

AMBITO TERRITORIALE T2 DELLA CITTA' CONSOLIDATA CON STATO DI URBANIZZAZIONE INSUFFICIENTE - SU1

Piano attuativo residenziale relativo ad aree site in via Pastrengo, angolo via Modigliani

Elaborato n.

14

Titolo

Schema di convenzione urbanistica

Scala:

Data

Aggiornamenti

05 dicembre 2016

05 dicembre 2016 - 07 aprile 2017


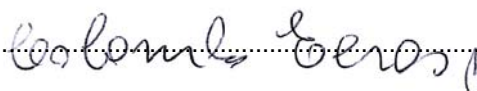

I Proponenti

Zoccarato srl

Colombo Teresa

Il Tecnico incaricato della
redazione del P.A.

Il Responsabile del procedimento


.....

.....

.....
.....

dott. arch. ALBERTO CARABELLI
ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)
C.F. CRB LRT 68L25 L682L
P. IVA 03384360123

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751
e-mail: carabelli@passociati.it

Collaboratore

dott. arch. Alessandro Santomena

COMUNE DI FAGNANO OLONA

(provincia di VARESE)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
allegato al
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
**«Piano attuativo residenziale relativo ad aree site in via Pastrengo, angolo via
Modigliani»**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

INDICE

Premesse

Articolo	1	Obbligo Generale
Articolo	2	Disposizioni preliminari.
Articolo	3	Oggetto della Convenzione. Documenti
Articolo	4	Termini per gli adempimenti
Articolo	5	Caratteristiche del progetto urbanistico, indici e parametri
Articolo	6	Opere di urbanizzazione primaria e relativo contributo per oneri
Articolo	7	Opere di urbanizzazione secondaria e relativo contributo per oneri
Articolo	8	Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva
Articolo	9	Opere da eseguire quali obbligazioni addizionali
Articolo	10	Opere estranee al regime convenzionale
Articolo	11	Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
Articolo	11-bis.	Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria
Articolo	12	Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici
Articolo	13	Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute
Articolo	14	Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali
Articolo	15	Realizzazione degli interventi edilizi
Articolo	16	Varianti
Articolo	17	Collaudo del Piano Attuativo
Articolo	18	Cessioni gratuite di aree al Comune
Articolo	19	Manutenzione e consegna delle aree e delle opere
Articolo	20	Controversie
Articolo	21	Spese
Articolo	22	Trascrizione e benefici fiscali

Repubblica Italiana

L'anno duemila....., addì del mese di (...../...../20...),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in

si sono costituiti i Signori:

Zoccarato Lino

Nato a Santa Giustina in Colle (PD) il 10/08/1942, CF: ZCCNLI42M10I207A, residente a Fagnano Olona in Via Caravaggio n°2, in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della Società: **Zoccarato S.r.l** con sede in Fagnano Olona via Caravaggio n.2, p.i. 01830550123, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Fagnano Olona (Provincia di Varese), individuata ai mappali nr. 1844 e 1845 del foglio n. 9, Catasto Terreni;

Colombo Teresa

Nata a Fagnano Olona (VA) il 23/01/1933 - Cod. Fisc. CLM TRS 33A63 D467I - e residente a Fagnano Olona (VA) in Piazza San Gaudenzio 9, in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Fagnano Olona (Provincia di Varese), individuata al mappale n. 3739. del foglio n. 9, Catasto Terreni;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «*Proponenti*», da una parte;

e il **dottor. Palmieri arch. Massimiliano**, nato a Busto Arsizio (VA) il 21/12/1966 in qualità di responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Fagnano Olona (VA), 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, allo scopo autorizzato con la deliberazione del.... comunale n. in data

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari *Proponenti* dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- b) che in Comune di Fagnano Olona è vigente il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30.06.2014, esecutiva ai sensi di legge (pubblicazione sul BURL n. 47 del 19.11.2014) e che successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 11.04.2016, esecutiva ai sensi di legge (pubblicazione sul BURL n. 36 del 07.09.2016), è stata approvata una variante parziale al PGT (def.: "*Variante 2015*");
- c) che in detti strumenti urbanistici, gli immobili di cui alla presente Convenzione sono individuati quali "*area libera nr. 25*" dal Documento di Piano del P.G.T., nonché perimetrati quale "*stato di urbanizzazione insufficiente - Su1*" all'interno dell'*Ambito Territoriale T2: Della città consolidata*" dal Piano delle Regole di entrambi gli strumenti urbanistici di cui al precedente punto b);
- d) che la disciplina del P.G.T., al comma 3 dell'art. 67 della Disciplina generale del Piano delle Regole, "*Variante 2015*" (che ha sostanzialmente riconfermato la disciplina previgente) stabilisce che tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri indicati con "*stato di urbanizzazione insufficiente - Su1*" sono eseguibili "*previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo*";
- e) che l'areale individuato quale "*area libera nr. 25*" ricomprende anche ulteriori proprietà, oltre a quelle dei *Proponenti*, le quali (pur se più volte interessate al fine di partecipare

congiuntamente - qualora interessate - alla redazione di un unico ed unitario Piano Attuativo) non si sono dichiarate interessate a tale opportunità;

- f) che, pertanto, i *Proponenti* hanno ritenuto di procedere autonomamente (anche in considerazione del fatto che l'estensione delle aree nella propria disponibilità, ricomprese nell'areale "*area libera nr. 25*", ammonta a circa il 75% del totale), dato che il già citato comma 3 dell'art. 67, dopo aver previsto l'obbligo di Piano Attuativo per la realizzazione degli interventi ammessi all'interno dei perimetri indicati con "*stato di urbanizzazione insufficiente - Su1*" recita che "*L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali*", presentando, in data 25/01/2016, una prima "*Istanza preliminare di approvazione di Piano Attuativo*", parziale e limitata alle sole aree nella propria disponibilità;
- g) che, a seguito di una prima istruttoria da parte degli Uffici Comunali, i Proponenti hanno ritenuto di procedere presentando osservazioni all'istruttoria Comunale e specificazioni all'istanza preliminare;
- h) che a seguito di dette integrazioni il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune, con comunicazione in data 13/07/2016 (prot. n. 1502, 5379, 12329), riferiva del "parere favorevole" espresso dalla Commissione Urbanistica, in data 28/06/2016 (decisione n.17), in merito all'istanza preliminare.
- i) che quanto dichiarato alle precedenti lettere c) e d), con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- l) che sull'area 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;

VISTI

- m) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, redatto in conformità alle previsioni degli atti degli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.;
- n) la deliberazione della Giunta Comunale n.in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- o) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- p) la deliberazione della Giunta Comunale n.in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- q) la nota prot. in data con la quale il Comune ha comunicato ai Proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;
- r) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- s) il combinato disposto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), e dell'articolo 36, commi 3 e 4, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I *Proponenti* si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. I *Proponenti* sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai *Proponenti* 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai *Proponenti* non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE. DOCUMENTI

- 1 Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo in premessa descritto, denominato "*Piano attuativo residenziale relativo ad aree site in via Pastrengo, angolo via Modigliani*", comprendente le aree a tal fine perimetrare nell'elaborato 05 "*Destinazione urbanistica delle aree, specifica del Piano Attuativo*", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data , atto n. , ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data , atto n.
- 2 Lo stesso è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

01	Relazione illustrativa del progetto urbanistico, degli obiettivi e delle finalità del Piano.			
02	Inquadramento territoriale e localizzazione delle aree di Piano.	scala	1	: 1.000/500
03	Documentazione fotografica delle aree di Piano.			
04	Rilievo topografico dello stato di fatto.			
05	Dimostrazione della superficie del Piano Attuativo	scala	1	: 200
06	Destinazione urbanistica delle aree, specifica del Piano Attuativo.	scala	1	: 200
07	Aree in cessione.	scala	1	: 200
08	Planivolumetria descrittiva.	scala	1	: 200
09	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.			
10	Planimetria generale e sezioni tipo.	scala	1	: 200/50
11	Opere di urbanizzazione primaria.			
	Rete fognaria, rete acque meteoriche.	scala	1	: 200
	Opere di urbanizzazione primaria. Rete telefonica, rete pubblica illuminazione, rete distribuzione bassa tensione.	scala	1	: 200
	Opere di urbanizzazione primaria.			

	Rete idrica, rete distribuzione gas metano	scala 1	:	200/50
12	Relazione opere di urbanizzazione da realizzare. Stima dei costi.			
13	Norme di attuazione del Piano Attuativo.			

- 3 Tutti i documenti sopracitati costituiscono parte integrante delle presente Convenzione; il Comune ed i *Proponenti*, in pieno accordo e col consenso di me Notaio, stabiliscono che questi documenti, quali atti pubblici univocamente individuabili, non vengono allegati materialmente alla Convenzione ma, controfirmati dalle parti, vengono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei *Proponenti*, della comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della Convenzione, con la sola eccezione di quanto previsto al secondo capoverso del successivo comma 3.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della Convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **48 (quarant'otto) mesi**. La sola formazione delle bande rumorose in via 8 Marzo (di cui all'art. 6, comma 1, lett. G.1) dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione. A seguito di motivata richiesta dei *Proponenti*, il Comune può accordare una proroga dei suddetti termini.
4. Gli interventi relativi alla viabilità di contorno, ossia l'allargamento di via Pastrengo e di via Modigliani, vista la loro prossimità con le opere di cui precedente comma 3, devono essere ultimate entro il medesimo termine indicato in detto comma.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6 deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della loro utilizzazione.
6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni (allargamento via Pastrengo e Modigliani), nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici (parcheggi pubblici su via Modigliani e Pastrengo nonché dell'area a Verde pubblico all'intersezione fra dette vie), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, come previsto all'articolo 18. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo, fatto salvo quanto indicato all'ultimo capoverso del successivo comma 8.
8. L'area identificata quale parte dei mappali 3739, 1845 e 1844, attualmente di proprietà dei *Proponenti* nonostante, già da tempo, di fatto destinata a sede stradale della via Modigliani, verrà ceduta gratuitamente al Comune congiuntamente alle aree di cui al precedente comma 7. Detta area è meglio identificata, con tinta a puntini di colore blu, sullo stralcio di estratto di mappa riportato nella tavola "02 Inquadramento territoriale e localizzazione delle aree di Piano" e sempre con medesima tinta nella tavola: "06 Aree in cessione" in scala 1: 200, entrambe allegate al Piano Attuativo.
Le parti danno atto che sino al momento della cessione, fatte salve esigenze temporanee di chiusura per motivi di cantiere sia per la realizzazione delle opere previste dalla presente

Convenzione e/o per la realizzazione dei singoli interventi previsti dal piano attuativo (in ogni caso da autorizzare secondo le norme di Polizia Locale vigenti), lungo via Modigliani e via Pastrengo verrà garantita la libera transitabilità di veicoli e persone, secondo gli attuali sensi di marcia.

Le parti, essendo risultato che una limitata fascia di via Modigliani, lungo il lato est, è ricompresa nella confinante proprietà Marasco (al mappale 6978), danno atto, altresì, che al fine di consentire la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, il Comune dovrà provvedere alla messa a disposizione del sedime interessato, al fine di consentire la realizzazione delle opere, di cui al punto "B.1." del successivo art. 6, da parte dei *Proponenti*.

ART. 5 - CARATTERISTICHE DEL PROGETTO URBANISTICO, INDICI E PARAMETRI

- 1 Il Piano Attuativo ha per oggetto la definizione urbana mediante nuova edificazione, con destinazione residenziale, dell'ambito urbano in parola, come illustrato negli elaborati progettuali.
- 2 Il Piano Attuativo assume gli indici ed i parametri edilizi previsti dal P.G.T. previgente e riconfermati dalla successiva *Variante 2015*, per l'"Ambito Territoriale T2: Della città consolidata" e pertanto è conforme alle previsioni degli atti degli strumenti urbanistici generali del Comune di Fagnano Olona, così come disciplinati dagli elaborati progettuali di Piano.
- 3 E' ammessa entro l'ambito del Piano Attuativo l'applicazione dei *Criteri di Premialità* di cui al Titolo IV della Disciplina del P.d.R., (prevista sia dal P.G.T. pre-vigente e sia dalla *Variante 2015*); in caso di avvalimento di tale possibilità, dovrà essere proporzionalmente incrementata la "*Superficie minima di aree per servizi di interesse pubblico o generale* da monetizzare oltre che, ovviamente, l'ammontare del "*contributo di costruzione*".
- 4 La possibilità edificatoria consentita entro l'ambito, oggetto della presente Convenzione, è quella indicata – in coerenza col P.G.T. pre-vigente e successiva *Variante 2015* – dal Piano Attuativo approvato, qui di seguito riepilogata:

- Superficie utilizzabile ai fini dell'edificazione: = 5.995,00 mq
(Superficie fondiaria, portatrice del diritto edificatorio)
- *Diritto edificatorio*: DE = 0,26 mq/mq
- Superficie lorda di pavimento (**assegnata dal P.A.**) S.I.p. = **1.558,00**.mq (5.995,00 x 0,26)arrotond.
- *Indice di edificabilità fondiaria massima*: $i_{f_{max}}$ = 0,33 mq/mq
- Superficie lorda di pavimento (*massima ammessa*) S.I.p. = 1.978,35 mq (5.995,00 x 0,33)
In caso di eventuale applicazione, in sede di richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione dei singoli interventi edilizi, dei *Criteri di Premialità* di cui al Titolo IV della Disciplina del P.d.R., così come disciplinato dall'art. 07 dell'elaborato 13 "*Norme di attuazione del Piano Attuativo*".
- *Superficie coperta* Sc = 30%
- Superficie coperta (**massima prevista dal P.A.**) Sc = 1.798,50 mq (5.995,00 x 30%)
- *Altezza massima degli edifici* H_{max} = 10,50 m
- *Superficie filtrante* Sfil = 30%
- Superficie filtrante (**minima prevista dal P.A.**) Sfil = 1.798,50 mq (5.995,00 x 30%)

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati del Piano Attuativo approvato.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVO CONTRIBUTO PER ONERI

1. I *Proponenti* assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le spese tecniche di progettazione, direzione lavori,

contabilità, collaudi, coordinamento per la sicurezza (d.lgs. 09/04/2008 n. 81 e ss.mm.ii.) ed ivi compresa la corresponsione agli Enti gestori dei servizi a rete di eventuali contributi richiesti per gli allacciamenti e per la realizzazione delle opere in regime di esclusiva di cui all'art. 8.

Le opere da realizzare sono illustrate negli elaborati di piano attuativo, in particolare negli elaborati grafici seguenti:

08	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Planimetria generale e sezioni tipo.	scala 1	:	200/50
09	Opere di urbanizzazione primaria. Rete fognaria, rete acque meteoriche.	scala 1	:	200
10	Opere di urbanizzazione primaria. Rete telefonica, rete pubblica illuminazione, rete distribuzione bassa tensione.	scala 1	:	200
11	Opere di urbanizzazione primaria. Rete idrica, rete distribuzione gas metano	scala 1	:	200/50
12	Relazione opere di urbanizzazione da realizzare. Stima dei costi.			

e saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 11, comma 1, dette opere possono di seguito essere così riepilogate:

- A.1. Formazione di Parcheggio pubblico lungo via Pastrengo, con marciapiede e relative aiuole a verde piantumato;
- A.2. Formazione di Parcheggio pubblico lungo via Modigliani e relative aiuole a verde piantumato;
- B.1. Allargamento sede stradale di via Modigliani, lungo il lato ovest, sino a raccordarsi con il nuovo Parcheggio pubblico, rifacimento del manto di pavimentazione nel tratto interessato dai lavori;
- B.2. Allargamento sede stradale di via Pastrengo, lungo il lato nord, sino a raccordarsi alla nuova strada interna privata, prevista dal piano attuativo, ed al Parcheggio pubblico;
- C.1. Esecuzione di tratto di rete di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento su via Modigliani (con allacciamento per la dispersione al pendente posto su via Pastrengo);
- C.2. Esecuzione di tratto di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento su via Pastrengo (solo lato nord), con dispersione finale mediante pozzo pendente;
- D.1. Esecuzione di rete elettrica distribuzione bassa tensione, pubblica illuminazione e rete telefonica lungo in tratto interessato di via Modigliani e di via Pastrengo;
- E.1. Rifacimento tratto di rete idrica in via Modigliani e formazione nuovi tratti su via Pastrengo;
- F.1. Formazione di tratti di rete distribuzione gas metano su via Pastrengo e su via Modigliani;
- G.1. Esecuzione di "bande rumorose" in via 8 Marzo (l'effettiva localizzazione e modalità di realizzazione dovranno essere indicate dal Comune, la loro consistenza è quella prevista col Piano Attuativo);

2. Secondo la stima che forma parte integrante del Piano Attuativo, le suddette opere di urbanizzazione primaria comportano il costo complessivo di realizzazione di Euro 114.350,00 (Euro Centoquattordicimilatrecentocinquanta/00). Le parti danno atto che il predetto importo è superiore all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano Attuativo, che è pari a 1.558,00 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), ossia 4.674,00 mc (1.558,00 x 3,00), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Fagnano Olona, ammonta a complessivi Euro 13.554,60, determinati come segue: mc 4.674,00 x Euro/mc 2,90 = Euro 13.554,60.

3. Anche nel caso in cui detto importo per oneri sia rideterminato a seguito della decisione di avvalersi, in toto e per tutti gli interventi, dei "Criteri di Premialità" di cui al Titolo IV della Disciplina del P.d.R, come disciplinato dall'art. 07 delle Norme di attuazione del Piano Attuativo, sino al limite dell'Indice di edificabilità fondiaria massima: $if_{max} = 0,33 \text{ mq/mq}$, ossia con una edificazione massima di Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) pari a mq. 1.978,35 (5.995,00 x 0,33), le parti danno atto che lo stesso, ammontante a complessivi Euro 17.211,65, determinati come segue: S.l.p. mq. 1.978,35 x 3,00 = Volume di mq. 5.935,05 x Euro/mc 2,90 = Euro 17.211,65, risulta comunque inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui il Piano Attuativo prevede la realizzazione.

4. Per quanto sopra, in ogni caso, per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 4, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 17 l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui ai commi 2 e 3, è sempre effettuata con la condizione "*salvo conguaglio*" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere stesse.
6. L'importo di Euro 114.350,00 (Euro Centoquattordicimilatrecentocinquanta/00). relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese dei *Proponenti*, viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA ed oneri tecnici, con apposita polizza fidejussoria assicurativa, come meglio precisato al successivo articolo 14. La garanzia verrà svincolata entro 30 (trenta) giorni dal collaudo favorevole delle opere.
7. Ogni maggiore richiesta, rispetto a quanto già previsto dalla presente Convenzione, di potenze e capacità delle reti urbanizzative che, eventualmente, si rendesse necessaria per l'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo, è sempre a carico dei *Proponenti* o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E RELATIVO CONTRIBUTO PER ONERI

1. I *Proponenti* assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 11, comma 1,
Le opere da realizzare sono illustrate negli elaborati di piano attuativo, in particolare nell'elaborato grafico seguente:
08 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Planimetria generale e sezioni tipo. scala 1 : 200/50
e saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 11, comma 1, dette opere possono essere così riepilogate:
A Formazione di Area a Verde pubblico, piantumata, con percorso pubblico ed area di sosta pavimentata ed attrezzata;
2. Secondo la stima che forma parte integrante del Piano Attuativo, le suddette opere di urbanizzazione secondaria comportano il costo complessivo di realizzazione di Euro 7.610,00 (Euro Settemilaseicentodieci/00). Le parti danno atto che il predetto importo é inferiore all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano Attuativo, che è pari a 1.558,00 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), ossia 4.674,00 mc (1.558,00 x 3,00), pertanto pari, secondo la disciplina vigente nel Comune di Fagnano Olona, a complessivi Euro 27.109,20, determinati come segue: mc 4.674,00 mc x Euro/mc 5,80 = Euro 27.109,20.
3. Per quanto sopra, in ogni caso, per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 4, comma 6, gli oneri di urbanizzazione secondaria, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1, in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.
4. L'importo dell'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria verrà, ovviamente, rideterminato nel caso i *Proponenti* decidano di avvalersi, in tutto o in parte, dei "*Criteri di Premialità*" di cui al Titolo IV della Disciplina del P.d.R. (vedi anche articolo 05, commi 3 e 4, della presente Convenzione).
5. Giusti i disposti dell'art. 38, comma 7-bis della legge regionale n. 12 del 2005, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà rideterminato nella misura in vigore al momento della

presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qual'ora presentata dopo la scadenza del termine di 36 (trentasei mesi) dall'approvazione del Piano attuativo.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6, comma 1, lettere E.1. e F.1. nonché l'attrezzamento delle opere di cui alla lettera D1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 3, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
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. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei *Proponenti*.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6, comma 1, lettere E.1., F.1. e D.1. (per le parti di cui al presente articolo), i *Proponenti* provvedono 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 Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I *Proponenti* provvedono 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 alla stipula della presente Convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 14 sono ridotte di conseguenza.
5. 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.
6. Restano in ogni caso a carico dei *Proponenti*, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma 3, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi *Proponenti* o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 9 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei *Proponenti* diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 6 e 7.

ART. 10 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei *Proponenti* a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) strada interna a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non prevista come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico,

- eventualmente anche da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi pedonali;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 6, sono realizzate, previa presentazione entro 24 (ventiquattro) mesi – a cura e spese dei *Proponenti* – di apposito progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi *Proponenti* e rilascio – da parte del Comune – del competente titolo abilitativo.
2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai *Proponenti*, 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 dei *Proponenti*.
3. 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 Titolo VI del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei *Proponenti*; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.
4. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai *Proponenti*, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, nonché in attuazione dell'art. 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in conformità al progetto di cui all'articolo 4, comma 4.
5. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo o di presentazione della denuncia di inizio attività e dovranno essere scelti dai *Proponenti*, conformemente alla normativa, in materia di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione "a scomputo", vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo o altra pratica equipollente.
6. I *Proponenti* assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, in particolare i *Proponenti* si impegnano a far eseguire dai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 3 – con oneri economici a proprio carico – tutti gli allacciamenti necessari al collegamento delle reti private di raccolta dei reflui con la pubblica fognatura;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, oltre alla realizzazione delle "bande rumorose" già prevista fra le opere di urbanizzazione primaria.
7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e delle aree di sosta e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei *Proponenti* e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità

alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

8. Le opere eseguite verranno consegnate al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 17; fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà a carico dei *Proponenti*.

ART. 11-bis. - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'articolo 7, sono realizzate, previa presentazione entro 24 (ventiquattro) mesi – a cura e spese dei *Proponenti* – di apposito progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi *Proponenti* e rilascio – da parte del Comune – del competente titolo abilitativo.
2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai *Proponenti*, 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 dei *Proponenti*.
3. I *Proponenti* dovranno curarne direttamente la realizzazione, facendo ricorso a procedure, per l'individuazione degli esecutori, conformi alla normativa in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione "a scomputo" e "sottosoglia", vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo o altra pratica equipollente.
4. Le opere eseguite verranno consegnate al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 17; fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà a carico dei *Proponenti*.

ART. 12 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante lo strumento urbanistico generale e la successiva *Variante 2015* approvata, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie lorda di pavimento S.l.p. (<i>assegnata dal P.A.</i>)	mq	1.558,00
	Aree per servizi commisurate alla slp residenziale secondo il parametro minimo di 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente:	mq	934,80
	- aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp;	mq	311,60
	- aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.	mq	623,20

2. Il Piano dei Servizi prevede la possibilità della "monetizzazione" quale alternativa alla localizzazione in loco di dette aree per servizi.
3. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo, sono reperite direttamente le aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 644,50, destinata a Parcheggi pubblici ed area a Verde pubblico, inferiore (complessivamente) allo standard minimo richiesto.

ART. 13 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi vigente (*Variante 2015*) e visto l'articolo 12 della presente Convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (934,80 – 644,50) = mq 290,30.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 80,00 (Euro Ottanta/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
- mq 290,30 x euro/mq 80,00 = Euro 23.224,00 (Euro Ventitremiladuecentoventiquattro/00), riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai *Proponenti* medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai *Proponenti* alla Tesoreria del Comune, secondo la seguente dilazione di pagamento, giusti i disposti dell'art. 5, comma 8, della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31:
- in nr. 6 (sei) rate semestrali, ciascuna di pari importo, da corrispondersi a far tempo dalla data di stipula della presente Convenzione, le scadenze per il pagamento di dette rate sono le seguenti:
 - a) All'atto della sottoscrizione della presente Convenzione
Euro 3.870,66 (Euro Tremilaottocentosettanta/66),
 - b) entro il Euro 3.870,66 (Euro Tremilaottocentosettanta/66),
 - c) entro il Euro 3.870,66 (Euro Tremilaottocentosettanta/66),
 - d) entro il Euro 3.870,66 (Euro Tremilaottocentosettanta/66),
 - e) entro il Euro 3.870,66 (Euro Tremilaottocentosettanta/66),
 - f) entro il Euro 3.870,70 (Euro Tremilaottocentosettanta/70),
sommano Euro 23.224,00(Euro Ventitremiladuecentoventiquattro/00),
4. In caso di avvalimento, in sede di richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione dei singoli interventi edilizi, dei *Criteri di Premialità* di cui al comma 3 dell'art. 5, come appositamente disciplinata dall'art. 07 delle Norme di Attuazione del Piano Attuativo, dovrà essere proporzionalmente incrementata la "*Superficie minima di aree per servizi di interesse pubblico o generale*"; detto incremento verrà soddisfatto mediante l'istituto della *monetizzazione* sostitutiva ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale n. 12 del 2005, con versamento, dell'importo dovuto, prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
L'importo unitario del valore di monetizzazione sarà identico a quello della monetizzazione iniziale di cui al comma 2 del presente articolo; nel caso la richiesta del titolo abilitativo avvenga oltre il termine di versamento dell'importo dell'ultima rata di cui al comma 3 del presente articolo, ossia dopo il, l'importo unitario sarà rivalutato (a partire da detta data) in base all'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) come rilevato dall'I.S.T.A.T.

ART. 14 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai *Proponenti*, comprensive degli oneri accessori, ammonta a Euro 165.000,00 (Centosessantacinquemila/00), come risulta dal quadro economico integrante il Piano Attuativo, comprensivo dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui al decreto legislativo n. 81/2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, per la monetizzazione delle aree, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, e così ripartite:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6:	Euro	114.350,00;
b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 7:	Euro	7.610,00;
c) I.V.A. su opere di urbanizzazione (10%):	Euro	12.196,00;
d) oneri tecnici per progetto, D.L., C.S.P. e C.S.E. delle o.u., cassa previdenz. ed I.V.A. su detti:	Euro	8.500,00;
e) oneri tecnici per collaudo delle o.u., cassa prev.. ed I.V.A.	Euro	2.500,00;

f) monetizzazione aree non cedute di cui all'art. 13 (solo rate da versare):	Euro	19.353,34;
g) arrotondamento:	Euro	490,66;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, i *Proponenti* prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza fideiussoria assicurativa n. in data emessa da per € 165.000,00 (Centosessantacinquemila/00).
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei *Proponenti*, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei *Proponenti*,
 - quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 3, e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati ed a fronte dell'effettiva esecuzione delle opere;
 - quando essi abbiano provveduto al versamento di una o più d'una delle rate per la monetizzazione delle aree di cui all'art. 13;
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i *Proponenti* sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, 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 iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei *Proponenti* di cui all'articolo 19, comma 1, 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.
7. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo i *Proponenti* possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo; il rilascio del permesso di costruire e l'efficacia delle denunce di inizio attività rimangono comunque sospesi e subordinati all'avvenuta stipula, registrazione e trascrizione della presente Convenzione.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è inoltre subordinata al pagamento del contributo di costruzione (commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione) di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le

modalità previste dalla normativa comunale e:

- a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
- b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

3. Relativamente all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché di quello degli oneri di urbanizzazione secondaria, si rimanda agli articoli 6 e 7.

ART. 16 - 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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ove previsto dagli elaborati del Piano Attuativo;
 - c) lo spostamento degli ingressi pedonali e dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) la soppressione e la nuova introduzione di una o più dividenti tra i Lotti, nonché il limitato e migliorativo spostamento delle dividenti stesse, come previsto dalle Norme di Piano e fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;
 - f) l'eventuale applicazione, in sede di richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione dei singoli interventi edilizi, dei *Criteri di Premialità* di cui al comma 3 dell'art.5, così come disciplinata dalle Norme di attuazione del Piano Attuativo.
 - g) la realizzazione di edifici accessori adiacenti al fabbricato principale ad una distanza inferiore a mt. 3,00 dal confine tra i lotti edificabili, ove ammesso dagli elaborati del Piano Attuativo e fatta salva la disciplina del Codice Civile; in tale evenienza la presente Convenzione vale già come specifico atto, disciplinante il caso, fra soggetti proprietari confinanti.
 - h) l'eventuale unione dei lotti 3 e 4, come disciplinata dalle Norme di attuazione del Piano Attuativo.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale e funzioni compatibili così come disciplinata dalle Norme di Attuazione del Piano Attuativo, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine (fatta salva la facoltà di cui all'art. 5, comma 3) devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i *Proponenti* presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei *Proponenti*.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, il collaudo finale deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei *Proponenti* o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, 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 provvisorio o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 18 - CESSIONI GRATUITE DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici e le aree già di fatto destinate a sede stradale delle vie Pastrengo e Modigliani, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della Convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate, nella planimetria elab. "06 Aree in cessione." , in scala 1: 200, allegata al Piano Attuativo, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici:
 - Parcheggi pubblici su via Pastrengo e Modigliani, individuati con retino a tinta unita di colore giallo arancio e sigle "P1" e "P2", per complessivi mq. 500,00;
 - Verde pubblico, all'intersezione fra le via Pastrengo e Modigliani, individuato con retino a tinta unita di colore verde e sigla "V1", per mq. 144,50;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, allargamento sede stradale di via Pastrengo, individuate con retino a righe singole, grigie, alternate continua ed a tratteggio e sigla "b", per mq 117,50;
 - c) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, allargamento sede stradale di via Modigliani, individuate con retino a righe binate continue, grigie e sigla "c", per mq 100,00;
 - d) cedute gratuitamente al Comune, aree già di fatto sedi stradali di via Modigliani e Pastrengo, individuate con retino puntinato a tinta blu e sigle "d1" e "d2", per complessivi mq 269,30;
 - sommano in totale mq 1.131,30.
- 2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dale approvato dall'Agenzia del Territorio di Varese in dataal numero....., come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal... .. (foglio n.....);
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, gli allargamenti stradali e già di fatto sedi stradali, mappal....., (foglio n.);
3. 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.

4. I *Proponenti* si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili, salvo quanto eventualmente necessario al fine dell'utilizzo delle aree, attualmente di altra proprietà (fascia lungo il lato est di via Modigliani, ricompresa nel mappale 6978), per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto "B.1." del precedente art. 6.

ART. 19 - 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 dei *Proponenti* fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
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 in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai *Proponenti* o dai loro 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 dai *Proponenti*; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.
4. Resta esclusa dall'applicazione del precedente comma 1 l'area di via Modigliani e di via Pastrengo, già di fatto e da tempo destinata a sede stradale, per la quale, salvo lo stretto periodo in cui sarà oggetto dei lavori di urbanizzazione, la cura della stessa rimane in capo al Comune, così come ogni altra responsabilità.
5. I *Proponenti* assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere periodiche di manutenzione ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione eseguite, in particolare delle aree a verde, previste dal Piano Attuativo, anche successivamente all'avvenuta cessione formale al Comune.

ART. 20 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente Convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 21 - 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 dei *Proponenti*.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I *Proponenti* rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
2. I *Proponenti* autorizzano 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 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) 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, li

I *Proponenti*

per il Comune