse parte integrante della presente convenzione;

si conviene e si stipula, con riserva delle opposizioni di legge, per quanto concerne il Comune, ma con effetto immediato per quanto concerne i Lottizzanti, quanto segue:

Art. 1 OGGETTO

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori proponenti a seguito dell'adozione e approvazione del Piano di Recupero,

rispettivamente date con Deliberazioni di Giunta Comunale n. del e n. del, destinato alla realizzazione di edifici residenziali.

Art. 2

TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del piano di recupero avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, giusto il piano di recupero denominato Cascina Sargenti approvato, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e di regolamenti vigenti.

La convenzione avrà una durata di **10 anni** dalla stipula della stessa e dovrà essere sottoscritta entro **18** mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'approvazione del piano di recupero.

La richiesta di titolo abilitativo gratuito per le opere di urbanizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire, o equivalente titolo abilitativo, per gli edifici privati previsti dal Piano di Recupero.

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione deve essere contestuale all'inizio lavori del primo edificio privato previsto dal Piano di Recupero.

In caso di inadempienza nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi di validità della Convenzione, l'Amministrazione Comunale si riserva, previa diffida notificata o comunicata per lettera raccomandata, di subentrare nella realizzazione.

Art. 3

PROGETTO URBANISTICO

Il progetto prevede la trasformazione in residenziale di una volumetria di **mc. 8.781,81**, data dal volume di recupero degli edifici rustici posti all'interno della porzione di superficie fondiaria definita "*oggetto di interventi maggiori*" nelle tavole di progetto allegate, come dimostrata da rilievi e ricostruzioni storiche degli edifici nella tav. 4.

La tipologia edilizia di progetto, rappresentata nelle tavole allegate, non si deve intendere come definitiva. In sede di progetto edilizio sarà possibile apportare variazioni distributive e morfologiche nel rispetto delle quantità ammesse ed all'interno della linea di galleggiamento indicata senza che questo comporti necessità di approvazione di variante al Piano di Recupero.

Art. 4

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono calcolati, ai sensi di legge, al rilascio di ogni singolo titolo abilitativo sulla base dell'effettivo volume sviluppato in ciascun progetto, e pagati secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio di ogni singolo titolo abilitativo.

La previsione di entrata massima, calcolata alla data della stipula della presente convenzione, sulla potenzialità della volumetria totale, di cui all'art. 3 precedente, per gli importi unitari attualmente vigenti nel Comune, è complessivamente pari a € **208.919,26**:

| <i>Calcolo Oneri di urbanizzazione primaria</i> | | | | |
|---|------------|--------------------|--------------|-------------------|
| | <i>slp</i> | <i>volume</i> | <i>€/mc</i> | <i>€</i> |
| <i>Residenziale (zone C)</i> | | <i>mc</i> 8.781,81 | 23,79 | 208.919,26 |

In caso di aumenti o diminuzioni dell'importo unitario relativo, oggi vigente, è previsto l'adeguamento automatico al momento della determinazione degli oneri relativi ad ogni singolo titolo abilitativo.

L'eventuale versamento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti è ammesso in forma rateale, ove assentito dall'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità dell'intervento.

Art. 5

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati, ai sensi di legge, al rilascio di ogni singolo titolo abilitativo sulla base dell'effettivo volume sviluppato in ciascun progetto, e pagati secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio di ogni singolo titolo abilitativo.

La previsione di entrata massima, calcolata alla data della stipula della presente convenzione, sulla potenzialità della volumetria totale, di cui all'art. 3 precedente, per gli importi unitari attualmente vigenti nel Comune, è complessivamente pari a € **216.120,34**:

| <i>Calcolo Oneri di urbanizzazione secondaria</i> | | | | |
|---|------------|--------------------|-------------|-------------------|
| | <i>slp</i> | <i>volume</i> | <i>€/mc</i> | <i>€</i> |
| <i>Residenziale (zone C)</i> | | <i>mc</i> 8.781,81 | 24,61 | 216.120,34 |

In caso di aumenti dell'importo unitario relativo, oggi vigente, è previsto l'adeguamento automatico al momento della determinazione degli oneri relativi ad ogni singolo titolo abilitativo.

Il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti è ammesso in forma rateale, ove assentito dall'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità dell'intervento.

Art. 6

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE.

Le aree necessarie per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico relative agli insediamenti previsti dal Piano di Recupero assommano a:

- **mq. 40/abitante x 67,55 abitanti teorici (mc 8781,81/130) = mq. 2.702,00 aree da cedere.**

Gli Operatori proponenti soddisfano detto fabbisogno con la cessione, contestualmente alla stipula del presente atto, di aree per complessiva superficie di **mq 1.475,00**.

La differenza pari a **mq 1.227,00** viene monetizzata ai sensi dall'art. 46 della Legge Regionale 12/05 e porta all'importo di **€ 171.780,00, pari a mq 1.227,00 x € 140 (parametro determinato con perizia di stima asseverata)**.

Detto importo sarà versato contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Le aree di cui sopra sono individuate nella Tavola 14 e sono censite al NCT al foglio n. 69 con i mappali 8 parte, 271, 12 parte, 180 parte.

Le aree interne all'ambito, interessate dalla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, resteranno nella disponibilità degli operatori proponenti per l'esecuzione delle opere stesse sino alla loro ultimazione, e comunque non oltre il termine della durata della convenzione, fino al momento della consegna definitiva al comune che avverrà con l'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate. Le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Fino al momento della consegna al comune, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva agli Operatori proponenti.

Gli Operatori proponenti dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione al momento della stipulazione dell'atto pubblico di Convenzione saranno di loro proprietà, si troveranno nella esclusiva disponibilità e saranno libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il comune, ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze ivi comprese le condizioni di usucapione.

A cura e spese degli Operatori proponenti, si *è addivenuti* ad un atto di frazionamento di migliore identificazione catastale di tutte le aree oggetto di cessione.

La realizzazione del marciapiede a Nord del Comparto, sul fronte della via due Giugno in unione tra la via Matteotti e l'area di parcheggio dell'edificio comunale polifunzionale, vedi tavv. 8 e 17, verrà eseguita su sottostante tratto di cavo irriguo ed area che rimangono di proprietà privata..

Le manutenzioni ordinaria e straordinaria di detta opera saranno a carico del Comune, come per le altre opere di urbanizzazione, sino al mantenimento dello stato di uso pubblico della struttura. La manutenzione della sottostante opera di copertura e del cavo irriguo resterà a carico dei privati proprietari.

Art. 7

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota del contributo afferente al costo di costruzione verrà calcolata dall'ufficio tecnico del Comune al momento della richiesta dei permessi di costruire, o equivalente titolo abilitativo, in base alle caratteristiche degli edifici e con riferimento al valore base allora vigente.

Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuta è ammessa in forma rateale, ove assentito dall'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità dell'intervento, con le modalità disposte con deliberazione di **Giunta Comunale n. ___ dell'_____**.

Art. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO PROPONENTE

Il costo totale dell'esecuzione opere di urbanizzazione individuate nella allegata Tav. 17 e da computo metrico estimativo (allegato 26), ammonta ad **€ 338.000,00**.

La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria è stimata sulla base dell'ultimo Prezziario del **Bollettino Prezzi della C.C.I.A.A. di Milano n° 2/2018**.

L'Operatore proponente assume a proprio carico la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sino alla copertura del suddetto importo.

Gli interventi assunti a carico del Proponente comprendono anche modifiche di assetto delle attrezzature esistenti su aree esterne al comparto. Tali interventi riguardano l'incremento dei parcheggi lungo la via Ca' Matta, la conseguente modifica di marciapiedi ed aiuole, la realizzazione di nuovi marciapiedi lungo le vie Matteotti e la via 2 Giugno, rifacimento del tappeto d'usura dei tratti stradali di Via Cà Matta e Via Matteotti.

Le opere assunte a carico sono rappresentate nella tav. n. **17, allegato 24**.

Art. 9

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all' art. 8 della presente convenzione, sarà presentato, contestualmente alle richieste di Permesso di Costruire o di **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**, il relativo progetto, a firma di tecnici abilitati.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici realizzati, e dovranno, comunque, **essere ultimate entro il termine di cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.**

I proponenti e gli aventi causa si impegnano, pena la decadenza della presente convenzione, a inserire nei contratti stipulati con le imprese appaltatrici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare la clausola di risoluzione di diritto del contratto stesso in caso di ritardo imputabile all'impresa appaltatrice superiore a 90 (novanta) giorni.

Si dà atto che le garanzie finanziarie sono integralmente comprese nelle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 14.

Le opere di urbanizzazione suindicate passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, a seguito di collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale o di tecnici appositamente incaricati dal Comune con spese a carico degli Operatori proponenti.

Dalla data del **formale atto** di presa in carico, da redigersi contemporaneamente all'approvazione del collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi.

Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui sopra senza giusta causa, previa una apposita diffida ad adempiere notificata al Comune, l'operatore procederà all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nominando tecnici propri. Tali collaudi saranno successivamente fatti propri dall'Amministrazione Comunale.

Art. 10

PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE REALIZZATE A SCOMPUTO

Il progetto e i computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quelle strettamente connesse e complementari a queste ultime ai sensi del precedente articolo, sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Eventuali varianti sulla base del progetto esecutivo presentato, migliorative, devono essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale e non comportano necessità di variare il Piano di Recupero e la convenzione, fatto salvo l'adeguamento degli importi delle fideiussioni.

Gli Operatori proponenti assumono a totale proprio carico gli importi risultanti dal progetto esecutivo per le opere di cui all'art. 8, inclusi gli oneri per la sicurezza, per imprevisti e varie, per IVA di legge e per spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Gli importi definitivi delle opere, come da risultanze del conto consuntivo redatto dal direttore lavori, comprendenti anche le eventuali varianti autorizzate dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere confermati dal Collaudatore Tecnico-Amministrativo in sede di rilascio del certificato di collaudo.

Il pagamento dell'onorario al professionista incaricato dal Comune per il Collaudo avverrà entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della parcella relativa vistata dall'Amministrazione Comunale, con rivalsa in caso di inadempienza.

Art. 11

NOMINA DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE LAVORI E DEL COLLAUDATORE

Gli Operatori proponenti provvedono alla nomina del Progettista, anche per i progetti esecutivi, del Direttore dei Lavori e dei Responsabili della sicurezza, delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati l'Amministrazione Comunale dalle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione ai sensi della normativa vigente, mentre demandano all'Amministrazione Comunale la nomina del Collaudatore, da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre un mese dall'inizio lavori .

Art. 12

OBBLIGHI DEL DIRETTORE LAVORI E DEL COLLAUDATORE

Il Direttore Lavori ed i Responsabili della sicurezza sono tenuti 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 il Direttore Lavori è tenuto a segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale eventuali ritardi nella realizzazione delle opere e i responsabili dei ritardi stessi in modo da permettere all'Amministrazione Comunale 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. È tenuto inoltre a presentare all'Amministrazione Comunale il certificato di collaudo entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore Lavori.

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, entro 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento del certificato di collaudo ed attuare la contemporanea presa in carico delle opere ai sensi del precedente art. 9.

Art. 13

TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO

L'ultimazione lavori, attestata dal Direttore Lavori, di tutte le opere di urbanizzazione previste deve avvenire comunque precedentemente alla consegna degli edifici agli acquirenti.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno comunque essere completate entro il termine **di cinque anni dalla sottoscrizione** della Convenzione.

In caso di ritardo, tempestivamente segnalato dal Direttore Lavori, l'Amministrazione Comunale, dopo diffida formale ai proponenti e agli aventi causa ad ottemperare entro il termine minimo di 3 (tre) mesi e massimo di un anno, eseguirà in danno le opere mancanti previa escussione della fidejussione.

Art. 14

GARANZIE PER LA CORRETTA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli Operatori proponenti a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione consegnano, al momento della stipula dell'atto notarile, le seguenti fideiussioni bancarie o assicurative a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere previste:

nella misura del 100% (cento per cento) degli obblighi derivanti dal precedente art. 8 aumentato di una quota di garanzia per l'importo globale di **€. 344.000,00.**

Si dà atto che le fideiussioni prestate hanno durata correlata agli integrali adempimenti previsti dalla presente convenzione e sono svincolabili solo all'approvazione di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Le fideiussioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, previa formale diffida da parte dell'Amministrazione comunale agli operatori proponenti o aventi causa ad adempiere agli obblighi convenzionali con un termine di 30 giorni per la regolarizzazione.

La fidejussione prestata deve contenere la clausola che gli operatori proponenti obbligati, 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.

La quota di garanzia corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo può essere ridotta sino al 50% a fine lavori previa stesura e approvazione di collaudo in corso d'opera. Il restante 50% è svincolato ad avvenuta approvazione dell'esito favorevole del collaudo.

Lo svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ad opere di urbanizzazione regolarmente eseguite e favorevolmente collaudate.

Art. 15

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ E CONSEGNA DEGLI EDIFICI

I proponenti e gli aventi causa si impegnano a realizzare gli edifici privati previsti dal Piano di Recupero entro i termini temporali stabiliti dal programma degli interventi di cui all'art. 2 precedente.

Le certificazioni di agibilità degli edifici privati potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria ultimate.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 17, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

Art. 16 RESPONSABILITÀ SOLIDALE E INADEMPIENZE

Gli Operatori proponenti sono solidalmente responsabili dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempienza, previa diffida a adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni certificata o comunicata per lettera raccomandata con A/R all'inadempiente e agli altri proponenti, l'Amministrazione Comunale 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 di inadempienze ripetute e gravi, l'Amministrazione Comunale, previa messa in mora e con preavviso di 15 (quindici) giorni almeno, può sospendere i lavori o il rilascio dei titoli abilitativi nell'area interessata dalle inadempienze. 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. 17 PENALI

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:

- a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria lo 0,1% (zero virgola uno per cento) dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta dei permessi di costruire o equivalenti titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi € 250,00 (duecento cinquanta virgola zero zero);
- c) per ritardo nel pagamento degli onorari del progettista, del direttore lavori e del collaudatore l'applicazione degli interessi legali alle somme dovute;
- d) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 15, € 250,00 (duecento cinquanta virgola zero) per unità immobiliare sino a n. 10 (dieci) unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia l'importo della sanzione per singola unità immobiliare.

Art. 18

NORME TRANSITORIE

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali ed alle normative comunali in materia, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio e al vigente Piano di Governo del Territorio e relative Norme Tecniche di Attuazione.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Milano.

Art. 19

SPESE E ONERI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, ed in particolare le spese, imposte e tasse connesse e dipendenti dal presente atto, sono a totale carico dei proponenti, che per quanto attiene alle tasse di registrazione chiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui all'art. 20 della Legge 28.1.1977 n. 10 e s.m.i., oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atti resi per l'esecuzione del PGT vigente del Comune di Peschiera Borromeo.

Art. 20

IPOTECHE

L'operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Ufficio del Registro di Milano, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 21

ALIENAZIONE PARZIALE O TOTALE DEL PIANO DI RECUPERO

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale degli immobili a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli operatori proponenti resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dal presente atto, a meno che i terzi aventi causa in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 14.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli operatori proponenti ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e ai danti causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

Peschiera Borromeo li.....

Per il Comune

Per gli Operatori Proponenti