

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO EX AREA POZZI - SITO IN VIA IV NOVEMBRE N 489

L'anno il giorno di del mese di nella casa comunale di Caronno Pertusella (VA), davanti a me dott. notaio in iscritto nel Ruolo del collegio notarile di e senza l'assistenza di testimoni avendovi i comparenti rinunciato in comune accordo

SONO PRESENTI

Da una parte:

..... nato a il domiciliato per la carica presso la casa comunale la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Caronno Pertusella, con sede in piazza Piazza Aldo Moro 1, Codice Fiscale, in seguito chiamato nel presente atto "Comune" che agisce ai sensi degli artt. 107 e 109 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000 per l'attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. (approvazione del Piano Attuativo), esecutiva ai sensi di legge che a quest'atto si allega in copia conforme sotto la lettera "A";

e dall'altra parte:

Sig Morbio Tazio, nato il giorno residente a via C.F. il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante della società 4 Otto Soluzioni srl, con sede in Garbagnate Milanese, via Roma 1/C c.f. e partita iva 10011570966, di seguito per brevità denominato "Attuatore".

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

PREMESSO

1. che la società 4 Otto Soluzioni srl è proprietaria dell'area sita nel Comune di Caronno Pertusella, contraddistinta al Catasto Fabbricati di Varese al Foglio 6, sezione urbana CR, nel modo seguente:

mappale n° 521 subalterno 502
mappale n° 521 subalterno 503
mappale n° 521 subalterno 504
mappale n° 521 subalterno 505
mappale n° 521 subalterno 506
mappale n° 3022 subalterno 6
mappale n° 3022 subalterno 13
mappale n° 3022 subalterno 15

di superficie catastale complessiva pari a mq. 4.827,00 e della superficie reale complessiva di mq. 4.795,32 inclusa nel perimetro del lotto di proprietà denominato ex Biscottificio Pozzi;

2. che i suddetti immobili sopra indicati, nel vigente PGT del Comune di Caronno Pertusella, in zona "B3 Plurifunzionale", come disciplinato all'art. 16.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR;

3. che l'area è stata inserita nell'elenco delle aree individuate ai sensi dell'art. 40 bis con atto di Delibera di C.C. n. 16 del 06/06/2024 avente ad oggetto "Attuazione L.R. 18/ 2019 - individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 BIS comma 1 della L.R. 12/ 2005 e s.m.i. – Aggiornamento anno 2024";
4. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano di Attuativo in data 20/05/2024 prot. 14821;
5. che l'intervento prevede la demolizione di tutto il complesso produttivo con esclusione dei locali destinati ad ufficio attestanti su via IV Novembre e si qualifica come ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 c. 1 lett. d del DPR 380/01, intesa come contestuale demolizione/ricostruzione: la demolizione totale dell'opificio industriale esistente e la ricostruzione di due palazzine residenziali, applicando gli incrementi di cui all'art. 40 bis L.R. 12/2005 e ss.mm.ii all'altezza di zona e alla SLP esistente;
6. che il piano è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 04/03/2025
7. Che il piano è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del/2025 e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione;
8. che l'area da lottizzare non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art. 1, della legge 08.08.1985 n. 431, come ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D.Lgs. 42/2004;
9. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dall'Arch. Davide Baldiotti, con studio in Segrate, per conto dell'Attuatore, è composto dai seguenti elaborati:
 - a. Allegato 1 – Relazione tecnico illustrativa
 - b. Allegato 2 : Relazione di rigenerazione urbana
 - c. Allegato 3: Computo Metrico Estimativo
 - d. Allegato 4: Quadro economico
 - e. Allegato 5: Valutazione Economico Finanziaria
 - f. Allegato 6: Schema di convenzione
 - g. Allegato 7 Progetto di fattibilità economica
 - h. Allegato 8: Relazione di sostenibilità dell'opera
 - i. Allegato 9: Esame impatto paesistico
 - j. Allegato 10: Cronoprogramma
 - k. Allegato 11: Relazione valutazione clima acustico
 - l. Allegato 12: Relazione agronomo parco
 - m. Allegato 13: Relazione invarianza idraulica
 - n. Allegato 14: Progetto illuminotecnico – relazione tecnica
 - o. Allegato 15: Progetto illuminotecnico - calcoli
 - p. Tavola 1: Inquadramento
 - q. Tavola 2: Stato di fatto - fotografie
 - r. Tavola 3: Stato di fatto – planimetria generale e sezioni

- s. Tavola 4: Stato di fatto planimetria generale riscontro grafico Sf
- t. Tavola 5: Progetto – planimetria generale e sezioni
- u. Tavola 6: Progetto – verifica distanze
- v. Tavola 7: Progetto pianta piano terra e interrato
- w. Tavola 8: Progetto – planimetria sottoservizi
- x. Tavola 9: Progetto calcoli planivolumetrici
- y. Tavola 10: Sovrapposizioni
- z. Tavola 11: Progetto urbanizzazioni
- aa. Tavola 12: Fotoinserimento
- bb. Tavola 13: Progetto illuminotecnico
- cc. Tavola 14: Progetto di sistemazione vegetazionale
- dd. Tavola 15: Progetto tavola con riscontro analitico CME
- ee. Tavola 16 PFTE: progetto urbanizzazioni
- ff. Tavola 17 PFTE: progetto illuminotecnico
- gg. Tavola 18 PFTE: progetto di sistemazione vegetazionale
9. che il progetto di P.A. prevede:
- | | |
|---|--------------|
| Superficie complessiva del P.A. (St) | mq. 4.795,32 |
| Superficie totale in cessione | mq. 2.544,61 |
| Superficie da cedere a standard | mq. 1.316,32 |
| Superficie da monetizzare | mq. 1.228,29 |
| Superficie edificabile (SL) (Esistente + incremento L.R. 12/2005) | mq. 3.379,25 |
| Superficie coperta | mq. 1.009,70 |
| Superficie drenante | mq. 1.063,47 |
10. che il P.A. sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa, alle previsioni del PGT vigente, al Regolamento Edilizio ed al Regolamento d'Igiene;
11. che, per quanto riguarda la bonifica dell'area compresa nel Piano attuativo, con istanza SUAP/AMB/2024/00001/BON prot. 8897 del 21/03/2024 è stata data comunicazione di contaminazione da parte di soggetto non responsabile ed attivata la procedura di bonifica semplificata ai sensi dell'art. 242 bis D.lgs. 152/2006; (*da aggiornare alla data di sottoscrizione della convenzione*)
- Richiamati:
- l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
 - il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
 - l'art. 13 e 56 del Decreto Legislativo 36/2023 e successive modifiche e integrazioni;
 - la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Caronno Pertusella e i soggetti attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse e disposizioni preliminari

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.
3. L'Attuatore è obbligato in solido per sé e per loro aenti causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai dall'attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aenti causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
Fatte salve le previsioni di cui sopra, l'attuatore qualora ne ravvisino la necessità si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
4. 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 suo successivo aente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

1. Il Piano Attuativo si estende in un perimetro aente superficie territoriale totale di mq 4.795,32 e prevede la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale per una superficie linda di pavimento complessiva mq 3.379,25 ed una volumetria virtuale (SL x ml. 3) di mc 10.137,75 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati in premessa;
2. Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 resta salva la facoltà per l'attuatore, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della SLP complessiva ammessa dal piano e comunque della prevalenza della destinazione principale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 3 - Attuazione del Piano Attuativo e durata della convenzione.

1. Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dell'attuatore dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire da rilasciarsi in base a progetto, che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente convenzione nonché dalle vigenti leggi urbanistiche.
2. La durata della convenzione è fissata in anni 5 (cinque) dalla data di approvazione della presente convenzione.
3. Tutti i termini previsti nel presente articolo e più in generale nella Convenzione, salvo esplicita diversa indicazione, decorrono dalla data di approvazione del Piano.
4. Tutti gli adempimenti prescritti dalla Convenzione devono essere soddisfatti entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo, fatta salva l'eventuale proroga concessa dall'Amministrazione per cause di forza maggiore o per giustificati motivi e fatte salve altre eventuali disposizioni di legge.
5. Le opere necessarie alla funzionalità delle attività private da insediare (strade interne, parcheggi, sottoservizi, ecc.) dovranno essere completate prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori di realizzazione degli edifici e/o degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
6. La cessione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche, così come definito dal successivo art. 4, avviene contestualmente alla stipula della Convenzione.
7. Le opere di urbanizzazione previste dal successivo art. 7 devono essere completate prima del deposito della Segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali.
8. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo, si richiamano le

condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

9. Non potrà comunque insediarsi alcuna attività prima del rilascio del Collaudo delle opere di urbanizzazione previsto dal successivo art. 10 (Collaudo del Piano Attuativo).
10. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

Art. 4 - Cessione aree a standard urbanistici

1. L'attuatore in conformità al disposto del quinto comma, art 28 L. 1150 del 17.08.1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., si impegna a cedere alla stipulazione del presente atto, gratuitamente al Comune di Caronno Pertusella l'area destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interessanti la lottizzazione stessa, quali individuate nelle tavole n. 5 e 9 per una superficie complessiva di mq. 1.316,32 cui mq. 400,90 da destinare a parcheggio pubblico e relativi spazi di manovra e mq. 915,42 da destinare a verde pubblico, la residua pari a mq 1.228,29 sarà monetizzata come descritto nel successivo art. 7.
2. In tali aree, identificate catastalmente attualmente al Foglio 6 Particella 521 Mappale 506 per quanto riguarda il parcheggio e al Foglio 6 Particella 521 Mappali 502 e 503 per quanto riguarda il parco, saranno realizzate le opere di urbanizzazione a carico degli Attuatori descritte nella tavola 11 con le modalità indicate all'art. 8.
3. La consegna definitiva al Comune delle aree sopra descritte avverrà a seguito di collaudo entro 36 mesi dall'inizio dei lavori con le modalità stabilite ai successivi artt. 8 e 9. I lavori dovranno comunque avere inizio entro 15 mesi dall'approvazione dello schema del presente atto.
4. Le aree predette non risultano autonomamente identificate nelle mappe Catastali del Comune interessato: le Parti, quindi, si impegnano reciprocamente fin da ora a stipulare l'atto o gli atti di identificazione catastale eventualmente necessari alla corretta trascrizione e/o volturazione in capo al Comune di Caronno Pertusella delle aree e delle opere sopra descritte, successivamente al collaudo delle opere stesse e nei tempi e modi di cui al successivo articolo 10. Le eventuali spese tecniche o notarili per l'esatta identificazione catastale di cui sopra sono da intendersi a carico dell'attuatore.

Art. 5 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici

1. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 14.2 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, visto il precedente art. 4 le aree per standard urbanistici che competono al Piano Attuativo oggetto della presente convenzione sono reperite in parte direttamente col medesimo progetto ed in parte sono da monetizzare.
2. Tenuto conto che l'attuatore cede gratuitamente, come da art. 4, una superficie complessiva di mq. 1.316,32 da destinare alle opere di urbanizzazione; rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a 2.544,61 mq e rilevata l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire integralmente tale fabbisogno l'attuatore corrisponde, ai sensi dell'art. 14.2 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, contestualmente al presente atto corrispondono contestualmente al presente atto la somma di €. 110.546,50 (pari a 90 €/mq x 1.228,29 mq) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard.
3. In merito all'obbligo di reperimento di superficie per la dotazione di parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico calcolata in 2 mq/10 mq di SL pari a mq 675,85 come previsto dall'art 14.4.2 delle NTA; verificato che la superficie di progetto è quantificata in mq 572,14; gli Attuatori corrispondono contestualmente al presente atto la somma di €. 12.445,2 (pari a 120 €/mq x 103,71 mq) a titolo di monetizzazione.
4. Gli importi delle monetizzazioni risultano pertanto essere pari € 122.991,70 che dovrà essere versato come previsto dal successivo comma 5.
5. L'amministrazione potrà concordare con l'attuatore, entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del piano, l'eventuale realizzazione di opere aggiuntive per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a compensazione di tutto o in parte di quanto dovuto a titolo di monetizzazione da definirsi con successivo atto e formale approvazione di progetto di fattibilità

tecnico economica.

6. Nel caso in cui, entro il termine di cui sopra, non si formalizzi tale accordo, l'attuatore dovrà versare l'importo di cui al comma 4.

Art.6 – Riconoscimento patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis L.R. 12/2005)

1. L'immobile oggetto di intervento, a seguito di istanza presentata dall'attuatore ed a verifica favorevole in merito alla sussistenza dei presupposti cui al comma 1 dell'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005, è stato inserito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 06/06/2024 avente ad oggetto “Attuazione L.R. 18/ 2019 - individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis comma 1 della L.R. 12/ 2005 e s.m.i. – Aggiornamento anno 2024” nell'elenco del patrimonio edilizio dismesso. Pertanto l'area viene riconosciuta come dismessa e come tale all'intervento vengono riconosciuti ed applicati i seguenti incrementi:
 - ai sensi del comma 5 si riconosce la possibilità di usufruire di un incremento pari al 20% dei diritti edificatori. Tali incrementi sono esentati dall'obbligo di reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche;
 - per utilizzo degli incrementi è consentita la deroga all'altezza massima prevista dal PGT (nel limite del 20%), alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dal PGT ed ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari;
 - ai sensi del comma 6 si potrà riconoscere un ulteriore incremento pari al 5% della SL esistente se nel progetto dell'intervento sarà dimostrato che la superficie di impermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10%.
2. In virtù di quanto detto la SL ammissibile è pari a mq. 3.379,25 (SL esistente pari a mq 2.816,04 + 20%).

Art. 7 – Opere di urbanizzazione

1. Le opere qualificate quali Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 46 comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 e s.m.i., come da richiamo dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023, sono a carico dell'attuatore e suoi aventi causa.
2. L'Attuatore indirà la procedura rispettosa dei principi previsti dal D.Lgs. 36/2023 – allegato I.12 – art. 4 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.
3. Le opere di cui al comma 1 così come evidenziate nel PFTE, redatto ai sensi dell'allegato I.7 del nuovo codice dei contratti Dlgs 36 del 31.03.23, allegato Piano Attuativo consistono in:
 - a. realizzazione di parcheggio pubblico e sistemazione dei relativi percorsi di collegamento
 - b. realizzazione di parco pubblico.
4. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, come da preventivo redatto in base al Listino Prezzi OO.PP. della Regione Lombardia anno 2023, allegato al piano di lottizzazione, è pari all'importo complessivo di € 83.149,19.
5. Il costo delle opere di urbanizzazione sopra riportato, risultante dagli Allegati 3 e 4 “Opere di urbanizzazione: Computo metrico estimativo e Quadro Economico” è indicativo e sarà oggetto di puntuale definizione in sede di consegna del progetto esecutivo per il rilascio del relativo titolo abilitativo.
6. Tutte le opere previste saranno realizzate a cura e spese dall'Attuatore, anche se in misura eccedente l'importo per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 12 comma 3.
7. In sede di collaudo verranno verificate le congruenze fra le opere di progetto e quelle effettivamente edificate, nonché accertato il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale; qualora gli importi, computati al netto di I.V.A., risultassero inferiori allo scomputo oneri effettuato, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dall'Attuatore al Comune di Caronno Pertusella a titolo di conguaglio.

8. Il Comune si riserva altresì la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori su citati, compresi oneri conseguenti, in sostituzione dell'Attuatore ed a spese dello stesso, rivalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 14, qualora gli stesso non abbia provveduto direttamente in modo tempestivo ed il Comune l'abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a novanta giorni.
9. Fino alla formale consegna al Comune di Caronno Pertusella, l'Attuatore e/o i suoi aventi causa si impegnano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

Art. 8 – Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto allegato al Piano Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro un anno dalla stipula della presente Convenzione completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e dei capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà redatto da tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, a sua cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata all'Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dell'Attuatore.
4. Nel caso durante l'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di non realizzare parte delle opere oggetto di convenzionamento o particolari lavorazioni, previo accordo tra le parti, gli importi preventivati relativi agli stralci saranno conguagliati da parte dell'Attuatore all'Amministrazione Comunale su semplice richiesta di quest'ultima, ovvero le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, connesse all'attuazione del Piano e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.
5. 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 altro provvedimento amministrativo di cui alla normativa del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36.
6. L'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. 31 marzo 2023 n. 36.
7. Il progetto esecutivo delle opere deve tener conto dei termini di localizzazione, d'interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e dei costi preventivati da sostenere.
8. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36. Tali elaborati aggiornati devono essere forniti tempestivamente al Comune.
9. L'attuatore si impegna a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano, in fase di richiesta del primo permesso di costruire con gli opportuni riferimenti
10. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente Convenzione.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

1. Le opere di urbanizzazione relative alle reti di distribuzione di gas metano e distribuzione di

energia elettrica e relative alle reti telefoniche e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori, che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di nuovo allacciamento ai sottoservizi, l'Attuatore provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. L'Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dell'Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.
6. Rimane a carico dell'Attuatore la verifica e la costituzione delle eventuali servitù necessarie e funzionali al completamento e collegamento delle reti in progetto con le reti esistenti.

Art. 10 – Collaudo del Piano attuativo

1. Il Collaudatore verrà nominato dal Comune nella misura delle vigenti tariffe professionali accessori e connessi. Il Soggetto Attuatore ne sosterrà le spese rimborsando, entro e non oltre i trenta giorni successivi alla richiesta del Comune, le somme che il Comune esibirà per l'incarico affidato.
2. Ultimate tutte le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, il Soggetto Attuatore potrà incaricare un tecnico qualificato per l'esecuzione del collaudo delle opere a propria cura e spese.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'art. 8 (Progettazione delle opere di urbanizzazione) della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'art. 9. In difetto il Comune, previa diffida all'Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'Attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'Attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 2 del presente articolo, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 3.

Art. 11 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico del Soggetto Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui al comma 3 dell'Art. (Collaudo del Piano Attuativo).

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui al comma 5 dell'Articolo 10 (Collaudo del Piano Attuativo), l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dall'Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dall'Attuatore, fermo restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 14 (Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali).
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 20% degli spazi edificabili assegnati al Piano Attuativo.
5. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del Soggetto Attuatore fino alla ultimazione di almeno il 40% degli spazi edificabili assegnati al Piano Attuativo.
6. Fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui al comma 2 dell'Articolo 10 (Collaudo del Piano Attuativo), il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui al comma 2 dell'Art. 10 (Collaudo del Piano Attuativo), resta in capo all'Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle già menzionate opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.
7. A garanzia di corretto attecchimento delle opere a verde poste a dimora l'Attuatore, o suoi successivi aventi causa, si faranno carico della manutenzione (compresa la sostituzione della vegetazione deperita o morta) per 2 (due) anni continuativi dalla data del relativo collaudo.

Art. 12 - Titoli abilitativi e contributo di costruzione

1. Per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo l'Attuatore dovrà ottenere i necessari permessi di costruire o depositare la documentazione del titolo edilizio alternativo.
2. L'intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 c. 1 lett. d del DPR 380/01, intesa come contestuale demolizione/ricostruzione, comportante la formazione di nuovo insediamento residenziale mediante intervento di ristrutturazione della Slp esistente; pertanto, trova applicazione la riduzione del 60% (ai sensi dell'art. 44 art. comma 8 della L.R. 12/05) per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e la riduzione del 50% (ai sensi dell'art. 48 comma 6 della L.R. 12/05) del costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione complessivo stimato è riferito alla capacità insediativa del Piano Attuativo come approvato:

S.L. complessiva di progetto (esistente + 20% premiante)
 $mq. 2.816,04 + 20\% = 3.379,25$ (tremilatrecentosettantanove,25);

Volume stimato (SL di nuova realizzazione – SL uffici)
 $mq (3.379,25 - 163,95) = mq 3.215,30$
 $mq 3.215,30 \times 3 ml (h \text{ media virtuale}) = mc 9.645,90$

Oneri di urbanizzazione primaria
 $mc. 9.645,90 \times €/mc. 7,32 = € 70.607,99$
 (settantamilaseicentoquarantacinque,99);

Oneri di urbanizzazione secondaria
 $mc. 9.645,90 \times €/mc. 14,03 = € 135.331,98$
 (centotrentacinquemilatrecentotrentuno,98);

Importo complessivo pari a € 205.939,97 (duecentocinquemilanovecentotrentanove,97); all'importo complessivo si applica la riduzione del 60% (sessanta per cento) e pertanto l'importo

dovuto dall'attuatore per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione è pari a € 82.375,99 (ottantaduemilatrecentosettantacinque,99);

Costo di costruzione è stimato in € 110.000,00 (centodiecmila,00) e sarà determinato puntualmente secondo le modalità e le tariffe vigenti in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia; nella misura ridotta del 50% (cinquanta per cento), pertanto l'importo stimato risulta essere pari a € 55.000,00 (cinquantacinquemila,00).

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive dovrà comunque essere puntualmente dimostrato in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo.

4. L'importo complessivo dovuto per oneri di urbanizzazione, preventivamente stimato in € 82.375,99, sarà, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, scomputato dai costi delle opere di cui al precedente art. 7 che risulta superiore a quanto dovuto; pertanto, al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo, nulla sarà dovuto dall'attuatore per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione.
5. Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuto è ammesso in forma rateale, secondo le modalità fissate dal Comune nell'art. 27 del Regolamento edilizio vigente. Sulle rateizzazioni, dovrà essere presentata idonea garanzia comprensiva degli interessi relativi.
6. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

Art. 13 - Varianti

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n° 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione del Piano Attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, e di interesse pubblico o generale.
2. Gli interventi rientranti nella fattispecie di cui al precedente comma 1 sono approvati con il rilascio del titolo abilitativo e non comporteranno pertanto la rinegoziazione di quanto già stabilito nella Convenzione, salvo l'eventuale verifica del valore delle opere di urbanizzazione oggetto di modifica, che sarà comunque effettuata in sede di presentazione degli elaborati per il rilascio del titolo abilitativo.

Art. 14 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal precedente articolo 7 (Opere di urbanizzazione) l'Attuatore presta le seguenti garanzie, che si allegano alla Convenzione, soggette ad escusione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento:
polizza fidejussoria n° in data rilasciata da dell'importo € 105.622,82 (euro centocinquemilaseicentoventidue,82), importo desumibile dal Quadro Economico di progetto inserito nel progetto di fattibilità economica ai sensi del Dlgs 36/2023 (allegato A7), con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione;
2. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione 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 con i suoi fidejussori.
3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto jure 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 recuperanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. A semplice richiesta del Soggetto Attuatore la garanzia è proporzionalmente ridotta in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione salvo l'importo di € 800,00 (euro ottocento), a garanzia degli impegni di manutenzione necessari al completo attecchimento delle alberature (art. 12 comma 7) che il Comune svincolerà alla scadenza del periodo di riferimento (2 anni dalla data di collaudo).
5. La garanzia si estingue automaticamente con l'approvazione dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione e il Comune è tenuto alla tempestiva restituzione del titolo fidejussorio. Salvo quanto previsto per il comma 4.

Art. 15 - Altre spese

1. Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico degli Attuatori.

Art. 16 – Sanzioni

1. L'Attuatore riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della fidejussione indicata nell'Art. 14 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia del Piano attuativo: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli edilizi in corso e risulterà impedito il rilascio di altri titoli abilitativi oltre al pagamento della somma citata penale.
2. Il Piano Attuativo riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia già provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la presentazione di una nuova garanzia fidejussoria.

Art. 17 - Elaborati del Piano Attuativo

3. Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati, che sono parte integrante e sostanziale della Convenzione e che vengono pertanto integralmente allegati alla stessa:
 - a. Allegato 1 – Relazione tecnico illustrativa
 - b. Allegato 2 : Relazione di rigenerazione urbana
 - c. Allegato 3: Computo Metrico Estimativo
 - d. Allegato 4: Quadro economico
 - e. Allegato 5: Valutazione Economico Finanziaria
 - f. Allegato 6: Schema di convenzione
 - g. Allegato 7 Progetto di fattibilità economica
 - h. Allegato 8: Relazione di sostenibilità dell'opera
 - i. Allegato 9: Esame impatto paesistico
 - j. Allegato 10: Cronoprogramma
 - k. Allegato 11: Relazione valutazione clima acustico
 - l. Allegato 12: Relazione agronomo parco
 - m. Allegato 13: Relazione invarianza idraulica
 - n. Allegato 14: Progetto illuminotecnico – relazione tecnica
 - o. Allegato 15: Progetto illuminotecnico - calcoli
 - p. Tavola 1: Inquadramento
 - q. Tavola 2: Stato di fatto - fotografie
 - r. Tavola 3: Stato di fatto – planimetria generale e sezioni
 - s. Tavola 4: Stato di fatto planimetria generale riscontro grafico Sf
 - t. Tavola 5: Progetto – planimetria generale e sezioni

- u. Tavola 6: Progetto – verifica distanze
- v. Tavola 7: Progetto pianta piano terra e interrato
- w. Tavola 8: Progetto – planimetria sottoservizi
- x. Tavola 9: Progetto calcoli planivolumetrici
- y. Tavola 10: Sovrapposizioni
- z. Tavola 11: Progetto urbanizzazioni
- aa. Tavola 12: Fotoinsertimento
- bb. Tavola 13: Progetto illuminotecnico
- cc. Tavola 14: Progetto di sistemazione vegetazionale
- dd. Tavola 15: Progetto tavola con riscontro analitico CME
- ee. Tavola 16 PFTE: progetto urbanizzazioni
- ff. Tavola 17 PFTE: progetto illuminotecnico
- gg. Tavola 18 PFTE: progetto di sistemazione vegetazionale

Art. 18 - Indagini ambientali ed eventuali bonifiche

1. L'attuatore dichiara che in data 08/08/2023 con protocollo 22327 è stata presentata proposta del piano di indagine ambientale per l'intera area a firma dello studio di consulenza ambientale del dottor geologo A. Lategana al fine di verificare eventuali passività ambientali preliminarmente alla realizzazione di unità residenziali. In data 19/08/2023, protocollo 22945, il Dipartimento Provinciale di Como e Varese dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Lombardia ha valutato favorevolmente la proposta presentata. L'attuatore è consapevole che il Piano Attuativo è subordinato alla conclusione dell'intero iter dell'attività di caratterizzazione del sito e delle eventuali bonifiche nel rispetto delle decisioni concordate con A.R.P.A.
2. Le operazioni di bonifica dovranno essere portate a termine, prima del rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente art. 12 comma 1.

Art. 19 - Trasferimento aree soggette al presente atto

1. L'Attuatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree soggette al presente accordo, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dai presenti accordi, che dovranno essere debitamente trascritti.

Art. 20 - Clausola generale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.
2. Ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, art. 18 si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronno Pertusella il prot. Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.
3. Tutte le aree in cessione descritte sono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, ce possono essere pregiudizievoli per il Comune.

Art. 21 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Art. 22 – Normativa di riferimento

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

Art. 23 – Trascrizione e benefici fiscali

1. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio vigente.

Art. 24 – Controversie

1. Le Parti convengono che per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione, sarà esclusivamente competente il T.A.R. Lombardia.
2. In caso di rifiuto opposto da una delle due parti a stipulare gli atti giuridici previsti nella Convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipula degli atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto

Caronno Pertusella, lì

IL COMUNE

L' ATTUATORE