

COMUNE DI BESOZZO  
PROVINCIA DI VARESE

CONVENZIONE URBANISTICA

**Per l'attuazione del Permesso di Costruire: variante urbanistica ex art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 97 della L.R. n. 12/2005 per l'intervento di nuova costruzione fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli in Via Lago n. 41 a Besozzo ricadente in Ambiti Urbani Residenziali di Rilevanza Paesaggistica – ARVP -.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ..... del mese di .....Innanzi a me Dott. .... Notaio, con studio in ..... ed iscritto presso il Collegio Notarile di ....., senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato.

Sono presenti le parti:

Sig. Martignoni Ivano, nato a Gavirate (VA) il 21/01/1962, codice fiscale MRTVNI62A21D946F, residente a Besozzo (VA) in Via Lago n. 37, rappresentante legale della Società MARTIGNONI SRL, Partita IVA 03692630126, con sede legale a Besozzo (VA) in Via Lago n. 41, di seguito indicato come **OPERATORE**, proprietario degli immobili interessati dal Permesso di Costruire: variante urbanistica ex art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 97 della L.R. n. 12/2005 per l'intervento di nuova costruzione fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli in Via Lago n. 41 a Besozzo ricadente in Ambiti Urbani Residenziali di Rilevanza Paesaggistica – ARVP - come di seguito meglio precisato;

**COMUNE DI BESOZZO**, con sede in Besozzo (VA), Via Mazzini n. 4, cod. fisc./P.Iva 00338010127, rappresentato da Graziella Cusano, nata a Vitulano (BN) il giorno 26 maggio 1968, architetto, il quale interviene in veste di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata dello stesso Comune, autorizzato in forza di Decreto Sindacale n. 20 del 24 dicembre 2024 e domiciliata per il presente atto presso la sede comunale in Besozzo, di seguito

indicato come **COMUNE**;

Detti componenti, delle cui identità personale, qualifica e poteri io sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale, giuste le **deliberazioni/ determinazioni** di seguito elencate con i relativi allegati:

deliberazione della Giunta **Comunale n. xx del xx/xx/2025**, esecutiva, di **xxxxxxx** del Piano per l'attuazione della variante urbanistica ex art. 8 del DPR 160/2010 e art. 97 della L.R. 12/2005 di iniziativa privata, situato in Via Lago n. 41 nel Comune di Besozzo;

**determina a contrarre**;

Vista

La strumentazione urbanistica in essere:

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 26 ottobre 2022, entrata in vigore in data 24 maggio 2023 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 21;

Premesso

-che l'area interessata dal presente Permesso di Costruire è classificata dal Piano delle Regole del vigente PGT come Ambiti Urbani Residenziali di Rilevanza Paesaggistica – ARVP –

- che in data 14 novembre 2024, prot. n. 24232, e successiva integrazione del 13 gennaio 2025, protocolli 686 e 687, è stata presentata una richiesta dalla società Martignoni S.R.L. – p.i. 03692630126 - con sede in Via Lago 41 per l'attivazione della procedura di Sportello Unico Attività Produttive ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di un fabbricato ad uso ricovero di mezzi aziendali da realizzarsi nel Comune di Besozzo, in Via Lago, in variante al PGT vigente sull'area identificata catastalmente ai mappali 757 e 1704 – Sez. di Bogno in quanto il progetto presentato risultava non conforme alle previsioni urbanistiche ed edilizie del vigente strumento urbanistico fatta salva l'applicazione della procedura di Sportello Unico Attività Produttive ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010 che comporta variante puntuale allo stesso;

- che l'autorità competente per la VAS d'intesa con la l'autorità procedente per la VAS, in data 19 maggio 2025 con prot. 11209 ha emesso il decreto di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la proposta di intervento SUAP relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso ricovero di mezzi aziendali
- che, dopo l'attivazione della procedura ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005, con Deliberazione di Consiglio n. xxx del xx settembre 2025 il Permesso di Costruire in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. per l'intervento di realizzazione di un fabbricato ad uso ricovero di mezzi aziendali da realizzarsi nel Comune di Besozzo, in Via Lago, è stato approvato;
- che, in data 14 novembre 2024, prot. 24232, la società Martignoni s.r.l. ha presentato la richiesta di esame di impatto paesistico per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso ricovero per mezzi agricoli in Ambiti urbani residenziali di rilevanza paesaggistica – ARVP – e, nella seduta del 10 giugno 2025, la Commissione per il Paesaggio Comunale ha espresso parere di “*impatto positivo*” con verbale n. 4/25
- che il Permesso di Costruire di cui trattasi è quello risultante dagli elaborati all'uopo presentati in data 14 novembre 2024, prot. 24232, e successive integrazioni del 13 gennaio 2025, protocolli 686 e 687, del xx xxxx e di seguito elencati, redatti a firma del progettista Arch. Marco Bergamo iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Varese al n. 2789:

#### ELABORATI DESCRITTIVI E GRAFICI

- Relazione tecnica descrittiva
- Relazione Invarianza Idraulica
- Relazione geologica R1
- Relazione geotecnica R2
- Relazione fattibilità ricovero mezzi agricoli R3
- Valutazione previsionale Impatto Acustico
- Esame impatto paesistico
- Relazione paesaggistica
- Documentazione fotografica
- Computo Metrico estimativo

- Perizia CSU
  - TAV.01: Planimetria Generale, Dettaglio Costruttivo e Fotoinserimenti della proposta di riqualificazione percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a Via Sottocampagna.
  - TAV.02: Inquadramento Territoriale;
  - TAV.03: Planimetria Generale con Triangolazioni e Rilievo;
  - TAV.04: Planimetria Generale in Stato di Fatto, in Confronto e in Progetto, Sezione A: A' in Confronto con Scavi e Riporti in Progetto, Pianta ricovero mezzi agricoli in Progetto e Verifiche Urbanistiche;
  - TAV.05: Planimetria in Progetto, Prospetti in Progetto, Viste Fotorealistiche 3D, Riferimenti Progetto;
  - TAV.06: Planivolumetrico in Progetto, Prospetti in Progetto, Viste Fotorealistiche in Progetto, Particolare Vista Ovest.
- che la Società MARTIGNONI SRL, Partita IVA 03692630126, con sede legale a Besozzo (VA) in Via Lago n. 37, Legale Rappresentante Sig. Martignoni Ivano, nato a Gavirate (VA) il 21/01/1962, codice fiscale MRTVNI62A21D946F, residente a Besozzo (VA) in Via Lago n. 37, è proprietaria dell'area identificata:
- al Catasto Fabbricati del Comune di Besozzo, Foglio n. 5, Sezione censuaria BO (Bogno) di Besozzo mappale:
    - \* 757 (settecentocinquantesette), Via Lago n. 41, Piano T – 1, Cat. A/3, classe 8, consistenza 8 vani, rendita euro 495,80;
  - al Catasto Terreni del Comune di Besozzo, Foglio n. 9, Sezione censuaria B (Bogno) di Besozzo mappali:
    - \* 757 (settecentocinquantesette), Ente Urbano, are 7,60;
    - \* 1704 (millesettecentoquattro), Prato Arbor, classe 2, are 5.10, reddito dominicale euro 2,11, reddito agrario 1,98;
- che, l'area di superficie catastale interessata dal Permesso di Costruire risulta pari a mq 1270,00 e che da rilievo, come da tav. 03, risulta una superficie reale pari a mq 1291,60;
- che l'Operatore realizzerà direttamente le opere necessarie alla riqualificazione del percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a via Sottocampagna per un importo delle opere pari a euro

30.315,63 al netto di IVA o altre imposte, così come da computo metrico depositato;

- che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

- che l'Operatore, ai sensi del comma 5bis dell'art. 97 della L.R. 12/05, si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto tra le parti

si conviene e si stipula quanto segue

#### **Art. 1 Allegati alla convenzione.**

Fanno parte della presente convenzione:

-le premesse.

Agli effetti della presente convenzione si intendono qui esplicitamente richiamati tutti gli elaborati indicati in premessa, depositati agli atti del Comune di Besozzo cui le parti fanno pieno ed espresso riferimento, ancorché non vengono nel prosieguo allegati alla presente convenzione:

#### ELABORATI DESCRITTIVI E GRAFICI

- Relazione tecnica descrittiva
- Relazione Invarianza Idraulica
- Relazione geologica R1
- Relazione geotecnica R2
- Relazione fattibilità ricovero mezzi agricoli R3
- Valutazione previsionale Impatto Acustico
- Esame impatto paesistico
- Relazione paesaggistica
- Documentazione fotografica
- Computo Metrico estimativo

- Perizia CSU
- TAV.01: Planimetria Generale, Dettaglio Costruttivo e Fotoinserimenti della proposta di riqualificazione percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a Via Sottocampagna.
- TAV.02: Inquadramento Territoriale;
- TAV.03: Planimetria Generale con Triangolazioni e Rilievo;
- TAV.04: Planimetria Generale in Stato di Fatto, in Confronto e in Progetto, Sezione A: A' in Confronto con Scavi e Riporti in Progetto, Pianta ricovero mezzi agricoli in Progetto e Verifiche Urbanistiche;
- TAV.05: Planimetria in Progetto, Prospetti in Progetto, Viste Fotorealistiche 3D, Riferimenti Progetto;
- TAV.06: Planivolumetrico in Progetto, Prospetti in Progetto, Viste Fotorealistiche in Progetto, Particolare Vista Ovest.

#### **Art. 2 Oggetto della convenzione.**

La presente convenzione ha per oggetto un Permesso di Costruire, di iniziativa privata, da attuarsi in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. e art. 97 della L.R. 12/2005 per l'intervento di realizzazione di un fabbricato ad uso ricovero di mezzi aziendali da realizzarsi nel Comune di Besozzo, in Via Lago secondo il progetto approvato di cui agli atti citati in premessa.

#### **Art. 3 Obblighi a carico dell'Operatore.**

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al progetto secondo le modalità previste dal Piano per il Governo del Territorio e quindi a realizzare direttamente le opere necessarie alla riqualificazione del percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a via Sottocampagna.

#### **Art. 4 Attuazione del Permesso di Costruire**

L'attuazione del Permesso di Costruire avverrà in conformità a quanto regolato dagli articoli della presente convenzione, al Regolamento Edilizio, alla vigente strumentazione urbanistica e nel rispetto degli elaborati progettuali.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, l'Operatore può presentare domanda per ottenere il titolo abilitativo per l'edificazione in conformità agli strumenti urbanistici.

L'efficacia dei titoli abilitativi è quella prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 mentre i tempi e le modalità relativamente alle opere di urbanizzazione sono di seguito specificati ed accettati.

Ai sensi del comma 5bis dell'art. 97 della L.R. 12/05, i lavori dovranno avere inizio entro nove mesi dal perfezionamento della variante urbanistica, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Qualora nei termini di validità della presente convenzione, ovvero 5 anni dalla sua stipula, non venisse completa la costruzione prevista, le parti convengono che è in facoltà del Comune di non rilasciare ulteriori titoli abilitativi e di procedere alla variazione delle previsioni urbanistiche; ciò sempre fatto salva l'azione di rescissione della convenzione nel caso di gravi inadempienze dell'Operatore. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al Titolo II del D.P.R. n. 380/2001.

Sono ammesse variazioni non essenziali entro i termini e i limiti stabiliti dalla vigente Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i., attuativa di quanto disposto dall'articolo 32 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e comunque non suscettibili di modificare gli impegni assunti con la presente convenzione in relazione ai termini qualitativo-morfologico o parametrico e dimensionali di progetto.

I tempi per la realizzazione delle opere di riqualificazione del percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a via Sottocampagna, sono stabiliti in anni 5 dalla stipula della presente convenzione, termine entro il quale dovrà essere accertata la conclusione dei lavori e collaudate le opere a termine di legge.

#### **Art. 5 Dimensionamento del Progetto Edilizio.**

Il Progetto Edilizio sarà redatto in attuazione delle disposizioni delle Norme del Piano delle Regole e secondo i parametri urbanistici ed edilizi dell'Ambito Territoriale IPR – Osservazione n. 21 prot. 9472 del 13/05/2022, ovvero secondo i seguenti indici:

It (Indice di edificabilità territoriale) = pari all'esistente

IC (Indice di Copertura) = 40%

IPF (Indice di Permeabilità) = 40%

Hm (Altezza massima) = 7,50 m (linea di gronda orizzontale)

10,00 m (copertura a falde)

DC (Distanza da confine) = 5,00 m minimo

Quindi il dimensionamento e le verifiche urbanistiche di carattere generale sono:

SLP = 478,98 mq (superficie edificio in demolizione) > 300,00 mq (slp Progetto) verificato.

Sc = 1291,60 mq x 40% = 516,64 mq > 394,56 mq (sup. Coperta progetto) verificato.

Sfil = 1291,60 mq x 40% = 516,64 mq < 897,04 mq (sup. Filtrante progetto) verificato.

#### **Art. 6 Opere di urbanizzazione primaria.**

Le opere di riqualificazione del percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a via Sottocampagna saranno eseguite direttamente dall'Operatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del DPR 380/01 comma 2-bis in conformità al progetto allegato e validato dall'Area Lavori Pubblici, Manutenzione ed Ecologia del Comune di Besozzo.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata o via pec con preavviso di almeno 10 giorni.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta risulta pari ad euro 30.315,63, di valore superiore al contributo straordinario di urbanizzazione calcolato ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 che risulta pari a 23.175,60 (vedasi allegato E), oltre a euro 5.455,00 di oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base alle tabelle comunali, convengono che le stesse opere previste in esecuzione diretta saranno in ogni caso realizzate, rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore importo e senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

Le opere saranno realizzate in modo conforme per dimensioni e

caratteristiche a quanto previsto dal Progetto approvato, quindi in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi. Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria, così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al progetto stesso, stabiliscono di scomputare tale importo dal contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e **il contributo straordinario di urbanizzazione**, così come determinati secondo le tabelle comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi. Resta inteso che sarà riconosciuto l'adeguamento ISTAT dell'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 7 Modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.**

Le parti, nel convenire che le Opere saranno realizzate direttamente dall'Operatore stante la diretta connessione funzionale all'intervento, danno comunque atto che trattandosi di realizzare una opera pubblica per quanto attiene gli aspetti inerenti la progettazione, la verifica e il collaudo saranno rispettate le condizioni speciali qui pattuite.

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione alle opere di urbanizzazione primaria nel pieno rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 36/2023 quindi l'affidamento avverrà nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Le opere saranno realizzate direttamente dall'Operatore, previa validazione ed approvazione da parte della competente dall'Area Lavori Pubblici, Manutenzione ed Ecologia del Comune di Besozzo, secondo i diversi livelli di progettazione da verificarsi ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. 36/2023 prima dell'inizio dei lavori, conformemente alle disposizioni di legge vigenti all'atto della stipula della presente convenzione; il progetto comprenderà ogni prospezione, analisi idrogeologica e geognostica, procedure e verifiche in materia di cementi armati e sismica e comunque ogni specifica tecnica da applicarsi in osservanza alle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche, segnatamente al D. lgs. 36/2023.

La realizzazione dovrà essere curata da un direttore dei lavori, dal coinvolgimento di ogni figura professionale specialistica prevista dalle vigenti disposizioni in materia di cementi armati (se previsti) e dovranno essere nominate le figure professionali in materia di sicurezza del lavoro e di sicurezza per i cantieri mobili, quindi redatti tutti i documenti previsti dalla vigente normativa D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il loro completamento a regola d'arte sarà accertata a seguito di collaudo secondo quanto disposto dall'art. 116 del D. lgs. 36/2023.

Il soggetto professionale che sarà chiamato a redigere il collaudo verrà indicato dal Comune con oneri e spese, stabilite con riferimento al d.M. 17 giugno 2016 e smi, a carico e in acollo, all'Operatore.

L'Operatore è tenuto al versamento del 50% di tali competenze professionali direttamente al collaudatore nominato dal Comune entro la data di inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il restante 50% contestualmente alla consegna del collaudo finale.

L'operatore comunicherà al Comune di Besozzo l'avvenuto pagamento per ciascuna quota e il Comune di Besozzo provvederà alla verifica del pagamento a favore del collaudatore.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione e, l'avvenuto pagamento degli importi dovuti al collaudatore, verrà rilasciato il certificato di collaudo.

Qualora il Comune non procedesse all'approvazione del certificato di collaudo nei termini di tre mesi senza giusta causa, l'Operatore, previa apposita diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 30 mesi, notificata al Comune, trasferirà comunque le opere di cui trattasi entro 30 giorni dalla infruttuosa scadenza del termine indicato nell'atto di diffida al Comune, che da quel momento ne curerà la manutenzione.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti non sostanziali ai progetti autorizzati e ad introdurre modifiche ed integrazioni che i competenti uffici tecnici comunali reputeranno necessarie, qualora per motivate ragioni tecniche e funzionali si rendessero necessarie, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dalla presente convenzione e senza che

l'Operatore abbia nulla a pretendere a rimborso delle stesse.

Qualora, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente opere e manufatti accessori diversi o qualunque altro adempimento, che disporranno gli Enti erogatori di pubblici servizi, questi saranno comunque realizzati da parte dell'Operatore e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra. Restano in ogni caso a carico dell'Operatore, 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 Operatore ovvero causati da maggiorazioni e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

L'opera di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzata e completata entro cinque anni, a decorrere dalla stipula della presente convenzione, in ogni caso, prima della comunicazione di fine lavori dell'immobile artigianale.

#### **Art. 9 Utilizzo e mantenimento delle opere di urbanizzazione primarie.**

##### **SOLO SE CI SARA' UN USO PUBBLICO DELL'OPERA**

Dalla data del formale atto di presa in carico da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune assumerà l'uso pubblico del percorso pedonale di collegamento tra piazza XX Settembre e via Sottocampagna con l'obbligo della manutenzione straordinaria, della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario, mentre resta in capo all'Operatore e ai propri aventi causa l'obbligo della manutenzione ordinaria e le garanzie civilistiche sui lavori ed opere eseguite che restano in capo alla responsabilità dell'Operatore.

Resta inteso che fino al trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico dell'Operatore o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione, restando il Comune pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle

competenti autorità.

#### **Art. 10 – Opere di urbanizzazioni secondarie e altre.**

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo al pagamento dei contributi comunali vigenti relativi agli oneri secondari determinati in € 3.093,00 pari al prodotto della SLP complessiva per valore tabellare OO"UU" pari a 10,31 €/mq e al pagamento dei contributi comunali vigenti relativi allo smaltimento rifiuti determinati in € 1.584,00 pari al prodotto della SLP complessiva per valore tabellare OO"UU" pari a 5,28 €/mq

#### **Art. 11 Allacciamento ai pubblici servizi.**

Oltre agli impegni assunti con la stipula della presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore e i propri aventi causa si impegnano, con pieno sollievo del Comune, ad allacciare il comparto ai pubblici servizi in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti e di tutela delle acque dall'inquinamento.

Saranno realizzate da parte dell'Operatore opere e manufatti accessori, o qualunque altro adempimento, che disporranno gli Enti erogatori di pubblici servizi per l'allacciamento degli insediamenti e, pertanto, faranno esclusivo capo allo stesso, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

#### **Art. 12 Garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni gravanti sull'Operatore.**

In relazione al disposto dell'art. 28 comma 5 punto 4 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, quindi previsto dall'art. 16 del DPR 380/01, l'Operatore è obbligato a depositare, antecedentemente alla stipula della presente convenzione, al fine di garantire i necessari controlli, una fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale autorizzati dalla Banca D'Italia di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze, che sono sottoposti a revisione

contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

L'importo della garanzia è stabilito in Euro **41.823,75** a copertura dei seguenti importi:

- al costo stimato delle opere di riqualificazione del percorso pedonale di collegamento che l'Operatore si è impegnato ad eseguire direttamente, Euro **30.315,63** di cui **3.031,56** di IVA **(iva al 10%?)**;
- al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria pari ad Euro **5.445,00**;
- alla maggiorazione del 10% del valore delle opere, quale penale del costo delle opere non eseguite o eseguite non a regola d'arte pari Euro **3.031,56**;

La garanzia deve avere una durata minima pari **ad anni 5** dalla stipula della presente convenzione ed altresì prevedere alla sua scadenza il tacito ed automatico rinnovo di anno in anno fino allo svincolo da parte del Comune su richiesta dell'Operatore a seguito di completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione, presentazione di certificazioni - attestazioni dell'avvenuto versamento a favore del Comune delle somme di cui sopra.

La fideiussione è prestata a garanzia della esatta e piena esecuzione di tutte le obbligazioni gravanti sull'operatore e sui propri aventi causa in forza della presente convenzione e cessa di aver effetto solo al momento del collaudo positivo e senza prescrizioni di tutte le opere di urbanizzazione.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Operatore, 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. La fidejussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Besozzo.

Resta inteso che il comune di Besozzo può disporre della garanzia in tutti i suesposti casi di inadempimento, restando sin d'ora a ciò autorizzato da parte

dell'operatore. L'operatore è obbligato a reintegrare tempestivamente l'importo della garanzia sino a concorrenza dell'importo originariamente prestatato in tutti i casi in cui la stessa sia escussa parzialmente o totalmente.

In tutti i casi di inadempimento dell'Operatore riguardo all'obbligo di eseguire a regola d'arte le opere di urbanizzazione il Comune applica allo stesso, previa contestazione di addebito ed esame delle eventuali controdeduzioni, una penale pari al 10 % del costo delle opere non eseguite o eseguite non a regola d'arte. La penale è applicata mediante escussione, sino alla concorrenza dell'importo dovuto, della garanzia.

**Art. 13 Garanzie per il pagamento delle competenze professionali del collaudatore delle opere di urbanizzazione e adempimenti correlati alla cessione.**

L'Operatore deposita, contestualmente alla data di stipula della presente convenzione, una fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di primaria importanza dell'importo corrispondente a € **xxxxx?** comprensivo di IVA, e la cui durata minima deve essere di **n. 5 anni** a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione e deve altresì prevedere alla sua scadenza il tacito ed automatico rinnovo di anno in anno fino allo svincolo da parte del Comune di Besozzo su richiesta dell'Operatore.

Tale fidejussione sarà a copertura delle spese specifiche del collaudatore.

La fideiussione bancaria deve prevedere, obbligatoriamente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Besozzo.

**Art. 14 Patti speciali.**

Le parti convengono reciprocamente di accettare i seguenti patti:

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente all'Operatore l'utilizzazione temporanea delle aree, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, fermo restando il rispetto dei termini temporali previsti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sino al termine massimo coincidente con la fine lavori relativi alle opere di urbanizzazione stesse. Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile

e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dell'operatore e dei suoi aventi causa.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dell'Operatore, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

#### **Art. 15 Spese inerenti la convenzione.**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione del presente atto e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà in essa previsti, comprese le spese di frazionamenti ed individuazioni catastali, sono a totale onere e carico dell'Operatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

L'Operatore a sua cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune una copia completa dello stesso.

#### **Art. 16 Alienazione.**

In caso di alienazione delle aree oggetto del progetto, l'Operatore si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, i quali restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di tutti gli obblighi assunti, incluse le garanzie fidejussorie con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

L'Operatore dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, l'Operatore originario rimane obbligato in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

#### **Art. 17 Ritrovamenti archeologici.**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico

devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza di Milano e alla struttura tecnica comunale.

**Art. 18 Trascrizione e rinuncia ipoteca legale.**

Le parti autorizzano la trascrizione e la voltura del presente atto presso l'Ufficio del Territorio di Varese, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Varese da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 19 Rinvio alle normative e regolamenti vigenti.**

Per tutto quanto non contenuto nel presente atto si fa pieno riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti in materia, ed in particolare alla Legge n. 1150/1942, al D.P.R. n. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Rientrando la presente convenzione tra gli accordi procedurali di cui all'articolo 11, della legge n. 241 del 7 agosto 1990, la competenza in materia di controversie sulle azioni del Comune è devoluta alla giurisdizione del giudice amministrativo, fatta salva la tutela dei diritti soggettivi legata all'attività privatistica ed ai comportamenti meramente materiali posti in essere dalla P.A., la cui giurisdizione spetta al giudice ordinario.

In materia di realizzazione dei lavori per le opere di urbanizzazione, per quanto applicabili, si rinvia ai "rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale" previsti dal Libro V – Parte I – Titolo II del Codice dei Contratti (D. Lgs. n. 36/23)

Del presente atto, scritto da persona di mia fiducia, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Occupi n. .... facciate e ..... righe fin qui.

Letto, firmato e sottoscritto,

il Comune di Besozzo

L'Operatore