

AMBITO DI TRASFORMAZIONE C 1
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 VIA PREALPI - VIA RESEGONE - VIA RESISTENZA

COMPARTO A



Schema della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.L.

data: 02/11/2016

1	BEDETTI Giovanni Carlo		8	PAGANI Angela	
2	EDILMARKET s.r.l.		9	LIETTI Colombo	
3	ROMANÒ Enrico		10	L.I.P.U. Lega Italiana Protezione Uccelli	
4	ROMANÒ Enrico		11	SETTEMBRINI Giuseppina	
5	ANNONI Elisabetta		11	SETTEMBRINI Maria Teresa	
5	ANNONI Paola		11	SETTEMBRINI Vittorio	
5	CARABELLI Giovanna		12	VAGO Walter	
5	LIETTI Vittorio		12	CASTELLI Claudia	
5	UBOLDI Maria Onorina		13	DUBINI Alessandro	
5	VERGA Antonio		14	DI MAIO Clementina	
5	STEFANONI Patrizia		14	ZAINA Renzo	
6	DUBINI Giovanni Battista		15	FERRARIO Franco	
7	GRASSI Angela Elisabetta		15	FERRARIO Giancarlo	

Dott. Ing. COLMEGNA Arianna
 Via Monte Bisbino, 16 - 22074 Lomazzo (CO)

studio Tagliati srl
 Via Plinio, 2 - 22071 CADORAGO (CO)
 Direttore Tecnico Dott. Ing. Daniele Tagliati

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ sono presenti i seguenti Signori, proprietari delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Bregnano al foglio ... del Catasto Terreni:

BEDETTI GIOVANNI CARLO nato a Bregnano il 28.06.1936, codice fiscale: BDT GNN 36H28 B134Q, residente a Bregnano in Via Nazario Sauro n° 27 titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 5807** della superficie catastale di 2470 mq;

BAROZZINO GENNARO nato a Rionero i Vulture (PZ) il 01.03.1945, codice fiscale: BRZ GNR 45C01 H307D, residente a Bregnano in Via San Rocco n° 5 in qualità di legale rappresentante, della società **EDILMARKET 99 S.r.l.** avente sede a Bregnano in Via Garibaldi n° 2/4 codice fiscale e partita IVA 10488190157, quest'ultima titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 5809** della superficie catastale di 2810 mq;

ROMANO' ENRICO MASSIMO nato a Como il 29.05.1953 Codice fiscale: RMN NCM 53E29 C933W, residente a Bregnano in Via D. Dubini n° 9 titolare della piena proprietà dell'area identificata con i **mappali n. 1868 e 5208**, della superficie catastale, rispettivamente, di 2600 e 3205 mq;

ANNONI ELISABETTA nata a Varese il 08.12.1971 Codice fiscale: NNN LBT 71T48 L682V, residente a Bregnano in Via Cavour n° 2 titolare della quota di comproprietà indivisa di 4/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq;

ANNONI PAOLA nata a Varese il 07.02.1966 Codice fiscale: NNN PLA 66B47 L682X, residente a Bregnano in Via Beltramo n° 6 titolare della quota di comproprietà indivisa di 4/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq;

CARABELLI GIOVANNA nata a Pisa il 03.10.1937 Codice fiscale: CRB GNN 37R43 G702S, residente a Bregnano in Via Cavour n° 2 titolare della quota di comproprietà indivisa di 2/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq.;

LIETTI VITTORIO nato a Bregnano (CO) il 05.09.1941 Codice fiscale: LTT VTR 41P05 B134Y, residente a Bregnano in Via A. Grandi n° 39 titolare della quota di comproprietà indivisa di 5/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq.;

UBOLDI MARIA ONORINA nata a Caronno Pertusella (VA) il 16.07.42 Codice fiscale: BLD MNR 42L56 B805F, residente a Bregnano in Via A. Grandi n° 39 titolare della quota di comproprietà indivisa di 5/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq.;

VERGA ANTONIO nato a Bregnano (CO) il 26.09.1948 Codice fiscale: VRG NTN 48P26 B134C, residente a Bregnano in Via dei Vigneti n° 16 titolare della quota di comproprietà indivisa di 2/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq.;

STEFANONI PATRIZIA nata a Caselle Landi (LO) il 17.03.50 Codice fiscale: STF PRZ 50C57 B961E, residente a Bregnano in Via dei Vigneti n° 16 titolare della quota di comproprietà indivisa di 8/30 dell'area identificata con il **mappale n. 312** della superficie catastale di 3130 mq.;

VAGO WALTER nato a Como il 13.03.1970 Codice fiscale: VGA WTR 70C13 C933D, residente a Carimate in Via della Valle n° 5 titolare del diritto di nuda proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 6048** della superficie catastale di 725 mq.;

CASTELLI CLAUDIA nata a Cantù (CO) il 09.12.1974 Codice fiscale: CST CLD 74T49 B639Q, residente a Carimate in Via della Valle n° 5 titolare del diritto di usufrutto dell'area identificata con il **mappale n. 6048** della superficie catastale di 725 mq.;

PAGANI ANGELA nata a Cologno al Serio (BG) il 14.04.1940 Codice fiscale: PGN NGL 40D54 C894H, residente a Bregnano in Via Cavour n° 39/c titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 314** della superficie catastale di 2730 mq.;

L.I.P.U. LEGA ITALIANA PROTEZIONE UCCELLI con sede a Parma in Via Trento n° 49 codice fiscale e partita IVA 80032350482 titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 1642** della superficie catastale di 2890 mq.;

LIETTI COLOMBO nato a Bregnano (CO) il 06.10.1947 Codice fiscale: LTT CMB 47R06 B134G, residente a Bregnano in Via Vigna n° 31 titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 319** della superficie catastale di 1900 mq.;

GRASSI ANGELA ELISABETTA nata a Bregnano (CO) il 29.04.1959 Codice fiscale: GRS NLL 59D69 B134L, residente a Bregnano in Via N. Sauro n° 25 titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 3289** della superficie catastale di 1040 mq.;

FERRARIO FRANCO nato a Bregnano (CO) il 16.08.1938 Codice fiscale: FRR FNC 38M16 B134X, residente a Bregnano in Via Giovanni XXIII n° 4 titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/2 dell'area identificata con il **mappale n. 311** della superficie catastale di 3840 mq.;

FERRARIO GIANCARLO nato a Bregnano (CO) il 11.05.1931 Codice fiscale: FRR GCR 31E11 B134T, residente a Bregnano in Via Giovanni XXIII n° 4 titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/2 dell'area identificata con il **mappale n. 311** della superficie catastale di 3840 mq.;

DUBINI ALESSANDRO nato a Como il 27.09.1972 Codice fiscale: DBN LSN 72P27 C933I, residente a Rovellasca in Via Carlo Porta n° 5 titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 6049** della superficie catastale di 725 mq.;

DUBINI GIOVANNI BATTISTA nato a Bregnano (CO) il 24.02.1936 Codice fiscale: DBN GNN 36B24 B134A, residente a Lomazzo in Via del Seprio n° 33 titolare della piena proprietà dell'area identificata con il **mappale n. 313** della superficie catastale di 1020 mq.;

ZAINA RENZO nato a San Giorgio di Nogaro (UD) il 05.02.1932 Codice fiscale: ZNA RNZ 32B05 H895N, residente a Bregnano in Via Resistenza n° 9 titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/2 dell'area identificata con il **mappale n. 4699** della superficie catastale di 1240 mq.;

DI MAIO CLEMENTINA nata a Castellamare di Stabia (NA) il 15.06.1936 Codice fiscale: DMI CMN 36H55 C1290, residente a Bregnano in Via Resistenza n° 9 titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/2 dell'area identificata con il **mappale n. 4699** della superficie catastale di 1240 mq.;

SETTEMBRINI VITTORIO nato a Bregnano (CO) il 10.10.1954 Codice fiscale: STT VTR 54R10 B134H, residente a Bregnano in Via Repubblica n° 12 titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/3 dell'area identificata con il **mappale n. 4390** della superficie catastale di 1430 mq.;

SETTEMBRINI MARIA TERESA nata a Bregnano (CO) il 11.03.1957 Codice fiscale: STT MTR 57C51 B134B, residente a Bregnano in Via Paù n° 4 titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/3 dell'area identificata con il **mappale n. 4390** della superficie catastale di 1430 mq.;

SETTEMBRINI GIUSEPPINA nata a Bregnano (CO) il 07.07.1960 Codice fiscale: STT GPP 60L47 B134B, residente a Bregnano in Via Pascoli titolare della quota di comproprietà indivisa di 1/3 dell'area identificata con il **mappale n. 4390** della superficie catastale di 1430 mq.

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**proponenti**»;

e il Sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bregnano 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 atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree sopra indicate, interessate alla presente convenzione, in quanto titolari delle stesse, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva alcuna gli obblighi derivanti dal presente atto;
- b) che nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bregnano, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____, le aree interessate alla presente convenzione sono classificate all'interno dell'Ambito di Trasformazione residenziale "C1-Via Prealpi" che impone su tali aree un vincolo procedimentale per il quale la loro edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato;
- c) che al fine di procedere alla trasformazione urbanistica dell'area, i proponenti hanno dato incarico al Dott. Ing. Arianna Colmegna di Lomazzo ed allo "Studio Tagliati srl" di Cadorago di progettare un Piano di Lottizzazione che pur riguardando l'intero Ambito di Trasformazione "C1-Via Prealpi", potesse essere suddiviso in due comparti indipendenti, attuabili con tempi e modalità di esecuzione autonome: il "**COMPARTO A**", formato dalle aree di proprietà dei proponenti ed il "**COMPARTO B**" costituito da aree di proprietà di terzi;
- d) che il "**COMPARTO A**", **oggetto della presente convenzione**, è costituito dalla sommatoria delle aree di proprietà dei proponenti identificate con i mappali n. 5807, 5809, 5208, 312, 1868, 313, 3289, 314, 319, 1642, 4390, 6048, 6049, 4699 e 311 aventi una superficie catastale complessiva di 31.755,00 mq, cui corrisponde una superficie reale rilevata di 32.169,22 mq come indicato sulla tavola grafica n. 2 del Piano di Lottizzazione approvato;
- e) che il "**COMPARTO B**", **escluso dalla presente convenzione**, è invece formato dalla sommatoria delle aree di proprietà di terzi identificate con i mappali n. 315, 1643 e 1644 aventi una superficie catastale complessiva di 2.880,00 mq, cui corrisponde una superficie reale rilevata di 2.907,49 mq come indicato sulla tavola grafica n. 2 del Piano di Lottizzazione approvato;
- f) che sulle aree inserite nel "COMPARTO A", come pure sulle aree inserite nel "COMPARTO B", non grava alcun vincolo di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o sismica e nessun altro vincolo, anche previsto da leggi speciali, che possa impedire l'attuazione del Piano di Lottizzazione, o che possa subordinare la sua attuazione ad autorizzazioni di competenza di altre autorità;

VISTI

- g) la domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- h) la Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- i) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

- j) la Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano di Lottizzazione, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) 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 successive modifiche ed integrazioni
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di seguito elencati, precisando che il presente atto è da ritenersi fin d'ora solidalmente per loro, e lo rimarrà fino al completo assolvimento degli impegni qui assunti il cui compimento dovrà essere attestato con appositi atti deliberativi o certificativi rilasciati da parte del Comune per gli aspetti previsti dalla presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti rimarranno solidariamente obbligati, per sé e per 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 presente convenzione, gli obblighi qui assunti dai proponenti si riterranno trasferiti agli acquirenti delle aree oggetto della presente convenzione, 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, a meno del verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 3.
3. In caso di alienazione delle aree, non potranno venir meno e non potranno essere ridotte le garanzie già prestate dai proponenti a meno che i successivi aventi causa abbiano a prestare a loro volta idonee garanzie sostitutive e/o integrative.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere necessarie per garantire la transitabilità delle nuove strade, tout-venant compreso, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi, ad eccezione del tratto di collegamento fra la via Prealpi e la via Resegone la cui transitabilità, completa almeno del sottofondo in tout-venant, dovrà essere garantita entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi. La realizzazione del tappetino di finitura, sia delle strade pubbliche che delle altre aree in cui tale finitura è prevista, potrà essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di Lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 7.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, eccezion fatta per i tappetini di finitura in asfalto dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.
4. In ogni caso, le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 4 dovranno essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi provvedimento autorizzativo (PdC o DIA) riguardante gli interventi di edificazione dei singoli lotti previsti dal Piano di Lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del lotto oggetto di intervento. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire con regolarità e continuità, prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso potrà essere rilasciato, e nessuna Denuncia di Inizio Attività potrà avere efficacia, se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento richiesto.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 4, e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al successivo articolo 6, dovrà avvenire in modo da garantire la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della loro utilizzazione. Nessun edificio potrà essere ritenuto abitabile o agibile qualora fosse carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici assicurati dalle opere di urbanizzazione primaria.
6. In ogni caso, fermo restando i termini diversi e specifici previsti dal presente atto, tutti gli altri adempimenti previsti dalla convenzione, non altrimenti disciplinati, dovranno essere compiuti ed ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti dovranno aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso, o presentato le Denunce di Inizio Attività, per gli interventi di edificazione dei singoli lotti previsti dal Piano di Lottizzazione.
7. La cessione della proprietà delle aree che saranno oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché la cessione delle aree che saranno oggetto di attrezzature e servizi pubblici, dovrà avvenire in forma gratuita a favore del Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, entro il termine di sei mesi dall'ultimazione delle opere, e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma 6.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nelle tavole grafiche n. 8-10-11-12-13-14-15 del Piano di Lottizzazione approvato, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al successivo articolo 8 comma 2, e di seguito sommariamente descritte:
 - A.1. strade veicolari e relative aiuole di raccordo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. rete di fognatura per raccolta delle acque nere provenienti dagli edifici del P.L.;
 - C.2. rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli edifici e dalle sedi stradali del P.L.;
 - C.3. allacciamento e recapito della rete fognatura di cui al punto C.1 al collettore della fognatura pubblica posta in Via Resegone;
 - C.4. allacciamento e recapito della rete di raccolta delle acque meteoriche di cui al punto C.2 al collettore di Via Resegone e nell'invaso di compensazione occasionale;
 - D.1. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
 - D.2. n. 2 idranti antincendio soprassuolo derivati dalla rete dell'acqua potabile;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
 - G.1. rete di distribuzione della linea telefonica fissa più cavidotto vuoto per eventuale cablatura futura;
 - H.1. formazione delle isole ecologicheRimane espressamente stabilito tra le parti che gli interventi da realizzarsi sulla via Resegone e sulla via Prealpi, esterni al "COMPARTO A" ma ugualmente a carico dei proponenti, come indicati sulla tavola grafica n. 8 e nel Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato, potranno avere inizio soltanto dopo che il Comune di Bregnano avrà ottenuto, a propria cura e spese, la disponibilità delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere in progetto, anch'esse indicate sulla tavola grafica n. 8.
Il progetto esecutivo di tali interventi dovrà essere predisposto a cura e spese dei proponenti.

2. Le potenzialità minime dei servizi saranno quelle richieste dai rispettivi gestori delle reti e dovranno essere sufficienti a soddisfare le necessità dell'intero Piano di Lottizzazione, compreso il "COMPARTO B", escluso dalla presente convenzione;
3. Le potenzialità minime di cui al comma 2 dovranno essere razionalmente distribuite tra tutti lotti edificabili, a cura e spese dei proponenti, esonerando il Comune da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiorazione di potenza e/o aumento di capacità che si rendesse necessaria entro il termine di scadenza della presente convenzione, sarà di competenza dei proponenti stessi.
4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, dovranno 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, dovranno 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. I proponenti assumono inoltre a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari delle opere di urbanizzazione primaria:
 - 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, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
6. Il costo delle predette opere di urbanizzazione primaria è stato stimato in **Euro 886.791,31** (ottocentottantaseimilasettecentonovantuno/31) come da Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato; tale importo è superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria che i proponenti avrebbero dovuto pagare al Comune di Bregnano in caso di intervento edilizio diretto il cui ammontare sarebbe stato pari ad Euro 174.870,96 calcolato sulla base della volumetria di 21.941,15 mc potenzialmente edificabile nel "COMPARTO A" moltiplicata per l'importo unitario di 7,97 Euro al metro cubo.
Per effetto di quanto sopra riportato, la completa realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria verrà considerata a scomputo totale dei relativi oneri di urbanizzazione, esonerando pertanto i proponenti dal versare al Comune di Bregnano qualsiasi altra somma a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I proponenti assumono a proprio carico anche gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria evidenziate sugli elaborati del Piano di Lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al successivo articolo 8 comma 2, corrispondenti a quanto di seguito sommariamente descritto:
 - L.1. formazione di una nuova area "verde di quartiere", comprensiva di pista ciclabile e aree di sosta
 - L.2. organizzazione e arredo dell'area di tutela ambientale per consentirne l'utilizzo occasionale di bacino di compensazione delle acque di scarico meteoriche;
2. Il costo delle predette opere di urbanizzazione secondaria è stato stimato in **Euro 214.282,81** (duecentoquattordicimiladuecentottantadue/81) come da Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato; tale importo è superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione secondaria che i proponenti avrebbero dovuto pagare al Comune di Bregnano in caso di intervento edilizio diretto il cui ammontare sarebbe stato pari ad Euro 207.563,27 calcolato sulla base della volumetria di 21.941,15 mc potenzialmente edificabile nel "COMPARTO A" moltiplicata per l'importo unitario di 9,46 Euro al metro cubo.

Per effetto di quanto sopra riportato, la completa realizzazione delle predette opere di urbanizzazione secondaria verrà considerata a scomputo totale dei relativi oneri di urbanizzazione, esonerando pertanto i proponenti dal versare al Comune di Bregnano qualsiasi altra somma a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è comunque subordinata al rispetto delle normative tecniche di settore ed all'acquisizione dei pareri favorevoli degli enti eventualmente competenti in materia.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

Non sono previste obbligazioni addizionali convenzionali oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al primo comma dell'articolo 4 ed alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo 5.

ART. 7 - 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) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, dovranno essere eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione approvato, con particolare riguardo alla congruità dei prezzi unitari utilizzati per la compilazione del computo metrico estimativo.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere eseguite in conformità ad un progetto esecutivo che dovrà essere redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti ed a spese di questi ultimi.
3. La progettazione di cui al comma 2 dovrà essere corredata da un idoneo capitolato speciale d'appalto.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, ai fini dell'ottenimento dei relativi atti di assenso, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate dovrà essere presentata al Comune di Bregnano che dovrà approvarla con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva dovrà essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 dovranno essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione, per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, per i frazionamenti e per le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno 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, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 8, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 8, comma 1, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere in possesso dei requisiti di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 per la parte ancora in vigore.
4. La direzione dei lavori dovrà essere affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Secondo quanto disposto dall'articolo 31, comma 1, punto 2 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente la dotazione minima di aree standard per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Lottizzazione deve essere calcolata sulla volumetria potenziale del piano attuativo, indipendentemente di quale sia la volumetria di progetto. Lo stesso articolo prevede che le aree standard di urbanizzazione primaria per le quali sussiste l'obbligo di cessione gratuita non debbano essere inferiori a 3,00 mq/abitante per le aree di parcheggio e a 3,00 mq/abitante per le aree di verde attrezzato.

Fatte queste premesse, assunta in 23.206,40 mc. la volumetria potenziale dell'intero "AMBITO C1", tenuto conto dei parametri volume/abitante previsti dall'articolo 50 comma 3 del Piano delle Regole, ne consegue che la superficie minima delle aree standard per attrezzature e servizi pubblici che andrebbe ceduta gratuitamente al Comune di Bregnano **per l'urbanizzazione primaria (U1)**, secondo quanto previsto agli articoli 6.a e 6.b, sarebbe di 1.450,40 mq., come riportato nel calcolo che segue:

volume potenziale dell'intero Ambito C1"	23.206,40 mc
superficie minima standard da cedere per spazi di sosta e di parcheggio (23.206,40 mc / 80 mc/ab x 3,00 mq/ab)	870,24 mq
superficie minima standard da cedere per verde attrezzato (23.206,40 mc / 120 mc/ab x 3,00 mq/ab)	580,16 mq
<u>superficie minima standard da cedere al Comune per urbanizzazione primaria</u> (mq 870,24 + mq 580,16)	<u>1.450,40 mq</u>

2. Il comma 3 dell'articolo 50 del Piano delle Regole prevede invece che la dotazione minima degli standard urbanistici secondari negli ambiti di trasformazione residenziale, in attuazione del Piano dei Servizi, sia pari a 23,50 mq pro abitante. Considerato che il volume potenziale massimo dell'intero Piano di Lottizzazione è pari a 23.206,40 mc, tenuto conto del parametro di 80 mc/abitante previsto dall'articolo 50 comma 3 del Piano delle Regole, considerando l'ipotesi più sfavorevole di realizzare la totalità degli alloggi con superficie utile abitabile inferiore a 80,00 mq, ne consegue che la superficie minima delle aree standard per attrezzature e servizi pubblici che andrebbe ceduta gratuitamente al Comune di Bregnano **per l'urbanizzazione secondaria (U2)** sarebbe di 6.816,88 mq., come determinato nel calcolo che segue:

volume potenziale dell'intero Ambito C1.	23.206,40 mc
volume pro abitante teorico insediabile nel P.L.	80,00 mc/ab
<u>superficie minima standard da cedere al Comune per urbanizzazione secondaria</u> (23.206,40 mc / 80 mc/ab x 23,50 mq/ab)	<u>6.816,88 mq</u>

3. Conseguentemente, la superficie minima delle aree standard che andrebbero cedute gratuitamente al Comune di Bregnano sarebbe di 8.267,28 mq, pari alla somma di 1.450,40 mq per l'urbanizzazione primaria e 6.816,88 mq per l'urbanizzazione secondaria.
Si dà atto che all'interno della perimetrazione del solo "COMPARTO A", come chiaramente indicato sulla tavola grafica n. 9 del Piano di Lottizzazione approvato, sono state individuate aree standard di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al Comune di Bregnano per una superficie totale di 9.719,28 mq, maggiore della superficie minima degli standard richiesti per l'intero Ambito C1.
4. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non sono state pertanto computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto i contenuti del precedente articolo 10, comma 3, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intero "AMBITO C1" sono state totalmente reperite all'interno della sola perimetrazione del "COMPARTO A" del Piano di Lottizzazione approvato, nella misura di 9.719,28 mq, superiore della superficie minima richiesta dallo strumento urbanistico generale, pari a 8.267,28 mq, per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio a favore del Comune.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Piano di Lottizzazione.
2. Qualora, entro il termine di scadenza della presente convenzione, i proprietari del "COMPARTO B" dovessero chiedere la possibilità di utilizzare le urbanizzazioni realizzate dai proponenti, questi ultimi acconsentono fin d'ora che i proprietari del "COMPARTO B" possano usufruire delle opere di urbanizzazione già realizzate, a patto che venga loro corrisposto un indennizzo monetario calcolato in base alla percentuale del 8,3153% (ottovirgolatrentunocinquantatrepercento) delle spese effettivamente sostenute dagli stessi, rappresentando il valore del 8,3153 % la quota percentuale della superficie del "COMPARTO B" rispetto alla superficie totale del "AMBITO C1", come indicato sulla tabella millesimale allegata al Piano di Lottizzazione approvato. Qualora invece, i proprietari del "COMPARTO B" non dovessero beneficiare dell'utilizzo delle opere realizzate dai proponenti, o l'utilizzo di dette opere dovesse configurarsi successivamente alla cessione all'Amministrazione Comunale delle opere stesse, nulla sarà dovuto ai proponenti da parte dei proprietari del "COMPARTO B".

ART. 13 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei proponenti, ammonta ad **Euro 886.791,31** (ottocentottantaseimilasettecentonovantuno/31), come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato.
2. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione secondaria poste a carico dei proponenti, ammonta ad **Euro 214.282,81** (duecentoquattordicimiladuecentottantadue/81), come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato.

3. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per l'importo di **Euro 1.300.000,00** (unmilionetrecentomila/00),. mediante polizza fideiussoria bancaria / assicurativa n. _____ emessa in data da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7, con la precisazione che l'importo garantito corrisponde alla somma dei costi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 1 e 2, per l'IVA sui lavori e per le spese tecniche della direzione lavori e collaudo, nonché per altre eventuali obbligazioni aventi contenuto economico patrimoniale
4. 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 ai sensi dell'articolo 16, comma 4 oppure comma 6.
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, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
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, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune.
7. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.
8. L'importo di cui al comma 1 dovrà essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 13, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione 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.
2. L'efficacia dei Permessi di Costruire o delle Denunce di Inizio Attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo 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 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.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come previsto agli articoli 4 e 5.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 16 la quantificazione o l'esenzione dal

pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 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 di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 12, comma 7.

5. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della Legge Regionale n. 12 del 2005, gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5.

ART. 15 - 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 Tecniche 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 Tecniche di Attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con tipologia anche diversa dalle indicazioni contenute nella tavola grafica n. 3 del Piano di Lottizzazione, 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;
 - c) lo spostamento 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) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
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 rilascio di Permesso di Costruire 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 diversa ai sensi dell'articolo 15, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, dovranno essere autorizzate con rilascio di Permesso di Costruire da parte del Comune.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso dovranno essere reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della Legge Regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione dovrà essere versato prima del rilascio del

relativo Permesso di Costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune, che a sua discrezione potrà affidare l'incarico a professionista esterno, a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla richiesta stessa, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. 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, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 4. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. 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. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4 e 5 della presente convenzione
7. Le opere di cui agli articoli 4 e 5 della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 18 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4 e 5 saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree da cedere gratuitamente al Comune di Bregnano hanno una consistenza complessiva di 12.774,96 mq e risultano esattamente individuate sulla tavola grafica n. 9 del Piano di Lottizzazione approvato come segue:
 - a) in colore grigio le aree di pubblica viabilità della superficie complessiva di 3.055,68 mq
 - b) in colore azzurro le aree per spazi e parcheggi pubblici della superficie complessiva di 3.390,15 mq

- c) in colore verde scuro le aree di verde attrezzato della superficie complessiva di 3.035,50 mq
 - d) in colore verde chiaro le aree di tutela ambientale della superficie complessiva di 3.293,63 mq
3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico 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. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
 5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, 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.

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 o già asservite all'uso pubblico, 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 18, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo; per le opere non collaudate, viceversa, l'onere della manutenzione rimarrà a carico dei proponenti.
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 12, comma 8.
4. La rete di illuminazione pubblica non passerà in gestione al Comune fino a che non sia stato ultimato almeno il 30% dei volumi edificabili assegnati dal Piano di Lottizzazione. Fino al momento in cui sarà ultimato almeno il 30% dei volumi edificabili, Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi relativi alla pubblica illuminazione rimarranno a carico dei proponenti.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 18, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 20 – ULTERIORI OBBLIGHI DI SOLIDARIETA' DA VALERSI TRA I PROPONENTI

1. Allo scopo di dare piena esecutività al Piano di Lottizzazione, i proponenti, entro 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, si obbligano per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, a sottoscrivere l'atto notarile avente per oggetto la ricomposizione fondiaria delle superfici incluse nel "COMPARTO A" al fine di frazionare le aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Bregnano per viabilità, parcheggi, bacino di invaso occasionale, verde di quartiere, ecc., nonché per identificare esattamente i lotti che saranno oggetto di futura edificazione, assegnando ognuno di essi al corrispondente soggetto proponente già individuato negli elaborati del Piano di Lottizzazione.

2. Per consentire la materiale edificazione del Lotto n. 16, destinato agli interventi di Edilizia Convenzionata, ogni proponente si obbliga fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, a paracadutare pro quota, sul Lotto n. 16, la volumetria di propria spettanza riservata agli interventi di edilizia convenzionata, consentendo di attribuire al Lotto n. 16, di comune accordo tra i proponenti, i seguenti parametri urbanistici:
Superficie Fondiaria = 2155,76 mq
Volumetria massima edificabile per interventi di edilizia convenzionata= 5.171,55 mc
Altezza massima consentita= 10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra= 3
3. Con la sottoscrizione del presente atto, ogni proponente dichiara di essere a perfetta conoscenza che, previe le necessarie verifiche del caso (capacità economica, competenza tecnica, garanzie prestate, ecc.), è fatto obbligo a tutti i proponenti cedere e vendere solidariamente il Lotto n. 16 a soggetto terzo, il quale compenserà il prezzo di vendita, stabilito a maggioranza dei proponenti, mediante la realizzazione di un pari importo di opere di urbanizzazione.
4. A tal proposito, ogni proponente dichiara fin d'ora il proprio assenso a tale iniziativa, accettando a priori, per sé e per i propri aventi causa, che la somma ricavata dalla vendita del Lotto n. 16 venga utilizzata per la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione, consentendo di compensare pro quota, secondo la tabella millesimale del P.L., gli importi delle opere di urbanizzazione che viceversa risulterebbero a carico di ogni proponente.
5. Per effetto di quanto stabilito ai commi precedenti, ogni proponente si obbliga fin d'ora, per sé e per i propri aventi diritto, a sottoscrivere l'atto notarile per il trasferimento a terzi:
 - della quota di proprietà indivisa da lui detenuta nella superficie del Lotto n. 16
 - della volumetria di sua spettanza per gli interventi di edilizia convenzionata
6. Analogamente a quanto pattuito al comma precedente, ogni proponente si obbliga fin d'ora, per sé e per i propri aventi diritto, a sottoscrivere, con il soggetto acquirente del Lotto n. 16, il contratto d'appalto a misura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione approvato, dichiarando di essere a perfetta conoscenza che l'importo dell'appalto dovrà essere pagato con le seguenti modalità:
 - l'importo dei lavori pari al prezzo di vendita del Lotto n. 16 verrà compensato mediante la cessione a titolo definitivo della superficie di terreno corrispondente al suo sedime edificabile; nel prezzo di vendita è compresa la capacità edificatoria di 5.171,55 mc, da utilizzarsi esclusivamente sul Lotto n. 16 per l'edificazione di interventi di Edilizia Convenzionata secondo i criteri contenuti nel relativo schema di Regolamento. Tale importo, suddiviso nelle rispettive quote di partecipazione al P.L., andrà a compensare parzialmente, e pro quota, gli importi delle opere di urbanizzazione che risultano a carico di ogni proponente, riducendo l'entità delle somme che ogni proponente dovrà corrispondere all'appaltatore a saldo dei lavori stessi;
 - il saldo dei lavori, il cui importo sarà pari al totale dell'appalto diminuito del prezzo di vendita del Lotto n. 16 verrà pagato pro quota dai singoli proponenti, a stati di avanzamento lavori, secondo le rispettive percentuali di partecipazione al P.L. indicate negli elaborati di progetto.
7. In attuazione di quanto previsto al precedente comma 3, ogni proponente dichiara fin d'ora di essere a perfetta conoscenza che il contratto d'appalto da sottoscrivere con l'appaltatore conterrà la facoltà per quest'ultimo di poter cedere a terzi il Lotto n. 16, ottenuto come pagamento parziale del costo dell'appalto.
8. Con la sottoscrizione della convenzione, i patti e gli obblighi contenuti nel presente articolo assumono, per i proponenti e i loro a venti diritto, obbligazione sostanziale per la disciplina delle azioni comuni, consentendo a qualsiasi proponente di poter agire giudizialmente nei confronti dei proponenti inadempienti quando questi ultimi non dovessero dar esecuzione alle iniziative approvate e deliberate a maggioranza delle quote di partecipazione al Piano di Lottizzazione.

ART. 21 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie legate alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale di Como.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra i proponenti e

l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza potrà essere devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 22 – DOCUMENTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Il progetto del Piano di Lottizzazione approvato è composto dai seguenti documenti:
 - Copia degli atti notarili attestanti la proprietà delle aree;
 - Relazione di compatibilità geologica a firma del Dott. Geologo Stefano Sesana;
 - Relazione Tecnica generale
 - Norme Tecniche di attuazione del P.L.
 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
 - Schema della convenzione urbanistica di attuazione del P.L.
 - Schema del Regolamento di attuazione per gli interventi di Edilizia Convenzionata da realizzarsi sul Lotto n. 16
 - Relazione di calcolo idraulico
 - Copia dei pareri espressi dagli Enti
 - Tabella millesimale di partecipazione al PL
 - TAV. 1 - Inquadramento territoriale del "Ambito C1";
 - TAV. 2 - Rilievo planialtimetrico;
 - TAV. 3 - Progetto di trasformazione dell'area;
 - TAV. 4 - Dettaglio degli interventi;
 - TAV. 5 - Ipotesi di viabilità futura;
 - TAV. 6 - interventi di viabilità futura;
 - TAV. 7 - Sezioni e particolari costruttivi;
 - TAV. 8 - Superfici da occupare per viabilità futura;
 - TAV. 9 - Dimostrazione superfici;
 - TAV. 10 - Opere di urbanizzazione in progetto – acque meteoriche / fognatura;
 - TAV. 11 - Profilo longitudinale – via Resegone / viabilità interna / via Resistenza;
 - TAV. 12 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete gas / acquedotto;
 - TAV. 13 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete telefonica;
 - TAV. 14 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete illuminazione pubblica;
 - TAV. 15 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete Enel;
2. Il progetto del Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero massimo di 3 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 23 - 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. 24 - 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 (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