

COMUNE DI ZELO SURRIGONE

(provincia di Milano)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

« AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1 »

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 _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
“AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1 di riorganizzazione dell'edificato urbano,
con destinazione residenziale” del PGT del Comune di Zelo Surrigone

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del
Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto
legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

Francesca Immobiliare s.r.l., con sede in Ghisalba (BG) via E. De Amicis n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo N. iscrizione 254501, PART. I.V.A. 02002730162, legalmente rappresentata dalla sig.ra Carminati Virginia, nata a Mozzo il 13/11/1949, domiciliata in via E. De Amicis n°1, 24050 Ghisalba (BG), Cod. Fisc. CRMVGN49S53F791G, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel comune di Zelo Surrigone, mappale n. 18 del foglio n. 3 del N.C.T. di mq. catastali 1070,00, mappale n. 26 sub. 1 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 72,00 mappale n. 26 sub. 2 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 2225,00 mappale n. 468 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 1300,00;

Soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Lottizzante», da una parte;

e il Sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____ pro tempore del Comune di _____, 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

che il Comune di Zelo Surrigone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24/10/2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale (B.U.R.L.) della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 6 del 05/02/2014;

che la presente convenzione riguarda le aree in Comune di Zelo Surrigone distinte al catasto terreni di detto comune al fg. n. -- mappale -- di mq --- ; mappale --- di mq. --- ; mappale --- di mq --- ; di superficie territoriale complessiva pari a mq ----, così coerenziate:

| | |
|----------|--|
| a nord: | fg. -- : mapp. --- - mapp. --- - mapp. --- - mapp.--- - mapp.--; |
| a est: | fg. -- : mapp. --- - mapp. --- - mapp. --- - mapp.--- - mapp.--; |
| a sud: | fg. -- : mapp. --- - mapp. --- - mapp. --- - mapp.--- - mapp.--; |
| a ovest: | fg. -- : mapp. --- - mapp. --- - mapp. --- - mapp.--- - mapp.--; |

che le stesse aree costituiscono un Piano di Lottizzazione, denominato AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1 di riorganizzazione dell'edificato urbano, con destinazione residenziale in base al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Zelo Surrigone, oltre ad un'area esterna all'ambito, facente parte del fg. -- mappale 18, di superficie complessiva pari a 74,49 mq;

che il sopraindicato intervenuto Lottizzante dichiara di essere proprietario e di avere la piena disponibilità delle aree interessate dalla presente convenzione e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

che in data 04/01/2017 il Lottizzante, in qualità di proprietario delle aree costituenti l'ambito di trasformazione "AT-1" ha presentato una "proposta preliminare di piano di lottizzazione per l'attuazione

dell'ambito "AT-1", con i relativi allegati progettuali;

che in data 25/01/2017 l'Amministrazione Comunale di Zelo Surrigone ha accolto la proposta preliminare presentata dal Lottizzante, mediante Deliberazione della Giunta Comunale numero 8 del 25/01/2017;

che il Piano di Lottizzazione "AT-1" è stato adottato dalla Giunta Comunale in data con delibera di G.C. n. del e approvato dalla Giunta comunale in data con delibera di G.C. n. ;

che il presente Piano di Lottizzazione risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti, previste da leggi e regolamenti e risulta soggetto alla procedura della legge regionale n. 12/05 e s.m.i., in quanto non comprende, neppure in parte, ambiti territoriali specificatamente indicati e dichiarati di interesse sovracomunale nel programma regionale di sviluppo, nel piano territoriale della Regione o della Città Metropolitana, ovvero nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Zelo Surrigone;

che sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione "AT-1" o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del
- B) La deliberazione di Consiglio Comunale n. del, esecutiva, con la quale, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., è stata modificata da "Parchi e giardini pubblici" a "Viabilità e parcheggi pubblici" la destinazione pubblica e di interesse pubblico o generale prevista dal Piano dei Servizi per l'area di proprietà comunale distinta al fg. mapp., la cui attuazione avverrà nell'ambito della convenzione del Piano di Lottizzazione AT-1.
- C) La deliberazione di Giunta Comunale n. del, ed i relativi allegati, con la quale è stato adottato il piano attuativo e l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano di Lottizzazione dal al , nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito alla quale sono pervenute n. ____ osservazioni;
- D) La deliberazione di Giunta Comunale n. del, ed i relativi allegati, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo, pubblicata all'albo comunale dal _____ al _____ ;
(ovvero, 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;
- E) 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;

tutto ciò premesso

e ritenuto come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Lottizzante si impegna, per sé e suoi aventi causa, ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. Gli impegni assunti con la presente convenzione hanno natura ed effetti di oneri reali. Il Lottizzante è obbligato, per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui in premessa nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del piano medesimo, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Zelo Surrigone, nonché delle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.
2. Il Piano di Lottizzazione in questione sarà attuato secondo quanto previsto dalla presente convenzione ed in conformità ai seguenti elaborati grafici:

Tavola n. -- estratti

Tavola n. –

ART. 3 – CAPACITA' EDIFICATORIE DEL PIANO

1. Le aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione "AT-1" si estendono complessivamente per una superficie territoriale di mq 4.547,48, come risulta dalla tavola n. Il piano ha una capacità edificatoria di mc ... a cui è consentito un incremento del 10% in caso di maggiore efficienza energetica degli interventi, un incremento del 10% in caso di realizzazione di edilizia residenziale sociale aggiuntiva rispetto al minimo obbligatorio ed un ulteriore incremento del 10% che il Comune può accordare a discrezione mediante apposita negoziazione, per una volumetria edificabile complessiva di mc. 4.729,38, di cui mc. 727,60 da adibire ad edilizia residenziale sociale.
2. Il Comune accorda al Lottizzante l'incremento del 10% della "capacità edificatoria base" a discrezione del Comune, prevista all'articolo 19 del Documento di Piano e citata al comma precedente, a fronte dell'assunzione da parte del Lottizzante di oneri economici connessi all'implementazione delle attrezzature e servizi pubblici esistenti, ovvero l'ampliamento della scuola di via Dante Alighieri, conseguenti alla richiesta di realizzare opere di qualità in alternativa alla cessione delle aree a parco (come da delibera della Giunta comunale n. 8/2017).
3. Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Zelo Surrigone prevede agli artt. 11 e 19 del Documento di Piano la possibilità di incrementare del 10% la capacità edificatoria base come "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica". L'attuale normativa regionale vigente in Regione Lombardia, successiva alla data di approvazione del PGT, richiede parametri di calcoli energetici diversi e in generale prestazioni energetiche degli edifici superiori a quanto prescritto nel PGT. Il Comune ha quindi deciso di concedere l'incentivazione per maggior efficienza energetica con un aumento dell'indice pari al 10%, ovvero pari a mc 363,80, a fronte dell'impegno da parte degli attuatori di migliorare dal punto di vista energetico l'edificio adibito a "casa degli anziani" di proprietà comunale, realizzando una nuova caldaia centralizzata, e altri piccoli lavori per un importo pari a 30.000,00 €, comprensivo di spese tecniche e IVA.

ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Lottizzazione dell'ambito AT-1, sono così quantificate complessivamente:

| | | | |
|---------------------------|---|----|----------|
| Destinazione residenziale | Superficie territoriale (S.t.) | mq | 4.547,48 |
| | Volumetria edificabile (V) | mc | 4.729,38 |
| | Abitanti teorici (SLP / 120) | n. | 39,41 |
| | S1. Aree per servizi pubblici, minime (35 mq/abit.) | mq | 1.379,40 |
| | Aree per servizi pubblici totali da cedere | mq | 200,03 |
| | Aree per servizi pubblici totali da monetizzare | mq | 1.179,38 |

ART. 5 – CESSIONI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Il Lottizzante, in relazione al disposto dell'articolo 46 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nel Piano di Lottizzazione nella tav. e ripartite come segue:
 - area a parcheggio pubblico, per una superficie complessiva di mq 200,03, di cui mq 131,62 interni al perimetro dell'ambito di trasformazione e mq 68,41 esterni al perimetro dell'ambito;
 - area a viabilità, strade e marciapiedi, per una superficie di mq 172,59, interna al perimetro dell'ambito.
2. Come indicato al precedente articolo, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Lottizzazione "AT-1" e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 1.179,38.
3. Le parti concordano che, in luogo della cessione delle aree di cui al comma 2, il Lottizzante si impegna con la presente a realizzare le opere qualitative necessarie all'ampliamento della scuola di via Dante Alighieri in Zelo Surrigone, secondo il progetto preliminare allegato al Piano di Lottizzazione. Il progetto prevede un ampliamento di superficie pari a circa 55 mq lordi, con finiture simili a quelle della scuola esistente. Si stima per l'esecuzione delle opere relative all'ampliamento un importo pari ad €/mq 1.150,00, per un importo complessivo pari a 63.250,00 €, le spese di progettazione e accessorie sono stimate in 18.200,00 €, per complessivi 81.450,00 € oltre a IVA, pari a 91.779,00 €.
4. Il computo di dettaglio delle opere relative alla realizzazione dell'ampliamento della scuola di via Dante Alighieri verrà presentato contestualmente al progetto definitivo dei lavori. L'importo necessario per l'ampliamento non potrà essere inferiore a quello riportato al punto precedente.
5. Secondo la stima riportata al punto 3, in alternativa alla cessione delle aree indicate al punto 2, il lottizzante provvede a progettare e realizzare un'opera qualitativa del costo indicativo di 81.450,00 €, equivalente a un valore di monetizzazione di aree pari ad €/mq 69,06, (81.450,00 € / 1.179,38 mq = 69,06 €/mq)
6. Per quanto indicato ai punti 3 e 5, con la realizzazione delle opere qualitative di cui al punto 3, si ritiene assolto il contributo dovuto per le monetizzazioni previste al punto 2 del presente articolo e il Lottizzante non dovrà versare alcun ulteriore contributo al Comune.
7. Si precisa che non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 1. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade private al servizio degli insediamenti, non cedute al Comune;

2. 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;
3. le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 6 – MODALITA' E TERMINI PER LA CESSIONE DELLE AREE PRECEDENTI ARTT. 4, 5

1. Il Lottizzante con il presente atto cede le aree di cui agli artt. 4 e 5 che sono cedute nell'attuale stato di fatto e di diritto, libere da persone e cose, da affittanze, 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.
2. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici avviene, a tutti gli effetti, in forma gratuita a favore del Comune, con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 5 ma le stesse resteranno in consegna al Lottizzante per consentire a questi la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.
3. Le aree di cui al comma 1 dell'art. 5, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di _____ in data _____ al 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, mappal _____, _____, _____ (foglio n. ____);
4. La cessione delle aree 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 il Lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il Lottizzante si impegna, e a tal fine assume 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.

ART. 7 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Le aree e le opere saranno consegnate al Comune al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, solo in seguito all'espletamento del collaudo tecnico/amministrativo come precisato in seguito. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei rispettivi lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla data del collaudo di cui all'articolo 17, comma 9.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 5, 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà dell'operatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo; 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 18.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Lottizzante per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 14. Si riporta a seguire un elenco indicativo delle possibili opere di urbanizzazione primaria; le opere effettivamente da realizzare saranno indicate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dal Piano di Governo del Territorio che quelle previste all'interno del piano attuativo dell'ambito di trasformazione;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2. idranti antincendio stradale;
 - 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 telefonica fissa;
 - G.3. cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;
 - H. spazi di verde attrezzato e piantumato.
2. I costi delle suddette opere di urbanizzazione risultanti dal computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari fissati dal listino n. II/2017 della CCIA di Milano sconto 20%, sono stimati in euro 121.954,32, oltre a IVA, spese tecniche di progettazione, sicurezza e collaudo, per un importo complessivo pari ad € 160.273,06, com'è possibile rilevare anche dal quadro economico allegato al piano.
3. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria complessivo per l'intero ambito, determinati in base alla Delibera G.C. n°44 del 27/11/2003, risulta essere pari a: $4.729,38 \text{ mc} \times 15,12 \text{ €/mc} = 71.508,23 \text{ €}$.
4. Le parti danno atto che l'importo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risulta superiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e il Lottizzante non dovrà quindi versare alcun ulteriore contributo al Comune.
5. Il Lottizzante, in ogni caso, si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria sopracitate anche se il costo di costruzione delle predette opere risultasse superiore a quanto previsto, senza nulla pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.
6. La potenzialità minima dei servizi sarà quella imposta dagli enti erogatori dei servizi medesimi sulla base degli abitanti teorici. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del Lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
8. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
9. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e

all'allegato 5 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle altre norme da questo richiamate.

10. Il Lottizzante assume 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, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
11. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità 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. 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 del Lottizzante 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.
12. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi, in sostituzione del Lottizzante ed a spese del medesimo rivalendosi sulle garanzie prestate con la presente convenzione.
13. Gli impianti e tutti i servizi (rete idrica, di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e telefonica) di cui al precedente comma 1 passeranno gratuitamente nella proprietà del Comune, una volta ultimati, previa verifica da parte degli organi competenti della loro esecuzione a regola d'arte.
14. I lottizzanti si impegnano a presentare il progetto delle fognature del PL all'ente gestore prima della consegna del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione per l'approvazione del progetto. Al termine dei lavori i lottizzanti dovranno comunicare all'ente gestore la fine lavori e richiedere il collaudo delle opere realizzate. L'ente gestore entro 90 giorni dalla richiesta dovrà provvedere alla verifica dell'impianto e alla emissione del relativo collaudo. In caso di non collaudabilità delle opere i lottizzanti si impegnano a risolvere le problematiche individuate e a richiedere nuovo collaudo. Se entro 90 giorni l'ente gestore non avrà emesso certificato di collaudo le opere si intendono collaudate e la gestione delle stesse passerà in capo all'ente.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano di Lottizzazione prevede nel comparto la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Il parcheggio posto a sud ovest dell'ambito e la relativa strada di accesso, con i relativi marciapiedi e aiuole, aventi accesso da Via Carducci, realizzati su suolo comunale, così come evidenziati sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisati nel progetto esecutivo di cui all'articolo 14, verranno realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'edificazione sulle aree oggetto del Piano.
2. L'importo dei lavori necessari alla realizzazione di tali opere, come indicato nel Computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, redatto sulla base dei prezzi unitari fissati dal listino n. II/2017 della CCIA di Milano sconto 20%, risulta essere pari a € 114.976,83, oltre a IVA, spese tecniche di progettazione, sicurezza e collaudo, per un importo complessivo pari ad € 151.103,20, come è possibile rilevare anche dal quadro economico allegato al piano.
3. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria complessivo per l'intero ambito, determinati in base alla Delibera G.C. n°44 del 27/11/2003, risulta essere pari a: $4.729,38 \text{ mc} \times 20,10 \text{ €/mc} = 95.060,54 \text{ €}$.

4. Essendo l'importo necessario per la realizzazione delle opere, riportate al precedente punto 2, superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, riportato al punto precedente, gli oneri di urbanizzazione secondaria per l'ambito AT-1 si intendono integralmente assolti dai lottizzanti con l'esecuzione delle opere relative alla realizzazione del parcheggio e della relativa strada con accesso da via Carducci, e nessun altro importo dovrà essere versato all'atto della presentazione delle pratiche edilizie per la costruzione degli edifici nel piano.
5. Le parti danno atto che l'importo relativo alla realizzazione delle opere di cui al punto 1 del presente articolo, così come indicato al punto 2, risulta superiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, indicato al punto 3 del presente articolo, e pertanto il Lottizzante non dovrà versare alcun ulteriore contributo al Comune.
6. Il Lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui agli art. 8, 9 e 10. Nella definizione di infrastrutture a rete sono compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.
7. Il Comune è esonerato dal concorrere alla realizzazione o al potenziamento di cui al comma 6, alla sola condizione che tali opere non vadano a beneficio immediato di insediamenti esistenti; tale condizione deve essere adeguatamente comprovata sotto il profilo tecnico e finanziario e non costituisce in alcun modo obbligazione per il Comune. Il concorso di quest'ultimo non può comunque essere in misura superiore a quella proporzionale al predetto beneficio e solo se il Comune ritenga necessario o almeno opportuno e di pubblico interesse avvalersi dello stesso beneficio.
8. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi, in sostituzione del Lottizzante ed a spese dei medesimi rivalendosi sulle garanzie prestate con la presente convenzione.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti D.1, E.1, F.1, e G.1 dell'articolo 8, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti A.1, A.2, B.1, C.1, C.2, C.3, D.1, D.2, E.1, F.1, F.2, G.1, G.3 e H dell'articolo 8, il Lottizzante provvede tempestivamente, e comunque entro 240 giorni dalla sottoscrizione della convenzione, 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. Il Lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico del Lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta, 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, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 12 – COSTO DI COSTRUZIONE E SMALTIMENTO RIFUTI

1. Il Lottizzante per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna al pagamento del costo di costruzione di cui art. 46 della l.r. 11.03.2005 n. 12, in conformità ai criteri vigenti al momento del rilascio di ogni permesso a costruire o alla presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi di edilizia residenziale sociale, come disciplinata dal successiva art. 15.

ART. 13 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il termine di validità della presente convenzione è fissato in 10 anni dalla data di sottoscrizione.
2. Le opere di qualità da realizzare in alternativa alla cessione delle aree standard previste dal Piano di Lottizzazione (ampliamento della scuola di via Danta Alighieri in Zelo Surrigone) dovranno essere iniziate entro il termine massimo di **12 (dodici) mesi** e ultimate entro il termine massimo di **30 (trenta) mesi** dalla sottoscrizione delle presente convenzione.
3. Le opere relative alla viabilità interna ed i relativi parcheggi a servizio dei diversi lotti e i marciapiedi limitrofi a via del Brolo e via Carducci devono essere ultimate entro il termine massimo di **36 (trentasei) mesi** dalla sottoscrizione delle presente convenzione almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
Le opere relative al parcheggio e alla strada di penetrazione da realizzare su area comunale con accesso da via Carducci devono essere ultimate entro il termine massimo di **36 (trentasei) mesi** dalla sottoscrizione delle presente convenzione almeno per quanto riguarda la transitabilità della strada.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico **su espresso assenso del Comune** potrà essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 4.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come precedentemente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **60 (sessanta) mesi** dalla sottoscrizione delle presente convenzione.
5. Decorso il termine massimo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 4, il Comune provvederà alla messa in mora dei soggetti lottizzanti imponendo la ultimazione delle opere di

urbanizzazione entro l'ulteriore termine di 6 (sei) mesi, decorsi inutilmente i quali il Comune provvederà direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ancora da ultimare mediante escussione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 13, con le modalità previste all'articolo 19.

6. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
7. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 14 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD DI QUALITA'

1. Le opere di urbanizzazione e le opere qualitative alternative alla cessione delle aree standard sono eseguite direttamente dal Lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad appositi progetti esecutivi di cui al presente articolo.
1. Il progetto esecutivo necessario per la realizzazione delle opere qualitative alternative alla cessione delle aree standard (ampliamento della scuola di via Danta Alighieri in Zelo Surrigone) dovrà essere presentato dai lottizzanti per le prescritte approvazioni e approvato entro la data di inizio dei lavori di cui al precedente articolo 13, a firma di tecnici abilitati, individuati dai lottizzanti a propria cura e spesa.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle opere di qualità da realizzare in alternativa alla cessione delle aree standard deve essere coerente con il progetto integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, le disposizioni di cui al D.Lgs n. 50/2016 e al D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii.
3. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile agli uffici comunali per le prescritte approvazioni entro **6 (sei) mesi** dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
4. Il termine di cui al comma precedente per la consegna del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà essere prorogato su espressa autorizzazione del comune quanto del tempo necessario ai lottizzanti e ai loro tecnici per l'acquisizione di tutti gli eventuali pareri o approvazioni da parte degli enti gestori delle reti tecnologiche (acquedotto, gas, pubblica illuminazione, energia elettrica, ecc.), fatto salvo il termine per l'inizio dei lavori fissato all'art 13 comma 2.
5. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sono redatti da tecnici abilitati individuati dal Lottizzante, a sua cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a spese dei lottizzanti utilizzando allo scopo le garanzie prestate con la presente convenzione.
6. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 10. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e

interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e sono a carico del Lottizzante per intero, nulla escluso.
8. Resta a carico del Comune il recepimento di tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esecuzione dei lavori e per il successivo utilizzo delle attrezzature realizzate. In particolare per quanto riguarda l'ampliamento della scuola di via Dante Alighieri, sarà compito del Comune ottenere tutte le autorizzazioni degli enti competenti (ASL, VV.F,...) e verificare il rispetto delle normative vigenti (RAI, Accessi, Uscite d'emergenza, ...) connesse alle modifiche delle aule esistenti e in generale dell'edificio esistente e al progetto delle nuove aule e blocchi servizi.
9. Tutti i progetti sopra descritti andranno assentiti dal Comune mediante permesso di costruire, con espressa rinuncia a ogni regime edilizio differente (S.C.I.A., ecc.) in quanto interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.2 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.
10. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste dal comma 6.

ART. 15 – DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Il Lottizzante si impegna a realizzare nei termini di validità del piano attuativo in oggetto, sulle aree di proprietà inserite nello stesso piano attuativo, alloggi di edilizia residenziale sociale con le modalità e previsioni indicate nei punti a seguire.
2. In particolare, il Piano di Lottizzazione AT-1 prevede un volume minimo da destinarsi a edilizia residenziale sociale (E.R.S.) pari al 10 % della volumetria complessiva, ovvero pari a mc 363,80. Il Piano di lottizzazione per l'ambito AT-1 prevede altresì di avvalersi della facoltà, concessa dagli artt. 11 e 19 del Documento di Piano del PGT del Comune di Zelo Surrigone, di usufruire di un incremento della "capacità edificatoria base" pari al 10% della volumetria, ovvero pari a mc 363,80, da destinare interamente alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. Il Piano di Lottizzazione dell'ambito AT-1, approvato dal Consiglio Comunale, prevede quindi una volumetria destinata a E.R.S., complessivamente pari a mc 727,60, che deve essere assoggettata a Convenzione.
3. Il lottizzante si impegna, conformemente a quanto indicato nell'articolo sopra riportato, a vendere le unità abitative a "soggetti che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato" e in particolare, come riportato nell'art. 11 del Documento di Piano, a: giovani coppie di età inferiore ai 35 anni, giovani studenti di età inferiore ai 25 anni, anziani di età superiore ai 65 anni, coppie con figli a carico con reddito complessivo non superiore a 40.000 € risultante dall'ISEE, soggetti singoli a reddito non superiore a 20.000 € risultante dall'ISEE.
Il lottizzante si impegna in tal senso, a realizzare e vendere le unità abitative relative al volume per E.R.S., ad un prezzo scontato del 15% rispetto a quello rilevabile dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per stato conservativo OTTIMO e valore di mercato massimo, per la zona corrispondente al Centro Urbano di Zelo Surrigone e relativamente alla relativa tipologia immobiliare: alla data di stesura della presente per villini, ville a schiera, bifamiliari e simili 1.850,00 €/mq - 15 % = 1572,50 €/mq; per appartamenti 1.750,00 €/mq - 15 % = 1487,50 €/mq. L'importo così individuato dovrà essere applicato alla superficie commerciale definita come nel seguito: Per il calcolo dei metri quadrati commerciali necessari a valutare il costo delle unità E.R.S., saranno valutati al 100% la S.L.P. residenziale, al 30% le superfici delle eventuali terrazze e balconi, al 15% le superfici dei giardini privati, al 50% le superfici degli eventuali interrati e degli spazi destinati a box e al 10% le superfici delle restanti parti comuni, interne ed esterne, dell'edificio. Per le unità abitative realizzate come E.R.S. il lottizzante non dovrà corrispondere il contributo per il costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 12/2005.
2. Tutti gli alloggi di edilizia residenziale sociale devono essere puntualmente individuati negli elaborati

allegati al titolo abilitativo che autorizza la realizzazione degli alloggi. In fase realizzativa potrà essere presentata una variante per la modifica della individuazione degli alloggi destinati a ERS. La variante potrà riguardare sia il numero che la posizione delle unità abitative destinate a ERS, prevedendo se necessario il versamento delle eventuali differenze degli oneri concessori.

3. Prima di procedere con la compravendita degli alloggi di cui al presente articolo, il Lottizzante o suo avente causa si impegna a trasmettere al Comune la documentazione attestante i requisiti soggettivi del futuro acquirente previsti dalla presente Convenzione. Copia degli atti di vendita degli alloggi di edilizia residenziale sociale dovrà essere inviata al Comune per le opportune verifiche.
4. Per le alienazioni successive, decorsi cinque anni dalla prima alienazione, l'alloggio potrà essere venduto al valore di mercato, anche a soggetti non in possesso dei requisiti, previo versamento al Comune del doppio del costo di costruzione dell'alloggio calcolato dall'ufficio con i valori vigenti al momento del trasferimento e comunque secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
5. In caso di mancata osservanza delle disposizioni del presente articolo, saranno applicate le sanzioni e le procedure previste dall'art. 18 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e in generale secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI E PATTI SPECIALI

1. L'articolo 19 del documento di piano prevede a carico del Lottizzante la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne all'ambito di trasformazione, consistenti nel completamento del marciapiede lato nord di via Del Brolo. Tali aree non sono ad oggi nella disponibilità del Comune e, pertanto quest'ultimo provvederà all'acquisizione delle aree ed i relativi eventuali costi, se effettivamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale, verranno rimborsati dal Lottizzante nella misura massima riportata nel presente articolo. La superficie da acquisire è pari a circa 185 mq; si fissa come valore massimo per l'acquisizione dell'area, comprensivo di tutti gli oneri e dei costi eventualmente necessari per le procedure di acquisizione, l'importo di €/mq 15,00, per un importo complessivo massimo pari a $185 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 2.775,00 \text{ €}$, che il Lottizzante si impegna a versare al Comune entro 30 giorni dalla richiesta degli uffici. Le opere per la realizzazione del marciapiede lato nord di via del Brolo verranno realizzate direttamente dal Lottizzante se l'acquisizione avverrà prima della fine dei lavori delle opere di urbanizzazione. In caso contrario il Lottizzante verserà al Comune l'importo relativo alle opere da realizzare, per un importo massimo pari a $35,50 \text{ €/mq}$, e quindi per un importo complessivo pari a $185 \text{ mq} \times 35,50 \text{ €/mq} = 6.567,50 \text{ €}$.

ART. 17 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI QUALITÀ'

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il Lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Lottizzante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. A tal fine, all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e delle opere di qualità, il Lottizzante dovrà chiedere al Comune, di procedere con la nomina del collaudatore e a versare al Comune il corrispettivo per rimborsare tutte le prestazioni che saranno richieste al collaudatore.
3. Nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori, il Comune dovrà procedere ad effettuare ed a completare gli atti di collaudo in contraddittorio con i rappresentanti della proprietà, i quali dovranno essere avvertiti almeno dieci giorni prima della data fissata per il collaudo stesso. Una volta determinato il collaudo con esito favorevole, il Comune dovrà rilasciare, entro i successivi trenta giorni, il corrispondente certificato.
5. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della

documentazione di cui all'articolo 14, comma 5, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 10. In difetto il Comune, previa diffida al Lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

6. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede 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.
7. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e il conseguente svincolo delle fidejussioni potrà avvenire solo dopo la dimostrazione dell'avvenuta esecuzione dei lavori esterni al Piano di Lottizzazione, individuati dalla presente convenzione e comunque secondo quanto previsto al successivo articolo 18.
8. Il Lottizzante è tenuto ad eliminare, a proprie cure e spese, ogni eventuale vizio o difetto riscontrato dal collaudatore nel termine dal medesimo assegnato.
9. Nell'ipotesi in cui il Comune non dovesse procedere nei termini di cui sopra ad effettuare le operazioni di collaudo, il Lottizzante, previa formale diffida, ed in difetto di motivato riscontro, entro 30 giorni, potranno fare collaudare le opere da un professionista iscritto all'albo e, dalla data di favorevole collaudo, le opere stesse si intenderanno automaticamente trasferite al Comune, cui verranno trasferiti oneri e responsabilità.
10. Fino a quando le opere e le aree su cui le stesse insistono rimarranno in consegna al Lottizzante i suddetti oneri e responsabilità saranno a totale carico degli stessi e loro aventi causa a qualsiasi titolo.
11. Il Lottizzante riconosce sin da ora la facoltà del Comune di Zelo Surrigone, di effettuare a mezzo dei propri uffici o del collaudatore, in qualsiasi tempo, i necessari accertamenti, onde verificare lo stato di manutenzione ed il buon funzionamento delle infrastrutture urbanizzative e, se ricorre il caso, di intervenire, addebitando le spese, se risultino accertate irregolarità esecutive o situazioni di pericolo, se dopo averle comunicate al Lottizzante, lo stesso non provvede alla esecuzione delle opere prescritte nel tempo loro assegnato.

ART. 18 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi, a cura e spese del Lottizzante, e dei relativi oneri accessori, è riportato di seguito come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Piano Attuativo. Lo stesso importo è comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, per direzione lavori e coordinamento per la sicurezza, collaudo e ogni altra spesa connessa con la realizzazione delle opere compresi gli allacciamenti:
 - Importo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazioni primarie: € 160.273,06
 - Importo per la realizzazione del parcheggio e della relativa strada, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria: € 151.103,20
 - Importo per la acquisizione delle aree dei marciapiedi di Via Brolo da parte del Comune di Zelo Surrigone (se effettivamente sostenute dal comune): € 2.775,00
 - Importo per le Opere di realizzazione del marciapiede lato nord di via del Brolo = 6.567,50 €.L'importo complessivo delle opere da realizzare ammonta a € 320.718,76.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (centopercento) di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria bancaria n. _____ emessa in data _____ emessa da

_____ per euro _____ (euro _____/____), maggiorato del 5 %. Tale garanzia fidejussoria dovrà essere automaticamente e tacitamente rinnovabile fino alla comunicazione scritta di svincolo da parte del Comune. Gli importi delle polizze a garanzia potranno essere soggetti a conguaglio a seguito della presentazione dei rispettivi progetti definitivi-esecutivi qualora prevedano un costo superiore rispetto a quanto garantito.

3. La presente convenzione prevede all'articolo 11 la realizzazione di opere di qualità alternativa alla cessione delle di aree a standard. L'importo delle opere da realizzare ammonta a € 63.250,00.
4. A garanzia dell'importo relativo alle opere di qualità da realizzare in alternativa alla cessione di standard il Lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (centopercento) di quello previsto al comma 3, con polizza fideiussoria bancaria n. _____ emessa in data _____ emessa da _____ per euro _____ (euro _____/____), maggiorato del 5 %. Tale garanzia fidejussoria dovrà essere automaticamente e tacitamente rinnovabile fino alla comunicazione scritta di svincolo da parte del Comune. Gli importi delle polizze a garanzia potranno essere soggetti a conguaglio a seguito della presentazione dei rispettivi progetti definitivi-esecutivi qualora prevedano un costo superiore rispetto a quanto garantito.
5. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione mediante idoneo provvedimento amministrativo.
7. 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. In ogni caso i Lottizzanti 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.
8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione 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 del Lottizzante 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.

ART. 19 – MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Lottizzante autorizza il Comune di Zelo Surrigone a disporre delle fidejussioni, previa messa in mora, secondo quanto previsto dalle normative vigenti e secondo quanto riportato nei punti che seguono.
2. Ove l'inadempienza riguardi la mancata richiesta di permesso di costruire relative alle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano di Lottizzazione, il Comune avrà diritto di escutere dalle garanzie gli importi relativi agli oneri urbanizzativi primari e secondari.
3. Ove l'inadempienza riguardi attività costruttive per le quali il Comune si è dovuto sostituire, in toto o in parte, al Lottizzante, il fideiussore sarà tenuto a corrispondere gli importi corrispondenti alla spesa sostenuta dal Comune oltre ad un ulteriore 5% delle stesse a titolo di rimborso per le spese burocratiche e amministrative.
4. Procedimento – per quanto non diversamente disciplinato nella presente convenzione, il Comune sarà

tenuto a contestare al Lottizzante l'inadempimento verificato assegnando un termine non inferiore a 30 giorni per adempiere.

5. Il provvedimento di contestazione ha valenza di avvio di procedimento ex art. 7 della legge 241/90 e dovrà essere trasmesso, anche con mezzi telematici, sia ai lottizzanti sia al fideiussore.
6. In caso di difetto o osservazioni, che dovranno pervenire nel termine perentorio di giorni 30 dalla notifica trasmessa, il Comune adotterà la propria motivata, definitiva ed esecutiva determinazione.

ART. 20 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il Lottizzante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate 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 e secondo le tariffe comunali in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
La quantificazione del contributo di costruzione è sottratta alla disponibilità delle parti per cui è inapplicabile il principio civilistico della cooperazione con il debitore secondo buona fede.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 13, comma 4, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005 e comunque in vigore al momento del rilascio del provvedimento autorizzativo o al trentesimo giorno successivo alla presentazione S.C.I.A., non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.
5. Secondo le disposizioni contenute nella L.R. 11 marzo 2005 n. 12 sono esclusi dal contributo di costruzione gli interventi riguardanti esclusivamente la realizzazione di autorimesse, siano esse interrate, fuori terra, pertinenziale o non pertinenziali, ed il relativo permesso a costruire è da ritenersi gratuito.
Le superfici destinate a parcheggio non concorrono alla definizione della classe dell'edificio e pertanto saranno dedotte dalla superficie non residenziale degli immobili determinata secondo il modello ministeriale – D.M. 10 maggio 1977 –.
Per gli interventi di Edilizia residenziale Sociale E.R.S. il contributo afferente al costo di costruzione non è dovuto.

ART. 21 – VARIANTI

1. La suddivisione dei lotti, lo schema tipologico e le soluzioni architettoniche indicati nel Piano di lottizzazione sono, in questa fase, puramente indicativi e potrà essere soggetti a modifiche durante la fase di attuazione del Piano di Lottizzazione e durante la fase di edificazione dei lotti.
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 di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti, in tali casi, e purché il Lottizzante presenti un aggiornamento del masterplan plani volumetrico presso gli uffici comunali per la comunicazione delle modifiche:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione 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;
 - c) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di passi carrai nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle

aree destinate all'uso pubblico (per la modifica delle aree di uso pubblico sarà necessario richiedere autorizzazione agli uffici comunali) ;

- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti, salvo che questi non costituiscano modifica sostanziale alla viabilità di piano;
 - 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. Ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12 del 11 marzo 2005, non necessita di preventiva variante, ma di sola approvazione da parte della Giunta comunale, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plani volumetriche che non alterino le impostazioni previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, 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.
 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 22, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, 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 13, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 22 - 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, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono 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, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 5 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
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 del Lottizzante, 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. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Piano di Lottizzazione dell'ambito denominato AT-1- è composto dai seguenti elaborati:

| | |
|----------------|--|
| ALLEGATO N° 1a | RELAZIONE TECNICA |
| ALLEGATO N° 2a | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO |
| ALLEGATO N° 3a | QUADRO ECONOMICO |
| ALLEGATO N° 4a | BOZZA DI CONVENZIONE |
| ALLEGATO N° 5a | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |
| ALLEGATO N° 6 | ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI |
| ALLEGATO N° 7 | CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE |
| ALLEGATO N° 8 | PROGETTO DELLE PIANTUMAZIONI |
| ALLEGATO N° 9 | PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE |
| ALLEGATO N° 10 | FATTIBILITA' GEOLOGICA |
| ALLEGATO N° 11 | COMPATIBILITA' ACUSTICA |
| ALLEGATO N° 12 | CONTESTUALIZZAZIONE CON LE PREESISTENZE AI FINI DELLA COMPATIBILITA' E DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO |
| ALLEGATO N° 13 | REQUISITI PAESISTICI – SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA |
| ALLEGATO N° 14 | ACCESSIBILITA' E MEZZI PUBBLICI DI TRASPORTO |
| TAVOLA N° 1 | ESTRATTO MAPPA - ESTRATTO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO |
| TAVOLA N° 2 | PLANIMETRIA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO |
| TAVOLA N° 3 | TAVOLA FOTOGRAFICA |
| TAVOLA N° 4a | AZZONAMENTO DI PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON VERIFICHE PLANIMETRICHE E VERIFICHE DEGLI STANDARDS. |
| TAVOLA N° 5a | PLANIMETRIA ARCHITETTONICA |
| TAVOLA N° 6a | DIMOSTRAZIONE AREE - PLANIMETRIA DELLE MISURAZIONI |
| TAVOLA N° 7 | PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE LINEE FOGNATURA, CADITOIE E ILLUMINAZIONE PUBBLICA |

| | |
|---------------|---|
| TAVOLA N° 8 | PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE LINEE ACQUEDOTTO, METANODOTTO, TELEFONICA, ENERGIA ELETTRICA BASSA TENSIONE |
| TAVOLA N° 9a | SEZIONI STRADALI |
| TAVOLA N° 10a | BOZZA PROGETTO PRELIMINARE AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA DI VIA DANTE ALIGHIERI. |

2. I progetti del piano di attuazione dell'ambito AT-1 sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Lottizzante, 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. Viene allegata alla presente convenzione la sola tavola n. 4a AZZONAMENTO DI PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON VERIFICHE PLANIMETRICHE E VERIFICHE DEGLI STANDARDS.
3. Per tutta la durata della convenzione il Lottizzante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di tre copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali;

ART. 24 - 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 per la attività istruttoria dei piani attuativi in variante allo strumento urbanistico vigente, 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 del Lottizzante.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
 - a) 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 di lottizzazione*) 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;
 - b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Attuativo.

ART. 26 – PRECLUSIONE ALL'AZIONE DI ARRICCHIMENTO SENZA CAUSA

1. Qualora il Lottizzante non porti a termine l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra convenuto per causa non imputabile al Comune, esso non potrà esercitare contro il Comune stesso l'azione di arricchimento senza causa per le opere di pubblica utilità (ivi compresi i costi di progettazione, amministrativi generali e fiscali).

ART. 27 – ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE

- 1 Il Comune è totalmente esente da oneri, se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni e obblighi assunti dal Lottizzante con la presente convenzione.

ART. 28 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di MILANO.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 29 – RINVIO

- 1 Per quanto non previsto o specificato, si intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia in vigore all'atto della stipulazione della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione AT-1:

FRANCESCA IMMOBILIARE S.R.L.

Per il Comune