

PIANO ATTUATIVO APC19c

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA



COMMITTENTI

Zanzottera Angela Carla
Zanzottera Cinzia Angela Maria
Ceriotti Emilia
Mocchetti Fabio
Paganini Riccardo Domenico
Negroni Marina Bernardetta
Ceriotti Giordano
Ceriotti Giuseppina
Gorla Antonella
Gorla Betty Battistina
Gorla Emilia Luigia
Gorla Massimo Giuseppe

UBICAZIONE INTERVENTO

Via Inveruno, Busto Garolfo

PROGETTISTI

Arch. Riccardo Carnaghi
Ordine Architetti P.P.C. di Milano n. 20527
Via Induno 6, Busto Garolfo, MI

Arch. Matteo Bellini
Ordine Architetti P.P.C. di Bergamo n. 3181
Via S. Giuseppe 99, Foresto Sparso, BG

DATA

Novembre 2022
Aggiornamento Marzo 2023

help out or do
Ceriotti Giordano
Ceriotti Giuseppina
del Emba Luca
Fabio Mocchetti
Betty Gorla
Riccardo Paganini
Maria Bernardetta
Zanzottera Angela Carla
Zanzottera Cinzia Angela Maria
Negroni Marina Bernardetta
Ceriotti Emilia



ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato

APC19c in via Inveruno, Busto Garolfo

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

Novembre 2022

Aggiornamento Marzo 2023

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

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

si sono costituiti i Signori:

- ZANZOTTERA ANGELA CARLA, residente in via Inveruno 43, Busto Garolfo, MI
nata a BUSTO GAROLFO il 24.09.1961, Codice Fiscale ZNZNLC61P64B301Q
- ZANZOTTERA CINZIA ANGELA MARIA, residente in via Don Mentasti 4, Busto
Garolfo, MI
nata a BUSTO GAROLFO il 1.07.1967, Codice Fiscale ZNZCNZ67L41B301O
- CERIOTTI EMILIA, residente in via Inveruno 43, Busto Garolfo, MI
nata a BUSTO GAROLFO il 3.09.1938, Codice Fiscale CRTMLE38P43B301P
- MOCCHETTI FABIO, residente in via Cadorna 4, Dairago, MI
nato a LEGNANO il 30.04.1975, Codice Fiscale MCCFBA75D30E514M
- NEGRONI MARINA BERNARDETTA, residente in via Vercesi 7, Busto Garolfo, MI
nata a MAGENTA il 13.06.1943, Codice Fiscale NGRMNB43H53E801B
- PAGANINI RICCARDO DOMENICO, residente in via Vercesi 7, Busto Garolfo, MI
nato a MAGENTA il 19.10.1977, Codice Fiscale PGNRCR77R19E801P
- CERIOTTI GIORDANO, residente in via Correggio 32, Busto Garolfo, MI
nato a LEGNANO il 6.07.1952, Codice Fiscale CRTGDN52L06E514T
- CERIOTTI GIUSEPPINA, residente in via Correggio 30/A, Busto Garolfo, MI
nata a BUSTO GAROLFO il 22.09.1956, Codice Fiscale CRTGPP56P62B301X
- GORLA ANTONELLA, residente in via Leopardi 31, Fagnano Olona, VA
nata a BUSTO GAROLFO il 28.10.1957, Codice Fiscale GRLNNL57R68B301L
- GORLA BETTY BATTISTINA, residente in via Valsugana 1, Parabiago, MI
nata a PARABIAGO il 16.06.1968, Codice Fiscale GRLBTY68H56G324D
- GORLA EMILIA LUIGIA, residente in via S. Donato 70, Cascina, PI
nata a BUSTO GAROLFO il 24.08.1962, Codice Fiscale GRLMLG62M64B301M
- GORLA MASSIMO GIUSEPPE, residente in piazza Insubria 12, Marcallo con Casone, MI
nato a PARABIAGO il 29.07.1966, Codice Fiscale GRLMSM66L29G324O

In qualità di proprietari dei terreni individuati al Foglio 26 mapp. 67, 68, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 732, 733, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 74, 75, 490, 491 del Catasto Terreni del Comune di Busto Garolfo, tutti i soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**Proponenti**», 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 la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte;

PREMESSO

- a. che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b. che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 11.628,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____ sono individuati all'interno dell'Ambito di Progettazione Coordinata n. 19c;
- c. che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato;
- d. che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e. che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f. la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____;
- g. la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i. la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente 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 attuativo, 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;
- n. il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 23.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido 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 convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò

indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - 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 attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. L'attuazione del Piano Attuativo dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente Piano Attuativo decorrenti dalla data di comunicazione ai proponenti.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere completate entro la prima richiesta di agibilità dei fabbricati realizzandi.
5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 17. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti 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 di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:
 - a. Strada veicolare (tratto pubblico);
 - b. Marciapiedi;
 - c. Parcheggio pubblico e spazi verdi annessi;
 - d. Fognature per acque nere;

- e. Fognature acque meteoriche;
 - f. Rete idrica per l'acqua potabile;
 - g. Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - h. Rete di illuminazione pubblica completa di punti luce;
 - i. Rete telefonica.
2. In ogni caso le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
3. I proponenti assumono a proprio carico gli oneri per le opere di allacciamento del comparto ai servizi pubblici, previo preventiva autorizzazione degli Enti gestori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:
- a. Area verde a bosco.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 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) Il tratto di strada privata 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 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 alle 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. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

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 cui agli articoli 4 e 5 integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche di Regione Lombardia, edizione 2022 (*da aggiornare nel caso trascorra troppo tempo*).
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individuacompiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini previsti dalle normative vigenti.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Sono di seguito riportati i principali dati urbanistici del nuovo Piano Attuativo APC19c:

- **Superficie territoriale:** 11.628,00 mq
- **Aree reperite all'interno del Piano:**
 - 7.301,84 mq per ambiti edificatori a destinazione residenziale
 - 2.072,41 mq per ambiti edificatori residenziali a volume zero
 - 311,10 mq per opere di urbanizzazione primaria (strada) da cedere all'A.C. per un utilizzo pubblico
 - 123,15 mq per percorsi pedonali da cedere all'A.C. per un utilizzo pubblico
 - 1.554,81 mq per aree standard urbanistico (verde pubblico) da cedere all'A.C. per un utilizzo pubblico
 - 66,47 mq per aree standard urbanistico (verde pertinenziale parcheggi) da cedere all'A.C. per un utilizzo pubblico
 - 117,47 mq aree standard urbanistico (parcheggio pubblico attrezzato) da cedere all'A.C. per un utilizzo pubblico

- **Totale Slp realizzabile:** 3.692,65 mq suddivisa nei vari lotti
- **Totale aree a standard da reperire:** 1.420,00 mq
- **Totale aree a standard reperite:** 2.173,00 mq

**ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 11 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di 2.173,00 mq. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

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

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta a euro 29.273,49 €, ed è determinato applicando il parametro unitario di Euro/mq 7,55 (importo per oneri di urbanizzazione primaria per nuove costruzioni residenziali – deliberazione di CC n. 13 del 29/05/2017) moltiplicato per la Slp in progetto pari a mq. 3.692,65 mq, a cui viene aggiunta maggiorazione del 5% ai sensi del comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 12/05 e dell'art. 5 della L.R. 31/14.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a euro 44.007,36€ ed è determinato applicando il parametro unitario di Euro/mq 11,35 (importo per oneri di urbanizzazione primaria per nuove costruzioni residenziali – deliberazione di CC n. 13 del 29/05/2017) moltiplicato per la Slp in progetto pari a mq. 3.692,65 mq, a cui viene aggiunta maggiorazione del 5% ai sensi del comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 12/05 e dell'art. 5 della L.R. 31/14.
3. In considerazione di quanto sopra, a tali importi dovranno essere scomputati l'importo di 61.287,73 € per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e l'importo di 6.759,44 € per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria.
4. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 105% (centocinqueper cento) di quello previsto ai comma 1 e 2, mediante polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza _____

incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

5. Dovrà essere primario Istituto Bancario o primaria Compagnia Assicurativa regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulla Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del Ramo Cauzioni ai sensi del vigente Codice assicurazioni private, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
6. 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.
7. Si dà atto che la garanzia non è svincolabile senza preventivo assenso scritto dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida e messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento e con esplicita esclusione del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale.
8. L'ammontare della garanzia prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del Permesso di Costruire o altra autorizzazione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sulla base del progetto esecutivo.
9. Il Comune rilascerà il nulla-osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previo apposito procedimento del responsabile dell'Area Demanio di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione.
10. 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.
11. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori o suoi aventi causa, il Comune precede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta"; in caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune precede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli interessi di mora.
12. Le garanzie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

13. Al rilascio dei permessi di costruire degli edifici realizzandi, i proponenti corrisponderanno al Comune di Busto Garolfo il contributo di costruzione nella misura, nel modo, nella forma e nel rispetto dei dettami delle Leggi e delle disposizioni locali in vigore.

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 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, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire presentati entro il _____, che costituisce il termine di 36(trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005.
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

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 di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - c) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

- d) 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;
 - e) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - f) 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 atto di assenso da parte del Comune.
 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diverse da quelle previste, 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 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, 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. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie

quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 17 - 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 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici per mq 1.554,81;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria per mq 618,19;
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. Prima della cessione delle aree di cui ai precedenti commi, i proponenti danno atto di aver predisposto e fatto approvare, a propria cura e spese, il frazionamento catastale per la nuova classificazione delle particelle interessate.

ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti;

ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13.

4. 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, 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 16, 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.
5. Per le opere di urbanizzazione secondaria (area verde a bosco), resta a carico dei proponenti la manutenzione per i primi 3 (tre) anni di vita dalla messa a dimora delle specie arboree, al fine di garantirne il pieno attecchimento. Il collaudo di tali opere sarà eseguito secondo le modalità previste dall'art. 16 dopo 3 (tre) anni dalla data di messa a dimora delle specie arboree, che dovrà essere comunicata al Comune.

ART. 19 – SERVIZI TECNOLOGICI

1. La domanda di servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, energia elettrica, metanodotto, smaltimento rifiuti) non eccederà la capacità di dotazione degli impianti esistenti o previsti.
2. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione saranno presentate al Comune dichiarazioni e/o pareri degli Enti gestori in merito ai servizi tecnologici da realizzare.
3. I servizi tecnologici saranno realizzati direttamente dai proponenti o dagli Enti gestori, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e/o dai regolamenti dei singoli Enti gestori.
4. Nel caso in cui, a seguito dei relativi progetti esecutivi, il computo metrico delle opere di realizzazione dei servizi tecnologici (fognatura, acquedotto, energia elettrica) in cessione al Comune dovesse risultare più alto rispetto a quello previsto, la quota eccedente sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti all'articolo 13, prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.
5. Nel caso in cui, a seguito dei relativi progetti esecutivi, il computo metrico delle opere di realizzazione dei servizi tecnologici (fognatura, acquedotto, energia elettrica) in cessione al Comune dovesse risultare più basso rispetto a quello previsto, la differenza risultante sarà

integrata alla quota di oneri di urbanizzazione non scomputati previsti all'articolo 13, prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 20 – SUDDIVISIONE DEI LOTTI E RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

1. I proponenti vengono suddivisi in 4 (quattro) gruppi di lottizzanti così ripartiti:

- **Lottizzanti 1**

Zanzottera Angela Carla: 42,07% di ripartizione del gruppo;

Zanzottera Cinzia Angela Maria: 42,07% di ripartizione del gruppo;

Ceriotti Emilia: 15,86% di ripartizione del gruppo.

- **Lottizzanti 2**

Mocchetti Fabio: 100% di ripartizione del gruppo.

- **Lottizzanti 3**

Negrone Marina Bernardetta: 50% di ripartizione del gruppo;

Paganini Riccardo Domenico: 50% di ripartizione del gruppo.

- **Lottizzanti 4**

Ceriotti Giordano: 25% di ripartizione del gruppo;

Ceriotti Giuseppina: 25% di ripartizione del gruppo;

Gorla Antonella: 12,5% di ripartizione del gruppo;

Gorla Betty Battistina: 12,5% di ripartizione del gruppo;

Gorla Emilia Luigia: 12,5% di ripartizione del gruppo;

Gorla Massimo Giuseppe: 12,5% di ripartizione del gruppo.

2. I lotti evidenziati nelle tavole di progetto vengono così ripartiti fra i gruppi di lottizzanti; viene indicata anche la superficie, la volumetria assegnata e la singola quota di ripartizione degli oneri per ogni singolo lotto:

• **Lotto 1**

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 2, ha una superficie di 708,59 mq, gli è stata assegnata una SIp di 300,00 mq e una superficie coperta di 311,78 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 81,25/1000

• **Lotto 2**

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 3, ha una superficie di 740,32 mq, gli è stata assegnata una SIp di 392,99 mq e una superficie coperta di 408,36 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 106,42/1000

• **Lotto 3**

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 1, ha una superficie di 578,77 mq, gli è stata assegnata una Slp di 200,00 mq e una superficie coperta di 207,86 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 54,17 /1000

- Lotto 4

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 3, ha una superficie di 683,33 mq, gli è stata assegnata una Slp di 364,34 mq e una superficie coperta di 378,62 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 98,67/1000

- Lotto 5

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 1, ha una superficie di 671,92 mq, gli è stata assegnata una Slp di 517,44 mq e una superficie coperta di 537,71 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 140,13/1000

- Lotto 6

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 4, ha una superficie di 624,25 mq, gli è stata assegnata una Slp di 331,36 mq e una superficie coperta di 344,32 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 89,73/1000

- Lotto 7

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 1, ha una superficie di 675,05 mq, gli è stata assegnata una Slp di 519,11 mq e una superficie coperta di 539,44 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 140,58/1000

- Lotto 8

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 4, ha una superficie di 627,03 mq, gli è stata assegnata una Slp di 332,83 mq e una superficie coperta di 345,85 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 90,13/1000

- Lotto 9

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 1, ha una superficie di 1.359,29 mq, gli è stata assegnata una Slp di 400,00 mq e una superficie coperta di 415,65 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 108,32/1000

- Lotto 10

Il lotto è assegnato ai Lottizzanti 4, ha una superficie di 630,29 mq, gli è stata assegnata una Slp di 334,58 mq e una superficie coperta di 347,65 mq.

La percentuale di ripartizione degli oneri è di 90,60/1000

3. All'interno dei singoli lotti gli oneri vengono ripartiti fra le rispettive percentuali dei singoli proprietari, come indicato al precedente comma 1.

ART. 22 – SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE

1. Con il presente atto viene istituita la servitù di passaggio pedonale ad uso pubblico sulle seguenti aree di proprietà privata dei proponenti:
 - Marciapiede pedonale nel tratto di viabilità privata, individuato nella Tav. 04, al fine di consentire l'accesso pedonale pubblico all'area verde a bosco.
2. Il tratto di marciapiede di proprietà privata oggetto di servitù di passaggio dovrà essere di libero accesso al pubblico, senza delimitazioni che ne impediscano il passaggio.
3. La servitù di passaggio è esclusivamente di tipo pedonale, non è consentito il passaggio con altri mezzi.
4. La servitù di passaggio istituita con il presente atto non ha limite temporale.

ART. 23 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia.

ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione generale;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. 7 tavole:
 - Tav. 01 – Stato di fatto, planimetria di rilievo e sezioni;
 - Tav. 02 – Stato di fatto, dimostrazione analitica della superficie territoriale;
 - Tav. 03 – Stato di progetto, planivolumetrico e sezioni;
 - Tav. 04 – Stato di progetto, destinazione urbanistica delle aree;
 - Tav. 05 – Stato di progetto, sottoservizi;
 - Tav. 06 – Stato di progetto, opere di urbanizzazione primaria;
 - Tav. 07 – Stato di progetto, opere di urbanizzazione secondaria;
 - Tav. 08 – Stato di progetto, verifica superfici opere di urbanizzazione primaria.
 - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - e) calcolo degli oneri di urbanizzazione;
 - f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;
 - g) relazione agronomica;

- h) relazione geologica e geotecnica;
 - i) relazione di invarianza idraulica;
 - j) schema di convenzione urbanistica.
2. Il progetto di piano attuativo 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.

ART. 25–STIPULA CONVENZIONE

1. Si dà atto che la presente convenzione è stipulata in forma pubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo.

ART. 26 - 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 alla 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune