



COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (Provincia di Milano)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ai sensi degli artt. 12 e
14 della L.R. n°12
11/03/2005 e s.m.i.

Scala

Data

**Maggio
2017**

Aggiornamento

Dicembre 2019

Maggio 2020

Allegato



Oggetto

Ambito di Trasformazione ATU 7 - Mezzate via Galvani

Titolo dell'elaborato

CONVENZIONE URBANISTICA

Proprietari

IMMOBILIARE MARISTELLA SRL
piazza Libertà, 23
14100 Asti (AT)
C.F./P.iva: 00218600054
Amministratore Unico : Marco Graziano

Progettista

Arch. Marco Maffezzoli
via Podgora, 31
20811 Cesano Maderno (MB)
P.iva: 06863110968
mail: marco.maffezzoli@libero.it

timbro e firma

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU 7 – MEZZATE, VIA GALVANI IN COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____, addì_____, del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ notaio in_____, si sono costituiti:

- il sig. _____, nato a _____, il _____, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse di _____, con sede in _____, via _____, (C.F. _____), nella sua veste di _____ della stessa, per la quale è domiciliato e qui di seguito chiamato Attuatore; quest'ultimo titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Peschiera Borromeo (Città Metropolitana di Milano), come risulta dall'Allegato "XX";
da una parte
- il sig. _____, nato a _____, il _____, in qualità di responsabile del Settore _____ e legale rappresentante del Comune di Peschiera Borromeo, con sede in Peschiera Borromeo, via XXV Aprile, codice fiscale 80101570150, autorizzato al compimento del presente atto in virtù del decreto sindacale in data _____, prot. n° _____, di seguito chiamato Comune.

dall'altra parte – insieme di seguito indicate come le Parti.

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b) che lo stesso intende utilizzare a scopo edificatorio l'area sopra distinta, meglio identificata nell'Allegato "M" in colore rosso;
- c) che l'area di cui sopra risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Peschiera Borromeo al Foglio 38, mappali 273, 279 e 294, per una superficie catastale totale di 11.240 mq;
- d) che nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 43 del 26 luglio 2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL in data 16 gennaio 2013, è classificata come "*Ambito di Trasformazione Urbana – ATU7 – Mezzate, via Galvani*", per una superficie da rilievo di 11.830 mq (Tav. n. 6 dp Tavola delle previsioni del vigente PGT), il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____, che si allega sotto la lettera "____";
- e) che per l'area di cui sopra non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- f) che il proprietario Attuatore dichiara anche di possedere in proprietà l'area censita al Catasto Terreno del Comune di Peschiera Borromeo al Foglio 38, mappali 248, 283, 287, 289, Foglio 24, mappali 469 e 470, per una superficie catastale totale di 3.853 mq e una "superficie reale" di 3.855 mq, attualmente sistemata ed utilizzata come "parcheeggio e verde pubblico, come indicato nell'Allegato "N"";
- g) che il proprietario Attuatore cede gratuitamente la predetta area di cui alla lettera f) di proprietà, all'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo, secondo le modalità previste dall'art. 11 delle norme tecniche del vigente PGT, che prevede, in caso di "*cessione gratuita di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale non comprese negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa*", il riconoscimento a titolo di compensazione di diritti di edificazione in misura di 0,1 mq/mq. Tali diritti assommano a 386 mq (3.855 mq x 0,1 mq/mq), che verranno utilizzati all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATU7;
- h) che la cessione di tale area di cui alla lettera f) prevede l'abbandono di un giudizio civile radicato presso il Tribunale Civile di Milano (R.G. n° 1736/2018) con reciproca rinuncia alle pretese sostanziali relativamente dedotte e deducibili, nonché con compensazione tra le parti delle spese di lite;
- i) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area, è stato presentato dall'Attuatore un progetto di Piano Attuativo (prot. n° 18282 in data 31 maggio 2017, integrato con prot. n° 40735 del 17 dicembre 2019, prot. n° _____ in data _____);
- j) che il progetto di Piano Attuativo è conforme alle previsioni del PGT vigente, in quanto prevede una superficie lorda di pavimento di 7.386 mq (7.000 mq + 386 mq), per la realizzazione di attività ricomprese nell'art.14 del PGT, come è meglio dettagliato al successivo art. 4;
- k) che il progetto di Piano Attuativo ha conseguito il "parere favorevole condizionato" della Commissione per il Paesaggio in data 08 gennaio 2020, con verbale n° 1/2020;
- l) che il progetto di Piano Attuativo ha conseguito il parere _____ della competente Commissione Consiliare Territorio in data _____;

VISTI

1. La deliberazione della Giunta Comunale n° _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
2. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
3. La deliberazione della Giunta Comunale n° _____ in data _____, esecutiva con la quale veniva approvato il Piano Attuativo;
4. La Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni e la Legge Regionale n° 31 del 2 dicembre 2014;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – OBBLIGO GENERALE

1. L'Attuatore si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della Convenzione.
2. L'Attuatore assume le obbligazioni relative alla realizzazione delle opere della convenzione in via solidale con i suoi futuri eventuali aventi causa e si obbliga a costituire un ulteriore vincolo di solidarietà fra questi ultimi tramite gli atti di cessione.
In caso di in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono all'acquirente.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.
4. Gli allegati alla presente convenzione sono:
 - Tavola 01 – Inquadramento territoriale (maggio 2017)
 - Tavola 02 – Estratto catastale, stato di fatto e calcolo superficie territoriale
 - Tavola 03 – Documentazione fotografica e contesto urbano
 - Tavola 04 – Estratti della pianificazione sovra comunale (maggio 2017)
 - Tavola 05 – Estratti della pianificazione comunale vigente (maggio 2017)
 - Tavola 06 – Estratti carta dei vincoli (maggio 2017)
 - Tavola 07 – Planivolumetrico descrittivo
 - Tavola 08 – Schemi e distribuzione funzionale – Planimetria piano terra e altri piani
 - Tavola 09 – Sezioni urbane
 - Tavola 10 – Prospetti
 - Tavola 11 – Sezioni e particolari costruttivi
 - Tavola 12 – Viste tridimensionali di progetto (maggio 2017)
 - Tavola 13 – Azzonamento, calcolo superficie aree pubbliche, distanze e fasce di rispetto
 - Tavola 14 – Verifica e calcolo superficie filtrante e densità arborea
 - Tavola 15 – Verifica e calcolo superficie destinata a parcheggio
 - Tavola 16 – Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità, parcheggi e verde
 - Tavola 17 – Opere di urbanizzazione primaria - Reti tecnologiche
 - All. A – Relazione tecnica
 - All. B – Valutazione di impatto paesistico
 - All. C – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
 - All. D – Relazione geologica
 - All. E – Relazione geotecnica
 - All. F – Valutazione previsionale di clima acustico e prestazioni acustiche dell'edificio
 - All. G – Relazione sull'inquinamento luminoso
 - All. H – Relazione sulla sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica
 - All. I – Schema di convenzione
 - All. L – Relazione Tecnica di verifica ai fini dell'invarianza idraulica-idrologica
 - All. M – Individuazione delle aree in cessione

ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Fermi restando i termini di cui ai commi successivi, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono in ogni caso essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione stessa.
2. Per gli interventi edilizi privati e per le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione, l'Attuatore si obbliga a presentare al Comune, per l'approvazione, l'istanza per l'ottenimento del primo titolo abilitativo, nel termine di 6 mesi dalla data di stipula in atto pubblico della presente convenzione.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 24 mesi dalla data di inizio lavori, e comunque entro e non oltre 4 anni dalla stipulazione della presente convenzione, fermo restando quanto indicato al comma 1 del presente articolo, ed al successivo articolo 15 e salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima che sia possibile procedere con la richiesta di agibilità.
4. L'Attuatore ha la facoltà di suddividere l'intervento in lotti funzionali. Ogni lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione primaria che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto al lotto non ancora realizzato.
5. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati. In particolare, le opere di urbanizzazione afferenti i singoli lotti funzionali dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità del primo edificio realizzato. Potrà essere richiesta l'agibilità parziale relativa ai singoli lotti funzionali.
6. Le indicazioni relative alle caratteristiche dei materiali e ai relativi cromatismi verranno sviluppate ed approfondite in sede di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.

ART. 4 – QUANTITA' E DESTINAZIONI IN PROGETTO

1. Ai sensi dell'articolo 14 delle Norme Tecniche d'Attuazione e fermo restando quanto previsto all' articolo 20 della presente convenzione, l'edificazione del Piano Urbanistico Attuativo è vincolata ad "Usi terziari" e ad "Usi di interesse comune" come da successivo comma 3.
2. Il Piano Urbanistico Attuativo prevede le seguenti quantità:
 - Superficie territoriale (St): 11.830 mq
 - Superficie fondiaria (Sf): 9.987 mq
 - Aree di interesse pubblico: 1.843 mq
 - Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile: 7.386 mq.
3. Il Piano Urbanistico attuativo prevede le seguenti destinazioni funzionali:
 - Usi terziari: Residenze collettive: 2.086 mq
 - Uffici privati: 500 mq
 - SLP Totale 2.586 mq
 - Usi di interesse comune:
 - Residenza Sanitaria Assistita: 4.240 mq
 - Centro Diurno Integrato: 560 mq
 - SLP Totale 4.800 mq
 - SLP Complessiva 7.386 mq.

ART. 5 – CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

1. Con la stipulazione della presente convenzione, l'Attuatore cede ad uso pubblico in relazione agli articoli 9 e 46 della Legge Regionale n° 12 dell'11

marzo 2005 e s.m.i. e, contestualmente l'Amministrazione Comunale accetta ed acquista senza corrispettivo:

- l'area di mq 656, a seguito di frazionamento catastale ed individuata catastalmente al mappale _____ del foglio 38, indicata in tinta verde chiaro e con la lettera (A) nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato "M"), destinata a verde urbano lungo via E.Fermi e via L.Galvani;
 - l'area di mq 1.187, a seguito del frazionamento catastale ed individuata catastalmente al mappale _____ del foglio 38, indicata in tinta grigia e con la lettera (B) nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato "M"), destinata a parcheggi pubblici;
2. L'Attuatore garantisce che le aree come sopra cedute, sono di sua proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.
 3. Le predette aree, così cedute in proprietà e possesso del Comune ai sensi dei precedenti commi, sono contestualmente ritrasferite nella materiale detenzione e custodia dell'Attuatore per la finalità che esso ivi realizzi le opere che è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.
 4. Dette aree saranno riconsegnate in via definitiva al Comune una volta collaudate favorevolmente le predette opere.
 5. Nel periodo necessario alla realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e la relativa cantierizzazione, nessuna tassa di occupazione del suolo pubblico sarà dovuta al Comune.
 6. Ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., le aree a standard che competono al Piano Attuativo, da cedersi e/o asservirsi al Comune, sono così quantificate nel PGT vigente, all'interno della scheda urbanistica relativa all'Ambito di Trasformazione Urbana - ATU7 - Mezzate, via Galvani:

Nel PGT vigente:

- | | |
|--|-----------|
| - Superficie territoriale (St): | 11.842 mq |
| - Superficie fondiaria (Sf): | 10.000 mq |
| - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, minime da reperirsi in loco: | 1.842 mq |

Nel Piano Attuativo presentato:

- | | |
|--|-----------|
| - Superficie territoriale (St): | 11.830 mq |
| - Superficie fondiaria (Sf): | 9.987 mq |
| - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, minime reperite in loco: | 1.843 mq |

7. In relazione all'attuazione del PGT vigente, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard per una superficie netta complessiva di mq 1.843, conformi alle previsioni di standard dovuto indicate dalla scheda urbanistica del PGT e dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione del PGT.

ART. 6 – CESSIONE DI AREE DI INTERESSE PUBBLICO ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DELL'AMBITO ATU7

1. All'esterno del perimetro dell'ambito ATU7, in via Galvani/via Turati, il soggetto attuatore cede l'area di mq 3.855, costituita dai mappali 248, 283, 287, 289, 469 e 470 del foglio 38, indicata in tinta azzurra lettera (C) nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato "M"), destinata a parcheggi pubblici e verde urbano;

2. L'Attuatore garantisce che le aree come sopra da cedere, sono di sua proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.
3. La cessione all'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo di dette aree avverrà secondo le modalità previste dall'art. 11 delle norme tecniche del vigente PGT, che prevede, in caso di "*cessione gratuita di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale non comprese negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa. Ai proprietari sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti di edificazione proporzionali alla superficie dell'area ceduta in misura di 0,1 mq/mq*". Tali diritti assommano a 386 mq (3.855 mq x 0,1 mq/mq), che verranno utilizzati all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATU7, come meglio specificato nel precedente art. 4;
4. La cessione di dette aree prevede l'abbandono di un giudizio civile radicato presso il Tribunale Civile di Milano (R.G. n° 1736/2018) con reciproca rinuncia alle pretese sostanziali relativamente dedotte e deducibili, nonché con compensazione tra le parti delle spese di lite

ART. 7 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dall'Attuatore, a propria cura e spese, a scomputo dei relativi oneri e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o di altro provvedimento amministrativo di cui alla parte terza del Codice degli Appalti, approvato con D.Lgs. n° 50/2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a carico dell'Attuatore.
3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
4. L'Attuatore, autorizzato in via preventiva, con la deliberazione di approvazione del Piano Attuativo, e in forza della stipula della presente convenzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, indicate a seguire, dovrà necessariamente rispettare la normativa in materia di procedure per la realizzazione di opere pubbliche.
5. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, l'Attuatore è obbligato, anche per tramite la Pubblica Amministrazione, ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici e subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere, sanzionando con la risoluzione contrattuale l'accertata presenza in cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ONERI

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate nelle allegate Tav. 16 e Tav. 17 e qui di seguito elencate:
Opere all'interno del perimetro dell'ambito ATU7:

- realizzazione di parcheggi di uso pubblico, con formazione di rete raccolta acque meteoriche, impianto di illuminazione pubblica e segnaletica orizzontale e verticale;
- sistemazione aree a verde urbano a corredo del parcheggio pubblico e lungo via L.Galvani;
- interventi di estensione/potenziamento e modifica delle reti tecnologiche esistenti (rete acqua potabile, rete gas-metano, rete energia elettrica, rete Telecom, allacciamento alla fognatura comunale);

Opere in aree all'esterno del perimetro dell'ambito ATU7:

- prolungamento via E.Fermi, fino all'incrocio con via della Resistenza (formazione sede stradale, marciapiede lungo lato nord e sud, formazione estensione impianto illuminazione pubblica, rete raccolta acque meteoriche, segnaletica orizzontale e verticale);
- ampliamento marciapiede esistente lungo lato nord di via E.Fermi (scavo di sbancamento, sottofondo, manto d'usura, riposizionamento e/o rifacimento reti tecnologiche esistenti), rifacimento sede stradale di via Fermi (nel tratto da via Galvani, all'innesto nel nuovo tratto fino all'incrocio con via della Resistenza) e dei parcheggi a sud di via E.Fermi (scarificazione sede stradale esistente, pulizia meccanica, livellamento e formazione manto d'usura, rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale);
- interventi di arredo urbano in piazza della Costituzione (formazione di pergolato in corrispondenza delle sedute e dei punti di aggregazione, aree pavimentate in materiale antitrauma e posa di giochi per bambini, posa di portabiciclette). Le caratteristiche di tali opere saranno da concordare con l'Amministrazione Comunale;

così come meglio descritte e quantificate nella relazione tecnica (Allegato A) e nei computi metrici estimativi (Allegato C), allegati alla presente convenzione.

2. La potenzialità minima dei servizi verrà definita con gli enti fornitori in base alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, ed in base al numero degli utenti previsti. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dell'Attuatore, comunque estranea alle obbligazioni del Comune, fatta eccezione per l'eventuale richiesta da parte dell'ente gestore di realizzare un cabina elettrica di trasformazione di media tensione e distribuzione che, qualora da realizzare, andrà conteggiata tra le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Tutte le opere relative a servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "*Direttive per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo*" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n° 58 in data 11 marzo 1999).
4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte Terza, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e Allegato 5 del D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., nonché altre norme da questo richiamate.
6. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1 del presente articolo è di 511.635,70 € (euro)

Cinquecentoundicimilaseicottrentacinque/70), di cui 179.925,43 € all'interno del perimetro dell'ambito ATU7 e 331.710,27 € all'esterno del perimetro dell'ambito (importo scontato del 10% e comprensivo degli oneri per la sicurezza, non soggetti a sconto).

7. Per quanto riguarda le opere da realizzare all'esterno del perimetro dell'ambito ATU7, è prevista una scomputabilità massima fino alla concorrenza della somma di 200.000,00 € (Duecentomila/00).
8. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti, comprensivo delle maggiorazioni previste, è pari a 556.644,06 € (euro Cinquecentocinquantaseimilaseicentoquarantaquattro / 06), come qui di seguito specificato:

Destinazione funzionale	SLP in progetto (mq)	Importo Unitario (€/mq)	Importo complessivo (€)
Usi terziari	2.586	142,71	369.048,06
Oneri altre attività (1)	4.800	28,54	136.992,00
Totale oneri di urbanizzazione primaria			506.040,06
Maggiorazione 5% art. 10 NTA PGT vigente			25.302,00
Maggiorazione 5% art. 143, comma 2bis LR n° 12/2005 e s.m.i.			25.302,00
Importo complessivo			556.644,06

(1) Dalla tabella degli oneri viene utilizzato il valore relativo alle "Attrezzature culturali", destinazione equiparabile a quella in progetto per quanto riguarda gli "Usi di interesse comune"

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

1. L'intervento non prevede alcuna opera di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari a € 464.423,32 (euro Quattrocentosessantaquattromilaquattrocentoventitre/32), come qui di seguito specificato:

Destinazione funzionale	SLP in progetto (mq)	Importo Unitario (€/mq)	Importo complessivo (€)
Usi terziari	2.586	119,07	307.915,02
Oneri altre attività (1)	4.800	23,81	114.288,00
Totale oneri di urbanizzazione secondaria			422.203,02
Maggiorazione 5% art. 10 NTA PGT vigente			21.110,15
Maggiorazione 5% art. 143, comma 2bis LR n° 12/2005 e s.m.i.			21.110,15
Importo complessivo			464.423,32

ART. 10 – CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 556.644,06 e quelli di urbanizzazione secondaria, € 464.423,32, assommano ad € 1.021.067,38, comprensivi delle maggiorazioni di cui alla norma regionale e del vigente PGT; l'importo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite a scomputo risulta essere di €

379.925,43 (179.925,43 € opere all'interno del perimetro dell'ambito ATU7 e 200.000,00 €, quota massima di opere scomputabili all'esterno del perimetro dell'ambito ATU7).

2. Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, l'Attuatore dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € 641.141,95, ottenuta per differenza degli importi sopraindicati, come di seguito specificato:
€ (1.021.067,38 - 379.925,43) = € 641.141,95.

ART. 11 – VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. All'Ufficio Tecnico Comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per l'Attuatore, non in contrasto con il titolo abilitativo, fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituiscono assunzione di Direzione dei Lavori da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico dell'Attuatore e dei Tecnici da esso incaricati.
2. L'esecuzione di ogni opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni, possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 12 – TARIFFE APPLICATE

1. Tutti gli oneri di cui agli articoli 7, 8 e 9 della presente convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe, qualora la richiesta di titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 38, comma 7 della Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.
2. Le somme di cui agli articoli 7, 8 e 9 della presente convenzione dovranno essere versate per intero al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo. Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 6 mesi dalla data del rilascio o efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 12 mesi dalla stessa data, nel rispetto di quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n° 99 dell'08 febbraio 1994.
3. Nel caso di ultimazione dei lavori prima delle scadenze suindicate, il versamento a saldo dovrà essere effettuato entro la data di ultimazione dei lavori.
4. Sulle somme dovute, per effetto della rateizzazione e/o delle riduzioni di cui ai commi precedenti, dovranno essere corrisposti gli interessi legali. Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'articolo 42 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

ART. 13 – PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO OPERE REALIZZATE A SCOMPUTO

1. Il progetto e i computi metrici delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quelle strettamente necessarie e complementari a queste ultime, ai sensi degli articoli 6 e 7 della presente convenzione, sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Eventuali varianti migliorative del progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale e non comportano necessità di variante al

Piano Urbanistico Attuativo e la convenzione, fatto salvo l'eventuale adeguamento degli importi delle fidejussioni.

3. L'Attuatore assume a totale proprio carico gli importi risultanti dal progetto esecutivo per le opere di cui all'articolo 7, inclusi gli oneri per la sicurezza, gli imprevisti e varie, IVA di legge e spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.
4. Gli importi definitivi delle opere, come da risultanze del conto consuntivo che verrà redatto dal Direttore dei Lavori, comprendenti anche le eventuali varianti autorizzate dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere confermate dal Collaudatore Tecnico-Amministrativo in sede di rilascio del certificato di collaudo.
5. Il pagamento dell'onorario al professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale per il collaudo, verrà effettuato dall'Attuatore all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere e vista la nota delle competenze del professionista incaricato. A seguito dell'avvenuto pagamento delle suddette competenze, l'Amministrazione Comunale potrà procedere allo svincolo della garanzia fidejussoria, di cui al successivo art. 18.

ART. 14 – NOMINA DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE LAVORI E DEL COLLAUDATORE

1. L'Attuatore provvede alla nomina del Progettista, anche per i progetti definitivi/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 somme derivanti da errori nella progettazione ai sensi della normativa vigente.
2. Demanda all'Amministrazione Comunale la nomina del Collaudatore, da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre tre mesi dall'inizio dei lavori.

ART. 15 – OBBLIGHI DEL DIRETTORE LAVORI E DEL COLLAUDATORE

1. Il Direttore dei 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 dei 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.
2. 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 dei Lavori visite in cantiere per controllare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere. E' tenuto inoltre a presentare all'Amministrazione Comunale il certificato di collaudo entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione lavori, comunicata dal Direttore dei Lavori.

ART. 16 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, l'Attuatore presenta al Comune, una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese dell'Attuatore.

2. L'Amministrazione Comunale si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, entro 3 (tre) mesi dalla data di ricevimento del certificato di collaudo.

ART. 17 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché già cedute ed asservite formalmente al Comune, resta a carico dell'Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale.
2. Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse ed il possesso delle aree interessate verranno trasferite al Comune, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le Parti.
3. Dal rilascio del certificato di collaudo rimane perennemente a carico dell'Attuatore, e degli aventi causa a qualsiasi titolo, la custodia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione, di tutto quanto eseguito sulle aree cedute e/o asservite all'uso pubblico, di cui all'art. 8 della presente convenzione.
4. L'uso pubblico delle aree asservite e le relative opere, di cui all'art. 8 della presente convenzione, saranno successivamente regolamentate e normate dagli Uffici comunali competenti di concerto con l'Attuatore. La manutenzione e la pulizia delle aree a parcheggi, del tappeto erboso e degli arbusti e cespugli, previste in asservimento restano a carico dell'Attuatore.

ART. 18 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

1. L'Attuatore in base al disposto del paragrafo 4, quinto comma, dell'art. 8 della Legge n° 765 del 6 agosto 1967, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente convenzione, costituisce a favore del Comune, una garanzia fideiussoria, fornita da istituto bancario o primaria compagnia assicurativa legalmente autorizzata.
2. L'importo della garanzia fideiussoria – pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente convenzione – è quindi pari a 1.056.881,88 € (Unmilione cinquantaseimilaottocottantuno/88) (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + spese tecniche di progettazione e collaudo stimate per un importo pari al 7% delle opere previste).
3. L'Attuatore potrà richiedere una riduzione degli importi delle garanzie di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui agli articoli 7 e 16 della presente convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.
4. La riduzione di cui al presente articolo sarà proporzionata agli importi delle opere collaudate favorevolmente.
5. La garanzia è prestata con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per cui è operativa col solo rilievo dell'inadempimento.
6. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 103, comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016), delle opere di urbanizzazione, si applicheranno le medesime sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, fatta salva la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune. Le penali per ritardo sono applicate in misura intermedia tra il massimo e il minimo previsti dalla suddetta normativa.

ART. 19 – AGEVOLAZIONI E BENEFICI PER I CITTADINI DI PESCHIERA BORROMEO

1. Il Soggetto attuatore trasferirà al soggetto che assumerà la gestione della struttura a carattere socio-assistenziale realizzata all'interno dell'ambito di trasformazione ATU7, l'impegno ad accordare i seguenti benefici:
 - Residenza collettiva:
sarà costituito a favore dei cittadini di Peschiera Borromeo un diritto di preferenza su n° 4 posti nella parte di struttura denominata "Residenza collettiva", se ed in quanto disponibili al momento della richiesta, alla tariffa convenzionata di 35 euro/giorno (senza deposito cauzionale);
 - Residenza Sanitaria Assistita:
 - a) sarà costituito a favore del Comune di Peschiera Borromeo un diritto di preferenza su n° 15 posti nella parte di struttura denominata "Residenza Sanitaria Assistita", se ed in quanto disponibili al momento della richiesta, alla tariffa convenzionata di 65 euro/giorno (senza deposito cauzionale)
 - b) sarà riservato ai cittadini di Peschiera Borromeo uno sconto del 5% sulla tariffa giornaliera, non cumulabile con il beneficio di cui alla precedente lettera a);
 - c) sarà prevista l'attivazione di un servizio di tipo "Residenza Sanitaria Assistita aperta" a pagamento, con benefici economici a vantaggio dei cittadini residenti a Peschiera Borromeo;
 - Centro Diurno Integrato: sarà attivato un Centro Diurno Integrato e contestualmente, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, organizzato un servizio "aperto" ed integrato con il territorio, prevedendo anche tariffe e modalità agevolate per i residenti, da concordare.
2. In una fase successiva, fra soggetto gestore e Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo, verrà predisposta apposita convenzione ai fini di dettagliare forme e modalità per l'applicazione degli accordi di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 20 – ADESIONE AL PROGETTO "ENJOY CARENGIONE"

1. Il soggetto Attuatore dichiara di avere contezza del progetto intrapreso dall'Amministrazione Comunale – denominato "Enjoy Carengione" – volto alla creazione di una rete di percorsi pedonali, mediante la realizzazione di sentieri nel territorio di Peschiera Borromeo, compresa la zona del "Carengione".
2. Al fine della realizzazione del suddetto progetto, il soggetto Attuatore si dichiara sin d'ora disponibile a proseguire il dialogo con l'Amministrazione Comunale relativamente alle aree di sua proprietà interessate dal progetto, le cui risultanze saranno dedotte, con successivi e separati atti convenzionali, entro il termine massimo di un anno a decorrere dalla data di completa definizione del Progetto da parte del Comune di Peschiera Borromeo, previo consenso di tutti i soggetti interessati dal medesimo Progetto.

ART. 21 – TERMINI DELLA STIPULA

1. La stipula in atto pubblico della presente convenzione avverrà entro 12 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

ART. 22 – VARIANTI

1. Sono ammesse tramite titolo edilizio, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 14, comma 12

della Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. In sede di successivi titoli edilizi, è altresì consentito modificare i reciproci rapporti quantitativi tra le funzioni ad "Uso terziario" e quelle ad "Usi d'interesse comune" addietro stabiliti all'articolo 4, nei limiti di cui all'articolo 51, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

ART. 23 – SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione saranno a totale carico dell'Attuatore; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge n° 666 del 28/06/1943 e n° 10 del 28/01/1977, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

ART. 24 – TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

1. L'Attuatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione e di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree di cui al presente atto sono state fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 25 – LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per quanto contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore, ed in particolare alla Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni e al DPR n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

Il Comune

L'Attuatore
