

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
Provincia di Varese

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
AREA DENOMINATA EX EMI**

Art. 28bis DPR 380/2001

L'anno duemila venticinque, addì _____ del mese di _____ (____/____/2025),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

SONO PRESENTI

il dott. UBOLDI MARCO nato _____ il _____ in qualità di:
Legale Rappresentante della società SIGMAGROUP s.r.l. con sede in Caronno Pertusella, Corso Italia, 995, P.I. 03594440129, C.F. 03594440129, proprietaria del compendio immobiliare sito in Caronno Pertusella (Va), via Bergamo, 315, censito al Catasto Fabbricati, sezione CR, Fg. 5 mappale 580 sub. 502- 504-505-506-507-509-512-513-514-515-516;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "proponente";

e l'arch. _____, nata a _____ il _____ in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Tecnica del Comune di Caronno Pertusella che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 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", nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»;

PREMESSO CHE

- a) il sopraindicato intervenuto proponente dichiara di avere la disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto di Convenzione;
- b) gli immobili di cui al presente atto di Convenzione nel vigente Piano di Governo del Territorio vigente, sono classificati come segue:
 - zona D1 – Produttivo consolidato
- c) il proponente ha presentato in data 19/10/2023 con prot. n. 28431, PE SUAP/EDI/2023/00026/PP, istanza di parere preventivo per la trasformazione in commerciale di spazi a destinazione produttiva;
- d) il Comune, con prot. n. 35953 del 18/12/2023, ha espresso parere favorevole, previa applicazione del comma 1-ter dell'art. 51 della LR 12/05, con la possibilità di procedere ad un cambio d'uso (da P2 a P3 – terziario a servizi o P4 – terziario commerciale) in deroga alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente specificando che le attività commerciali di vicinato dovranno comunque rispettare i limiti di cui all'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;
- e) il proponente, a seguito del rilascio del parere preventivo favorevole, ha presentato con prot. n. 36957 del 13/12/2024, un PdC convenzionato, ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01, per:
 - cambio d'uso da produttivo a terziario, della porzione di immobile censito al Catasto Fabbricati, sezione CR, Fg. 5 mappale 580 sub. 502 – 506 – 507 – 512 – 514;

- realizzazione, su area di proprietà comunale, di opere d'interesse pubblico, a completamento di quelle di sistemazione esterna per parcheggi ed arredi e verde;
 - cessione area già destinata a sedime stradale (Via Milano)
- f) con Deliberazione di Giunta Comunale n. in data/2025, esecutiva, è stato approvato lo schema di convenzione che norma la realizzazione delle opere d'interesse pubblico;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrale e sostanziale della presente convenzione.
2. Il proponente è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. La durata della presente convenzione è determinata in 5 (cinque) anni dalla data di approvazione.

ART. 2 - FORMAZIONE OPERE SU SUOLO PUBBLICO

1. Il proponente, con la stipula della presente convenzione, assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere su suolo pubblico, così come meglio evidenziate sugli elaborati e nella relazione tecnica di progetto e di seguito descritte:
 - formazione di corsia di accesso a senso unico di marcia e di aiuola a verde come rappresentate nella tav. 4.
2. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 36 del D.lgs. 36/2023: il Proponente indirà la procedura rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità secondo le previsioni del citato D.lgs. 36/2023 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice.
3. Il progetto esecutivo delle opere di interesse pubblico dovrà essere redatto da tecnici abilitati individuati dal proponente, a sua cura e spese e sarà validato ai sensi del D.lgs. 36/2023 prima del rilascio del titolo abilitativo.
4. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36, allegato I.12 e nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S se presente;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
5. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dell'proponente.

6. 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 al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente.
7. Dopo la realizzazione delle opere su suolo pubblico e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati, debitamente firmati da professionisti abilitati, di «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del DPR 207/2000.

ART. 3 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € 29.138,09 per la realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui all'articolo 2.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo pari al 100% di quello previsto al comma 1a), mediante garanzia fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per € 29.138,09 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia, di cui al punto 1a) non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
4. 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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il proponente è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 4 - COLLAUDO OPERE SU SUOLO PUBBLICO

1. Il collaudo dovrà avvenire in corso d'opera.
2. Il Collaudatore verrà nominato dal Comune nella misura delle vigenti tariffe professionali accessori e connessi. Il Proponente 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. Ultimate tutte le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Proponente 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 Proponente 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 dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida all'Proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'Proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

ART. 5 – MANUTENZIONE DELLE AIUOLE E DELLE PAVIMENTAZIONI

1. La manutenzione e la conservazione delle opere da realizzarsi sull'area di proprietà comunale, così come meglio indicate sugli elaborati e nella relazione tecnica di progetto, rimarrà a carico del proponente anche a seguito delle operazioni di collaudo e dopo la scadenza della presente convenzione sino ad eventuale realizzazione da parte del comune di ulteriori opere di urbanizzazione funzionali alla viabilità di via Bergamo.
2. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere, devono essere effettuati tempestivamente dal proponente, con ogni onere a proprio carico.

ART. 6 - CESSIONI GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Il Proponente cede a titolo gratuito al comune un'area di mq. 525 già destinata a sedime stradale di via Milano come individuata nella Tav. 2 a
2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
3. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 7 – SANZIONI

1. Il proponente 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. 3 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo.
2. Il Titolo Abilitativo 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. 8 - 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.

ART. 9 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'proponente.

ART. 10 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
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 e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Il proponente

per il Comune