



COMUNE DI AZZATE

Provincia di Varese

*PIANO ATTUATIVO - VIA GARIBALDI / VIA PASUBIO / VIA MAZZINI
MAPPALI 1004-1005-1006-1551 - FOGLIO 6*

CONVENZIONE URBANISTICA

Il presente documento costituisce la Bozza della **Convenzione Urbanistica** relativa al Piano Attuativo per la realizzazione di edifici residenziali e delle opere di urbanizzazione primaria nell'area compresa tra Via Garibaldi, Via Pasubio e Via Mazzini, nel Comune di Azzate (VA), predisposta in conformità all'art. 46 della L.R. Lombardia 12 marzo 2005 e s.m.i..

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Art. 28 L. 1150/1942
- D.P.R. 380/2001
- L.R. Lombardia 12/2005, artt. 11, 12, 46
- PGT del Comune di Azzate approvato: Piano delle Regole (P.d.R.) e Piano dei Servizi (P.d.S.)
- Art. 18 P.d.S. - Aree per servizi
- Artt. 45-62 P.d.R. - Stato di urbanizzazione insufficiente Su1

* * * * *

L'anno il giorno _____ del mese di _____ in Azzate, nella Residenza Municipale in Via Benizzi Castellani, 1 avanti a me Dottore _____ Notaio alla residenza di _____, iscritto al Collegio Notarile di _____ e senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta tra loro d'accordo e col mio consenso dai comparsi infradetti, della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, sono comparsi:

1) da una parte

Il Comune di Azzate (VA), C.F. 00308140128, con sede in Via Conti Benizzi Castellani, 1, 21022 – Azzate (VA), rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico pro tempore, _____ di seguito “Comune”, che agisce in ordine alla esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____ che in copia autenticata si allega al presente atto rispettivamente sotto la lettera ____;

E

2) dall'altra parte

in rappresentanza della **Società Edilizia Lombarda s.r.l.** di seguito “Proponente” con sede legale a _____ (____) Via _____, _____, iscritta presso la Cancelleria del tribunale di _____ al n. _____ del Registro Società ed alla Camera di Commercio di _____ al n. _____ del registro Ditte, nonché al Registro Prefettizio n. _____ serie _____; il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ Via _____ di professione _____ a questo atto autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data _____ che per estratto autenticato da me Notaio in data _____ al n. _____ di Repertorio si allega al presente atto sotto la lettera “_____”.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO CHE

I. Il comune di Azzate è dotato di piano di governo del territorio denominato PGT 2008 approvato con D.C.C. n.004 del 24.03.2010, efficace, pubblicato sul BURL n. 021 del 25.05.2011;

II. Che il soggetto proponente **è proprietario/promissario acquirente (con autorizzazione a richiedere e attuare la presente convenzione)** dell'area oggetto del Piano Attuativo, che è identificata al C.T. di Varese ai mappali 1004 (porzione), 1005, 1006 e 1551 - Foglio 6, classificata dal PGT come **zona T3** - Stato di urbanizzazione insufficiente Su1; la superficie territoriale è **pari a 5.177,90 mq.** Il PdR 2008, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti

obiettivi: a) *consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale*, b) *consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale*, c) *non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale*.

III. L'area non risulta gravata da vincoli di natura paesaggistica/ambientale e NON ricade tra aree disciplinate dal piano dei servizi.

IV. Il progetto edilizio prevede la realizzazione di cinque nuovi edifici residenziali e delle necessarie opere di urbanizzazione, meglio descritte in seguito, necessarie affinché si compia il processo di urbanizzazione della zona in oggetto, contribuendo al miglioramento del sistema delle urbanizzazioni comunali. Ai sensi dell'art. 62 del PdR del PGT 2008 le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:

a) *aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2008;*

b) *aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2008, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.*

V. Indici e parametri del PL:

- *Indice edificabilità territoriale: $I_t = 0,26 \text{ mq/mq}$*
- *Superficie coperta: $S_c = 25 \%$*
- *Altezza massima degli edifici: $H_{\max} = 7,50 \text{ m}$*
- *Superficie filtrante: $S_{\text{fil}} = 35 \%$*
- *Classe di sensibilità paesaggistica: 3*
- *Classe fattibilità sismica: 2 con modeste limitazioni, specifica A.18*
- *Strade pubbliche adiacenti definite di Tipo B ai sensi del PdR.*

Verifiche di conformità urbanistica

VI. Ai sensi delle vigenti norme urbanistiche le parti prendono atto che la capacità massima insediabile è pari a mq. $5.177,90 \times 0,26 = \mathbf{1.346,25 \text{ mq di SLP}}$ (si utilizza l'indice ordinario dello 0,26 in quanto il Comune non ha mai approvato i regolamenti attuativi per l'utilizzo dell'indice premiale dello 0,33 mq/mq).

VII. Ai sensi dell'art. 18 P.d.S. per l'attuazione dell'intero piano di lottizzazione dovranno essere pertanto previste in cessione gratuita le superfici minime per servizi di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, che ammontano a mq. $1.346,25 \times 0,60 = \mathbf{807,75 \text{ mq}}$.

VIII. Il progetto allegato prevede la cessione gratuita di **921,40 mq.**, superficie ben maggiore rispetto al minimo normativo previsto. Dato atto che la progettazione soddisfa interamente gli standard urbanistici richiesti per l'urbanizzazione dell'intero comparto, non sono previste monetizzazioni di aree.

IX. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di progetto di progetto, calcolati in base alle tariffe vigenti, ammontano a **€ 58.921,93** ($790,05 \text{ mq.} \times 3,00 \times (8,30+16,56) \text{ €/mc}$); il valore delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 6 è pari a **€ 136.296,16** ~~al netto dell'IVA~~. Le parti danno atto che la quantificazione dell'incidenza del valore delle opere di urbanizzazione è pari a euro **$136.296,16/1.346,25 = 101,24 \text{ euro/mq.SLP}$** ; si dà atto altresì che nella presente convenzione non vengono applicate le premialità di cui all'art. 46, comma 2 ultimo periodo delle NTA del vigente PGT, utilizzabili in caso di raggiungimento del requisito di premialità urbanizzativa ex art. 45, comma 4 lettera a) *“esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo stato di urbanizzazione insufficiente Su1, di opere di urbanizzazione primaria il cui valore risulti pari ad almeno il 300% del totale degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti all'epoca della stipula della convenzione del Piano attuativo”*.

X. Le opere previste migliorano la sicurezza viabilistica, la dotazione di parcheggi, la continuità pedonale e la rete dei sottoservizi.

XI. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

XII. Che sul piano attuativo e le relative opere di urbanizzazione la commissione per il paesaggio ha espresso **parere**

* * *

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

parte



ART. 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI

La presente convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo relativo ai mappali 1004-1005-1006-1551, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita delle aree per servizi, lo scomputo totale degli oneri, le garanzie, i tempi, le penali e il collaudo delle opere.

ART. 1bis. – ATTUAZIONE DEL PIANO

Per l'attuazione del presente piano attuativo trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

ART. 2 - DECLARATORIA DI INTERESSE PUBBLICO

L'art. 45 del PdR 2008 attribuisce il rango di interesse generale alle azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione descritte nei principi del comma 2 del medesimo articolo. Il Comune riconosce la rilevanza pubblica delle opere previste, in quanto migliorative della viabilità, della sicurezza, della fruibilità pedonale e della dotazione di servizi.

ART. 3 - AMBITO DELLA CONVENZIONE E DURATA

La convenzione riguarda le aree identificate al Foglio 6, mappali 1004 (porzione), 1005, 1006 e 1551.

La durata della convenzione è fissata in **10 anni** dalla stipula.

ART. 4 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E QUADRO ECONOMICO

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione descritte nella Relazione Tecnica allegata.

Il computo metrico estimativo allegato determina il valore delle opere ai fini dello scomputo. I prezzi di riferimento sono quelli del prezziario regione Lombardia 2026 approvato con D.G.R. n. XII/6071 del 27 aprile 2026, pubblicata sul BURL n. 19 del 4 maggio 2026; in linea con le indicazioni

riportate nell'allegato I.14 del D.Lgs. 36/2023, le voci relative all'edizione aggiornata del Prezzario regionale riportano nel codice il prefisso LOM261 (ossia Lombardia 2026 – edizione 1).

Il Comune autorizza lo scomputo totale degli oneri fino a concorrenza del valore delle opere.

ART. 5 - AREE IN CESSIONE

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art 47 della L.R. 12/2005, cede gratuitamente al Comune **921,40 mq** di aree per servizi, viabilità, marciapiedi e parcheggi come meglio indicato nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso. L'identificazione catastale dell'area di **mq 921,40** avverrà non appena saranno stati apposti sul terreno i termini precisi di individuazione del lotto mediante frazionamento da redigersi a cura e spese del proponente e, pertanto il cessionario  **ed aventi causa a qualsiasi titolo** si obbliga, su semplice richiesta, ad intervenire a proprie spese al relativo atto notarile di identificazione catastale.

Le aree saranno cedute libere da vincoli, affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. Il proponente esprime fin d'ora, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presenta garanzia per evizione.

A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizione ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, la Società proponente consegnerà al Comune certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e consegnerà i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio non appena verranno rilasciati dal competente servizio dell'Agenzia del Territorio. Detti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto.

La Società proponente si impegna a consegnare la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

Tutte le spese e i costi di trasferimento notarili e catastali, anche per i frazionamenti delle aree sono a cura e spese della suddetta Società proponente.

Le parti convengono che le aree in cessione rimangano nella disponibilità degli Operatori per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6.

Le aree in cessione verranno acquisite al patrimonio comunale dopo il collaudo delle relative opere, che potrà anche essere eseguito per lotti per decisione potestativa ed unilaterale del Comune di Azzate. Si precisa fin d'ora che qualora il comune o qualsivoglia altra amministrazione o soggetto terzo coinvolto dovesse richiedere l'utilizzabilità di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, in un momento antecedente alla loro ultimazione o collaudo, la Società potrà non opporsi a tale richiesta ma tutte le responsabilità (anche nei confronti di terzi) dovute all'utilizzo anzi tempo di tali opere si intenderanno assunte, a far data dalla richiesta, dal comune di Azzate attraverso apposita presa in carico e manleva da comunicarsi per iscritto al proponente.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'art. 44, comma 3 della L.R. 12/2005 gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

La Società proponente si impegna, nei confronti del Comune di Azzate, a progettare e realizzare, accollandosi ogni onere connesso compresa la Direzione dei Lavori, le progettazioni strutturali (es. Progettazione dei Cementi Armati, eventuale progetto degli impianti ex Legge 81/2008, ecc.), le acquisizioni di pareri e nulla osta di altre Amministrazioni (es. Provincia di Varese, ecc.), il collaudo statico e impiantistico di tutte le opere, in conformità dei progetti e dei computi di massima approvati con l'accordo; per gli impianti dovranno essere consegnati "chiavi in mano" e muniti di certificazione (DI.CO), se prevista.

In particolare, le opere dovranno essere consegnate perfettamente funzionanti e complete di tutti i servizi in sottosuolo, di tutti gli impianti atti al loro completo utilizzo; sono a carico della società

eventuali adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune di Azzate in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio di permessi di costruire.

Il progetto esecutivo delle opere suindicate sarà presentato al Comune di Azzate contestualmente alla richiesta di permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal Piano Attuativo.

Ogni eventuale maggior onere o costo di costruzione imprevisto, che si presenti in fase d'opera è a completo carico della società proponente.

Il Comune di Azzate si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere pubbliche di urbanizzazione con propri documenti, ponendosi a carico della Società l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo (ma comunque vincolante per le parti) i dati economici di cui al presente accordo. Analogamente, devono intendersi vincolanti i termini così come disciplinati nel presente accordo. In particolare l'amministrazione provvederà nei tempi opportuni per consentire al proponente la realizzazione delle opere a suo carico (non addebitando al proponente eventuali ritardi dovuti a dilazione nel rilascio dei necessari titoli abilitativi), a finalizzare gli atti amministrativi volti alla messa a disposizione delle aree sul piano attuativo.

Il Comune di Azzate si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi. Il collaudo provvisorio per la presa in carico d'ogni singola opera pubblica sarà eseguito da tecnici del Comune di Azzate e dovrà essere completato ed approvato entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative. Decorso tale termine senza che il Comune di Azzate abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata, ferma restando a carico della società ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa.

Entro due mesi dal rilascio del certificato di collaudo, ovvero dal collaudo implicito concretizzatosi a norma di quanto sopra specificato, relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse verranno consegnate al Comune di Azzate, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico della società, salvo in ogni caso quanto precisato al precedente articolo 5, ultimo capoverso.

Qualora il costo complessivo delle suddette opere, determinato in sede di rilascio dei permessi di costruire sulla base del computo metrico estimativo da allegare al singolo progetto, esorbitasse l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e della compensazione sopra indicata, la differenza di spesa resterà comunque a carico della Società proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui è previsto lo scomputo di oneri ai sensi della presente convenzione, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa, ad integrale copertura del contributo stesso, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Azzate in sede di rilascio del permesso di costruire.

Le opere da realizzare sono:

6.1 Viabilità e marciapiedi

- Allargamento Via Garibaldi.
- Allargamento Via Mazzini.
- Marciapiede da 1,50 m lungo Via Mazzini, Via Garibaldi e Via Pasubio.

6.2 Parcheggi

- Parcheggio su Via Mazzini con predisposizione colonnine ricarica.
- Parcheggio su Via Pasubio con accesso pedonale da Via Garibaldi.
- Muro di contenimento

6.3 Reti e sottoservizi

- Nuova rete fognaria acque nere.
- Rete meteorica con pozzi perdenti e vasche di recupero.
- Allacciamenti acqua, energia elettrica, fibra ottica.
- Adeguamento illuminazione pubblica, con fornitura e posa di sei nuovi pali di illuminazione pubblica: 5 su via Mazzini e 1 sul nuovo parcheggio prospiciente la via Pasubio.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il proponente è autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione descritte nel presente articolo e negli allegati progettuali nel rispetto del codice dei contratti D.Lgs. 36/2023, a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione, valutata la congruità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria proposte, dà atto che le stesse siano idonee a soddisfare l'interesse pubblico connesso alla funzionalità dell'intervento. Considerata la disciplina dell'art. 16 DPR 380/2001 e dell'art. 45 L.R. 12/2005, che consentono lo scomputo anche non corrispondente per tipologia, si autorizza lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale scelta è motivata dalla proporzionalità tra valore delle opere eseguite e contributo dovuto, nonché dalla convenienza pubblica dell'esecuzione diretta.

ART. 7 – ONERI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 73 del PdR, tutti gli interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale. Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano. Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi dell'art. 73 comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano. È data facoltà al Comune, durante il procedimento autorizzativo, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi. Ciò premesso si dà atto che gli oneri di compensazione ambientale, si intendono integralmente soddisfatti attraverso le nuove piantumazioni da eseguire sul parcheggio di via Pasubio, come meglio individuato negli elaborati grafici del piano di lottizzazione.

In ottemperanza all'art. 43 c. 2 bis della L.R. 12/2005 e della deliberazione di C.C. n. 54 del 26/10/2016 l'operatore si impegna ad eseguire per 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, opere di manutenzione sul verde fornito e posato descritto nel presente art. 7.

ART. 8 - TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE

Le opere devono essere completate **entro 48 mesi** dall'inizio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 8.

Eventuali proroghe devono essere motivate e richieste almeno 60 giorni prima della scadenza.

i termini di validità per la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri non possono essere superiori al termine di validità dei relativi permessi di costruire ed in ogni caso l'agibilità degli edifici non potrà essere efficace in caso di mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli edifici di competenza

ART. 9 - PENALI E INADEMPIMENTI

Le penali per il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali da parte del soggetto proponente sono calcolate in riferimento all'art.126 del D.Lgs. 36/2023 (codice dei contratti), commisurate all'1 per mille/giorno dell'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6:

- a. **Euro 136,30 per ogni giorno di ritardo;**

Il Comune può escutere la fideiussione e completare le opere in danno del Soggetto Attuatore.

ART. 10 - CESSIONE A TERZI

In caso di alienazione totale o parziale delle singole aree edificabili oggetto del programma, le obbligazioni assunte della Società proponente con il presente accordo in ordine al pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché in ordine alla presentazione delle relative garanzie, rimangono in capo alla Società proponente e non si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente del singolo lotto: il soggetto proponente resta obbligato fino al completamento di tutte le opere di urbanizzazione e agli adempimenti della presente convenzione e comunque fino al collaudo da parte dell'Amministrazione comunale.

Negli atti di trasferimento è fatto obbligo inserire la seguente clausola di salvaguardia e la clausola di consapevolezza:

Clausola Salvaguardia

“Le parti danno atto che il lotto oggetto del presente atto è inserito nel Piano di Lottizzazione denominato «[...]», approvato con deliberazione n. [...] del [...], e che su di esso gravano gli obblighi, i vincoli, le prescrizioni urbanistiche ed esecutive previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, dal relativo schema di convenzione urbanistica e dai suoi eventuali atti integrativi o modificativi.

Il Venditore dichiara e garantisce che tutti gli obblighi, oneri, prestazioni, adempimenti e responsabilità derivanti dalla suddetta convenzione urbanistica, ivi comprese le opere di urbanizzazione, gli obblighi finanziari, le garanzie prestate e ogni altro impegno verso il Comune, restano integralmente a suo esclusivo carico, senza alcun trasferimento, successione o subentro dell'Acquirente.

Clausola Consapevolezza Acquirente

“L'Acquirente dichiara di essere stato informato che il lotto oggetto del presente atto è compreso nel Piano di Lottizzazione denominato «[...]», disciplinato dalla convenzione urbanistica stipulata in data [...] rep. n. [...], e che il mancato o incompleto adempimento degli obblighi convenzionali da parte del Venditore, ivi incluse le opere di urbanizzazione primaria, può comportare l'illegittimità urbanistica del lotto e degli edifici che vi saranno realizzati, nonché impedimenti o ritardi nel rilascio dei titoli edilizi e dell'agibilità.

L'Acquirente, pur non subentrando negli obblighi convenzionali, accetta la possibilità di sostituirsi al Venditore, a propria discrezione, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti o incomplete, al solo fine di rimuovere eventuali cause ostative alla legittimità urbanistico-edilizia del lotto o degli edifici.

In tal caso, l'Acquirente avrà diritto di rivalsa integrale nei confronti del Venditore per tutte le somme sostenute, ivi comprese spese tecniche, oneri, costi di esecuzione, sanzioni, interessi e ogni ulteriore esborso necessario al completamento delle opere o alla regolarizzazione urbanistica.

Qualora la cessione sia relativa all'intera operazione immobiliare il proponente è obbligato a volturare al subentrante anche gli obblighi derivanti dalla presente convenzione urbanistica.

fosse invece effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante e gli obblighi convenzionali dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante: pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ART. 11 – CONTROLLI, COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Il comune si riserva in qualsiasi momento, attraverso i propri organi ed anche tramite propri delegati od incaricati, il controllo della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere urbanizzative del presente accordo.

Il collaudo tecnico-amministrativo è eseguito da tecnico, anche esterno, incaricato dal Comune; i costi sono a carico del soggetto proponente.

A collaudo avvenuto, le opere sono acquisite al patrimonio comunale.

ART. 12 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Società ^{presta} ~~si impegna a prestare~~, alla stipula della presente convenzione una fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata da primari Istituti di Credito o Compagnia di Assicurazione, per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione viene assunta a carico della Società stessa, importo che viene indicato presuntivamente in Euro 136.296,16 pari alla somma dei costi indicati nei computi metrici forniti dalla società proponente, relativi alle singole opere pubbliche, con durata non inferiore a 12 mesi a decorrere dalla data di stipula del presente atto (tacitamente rinnovabile e svincolabile alla scadenza solo con assenso scritto del Comune).

ART. 13 – OBBLIGHI DEL PROPONENTE

Il proponente si impegna a:

- A cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 6, aree che saranno meglio identificate nel successivo atto di identificazione catastale post-collaudo. Le aree sono identificate nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera "....." alla presente convenzione.
- a fornire al Soggetto Responsabile del Servizio Tecnico tutte le informazioni in proprio possesso necessarie per l'adeguato e tempestivo svolgimento delle attività pianificate nel presente convenzione ed in particolare per l'espletamento delle funzioni di monitoraggio dell'attuazione;
- a segnalare ogni ostacolo amministrativo, finanziario o tecnico che si frapponga alla realizzazione degli

- interventi, nonché la proposta delle relative azioni da intraprendere e la disponibilità di risorse non utilizzate, ai fini dell'assunzione di eventuali iniziative correttive o di riprogrammazione, revoca e/o rimodulazione degli interventi;
- ad attivare ed utilizzare a pieno ed in tempi rapidi, tutte le risorse finanziarie individuate nel presente Accordo per la realizzazione delle diverse attività e tipologie di intervento;
- a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale tutti i progetti delle opere di urbanizzazione che verranno prodotti per la realizzazione di tutte le opere pubbliche, senza che possano essere opposti limiti derivanti dalla disciplina sulla protezione delle opere dell'ingegno;

ART.14– ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Convenzione le premesse, e i seguenti allegati tecnico economici che, per quanto occorra, con la stipulazione del presente atto si danno fin d'ora per assentiti dalle parti:

- Tavola A - Estratti PGT, rilievo, sezioni
- Tavola B - Planivolumetrico, superfici, aree standard
- Tavola C - Schema fognatura, illuminazione, allacciamenti
- Relazione Tecnica
- Computo metrico estimativo

Art. 15 – CLAUSOLA GIURISDIZIONALE

Per la definizione di qualsiasi controversia eventualmente derivante dalla interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione urbanistica, sarà competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione di Milano, ed il Consiglio di Stato in grado d'appello.

ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, si rinvia all'osservanza di tutte le clausole e prescrizioni contenute nel Piano Attuativo e alle vigenti disposizioni in materia urbanistica nazionali, regionali e comunali e in materia di esecuzione di lavori pubblici (codice dei contratti).

Qualunque deroga, modifica e/o integrazione alla presente convenzione sarà considerata valida ed efficace soltanto se pattuita per iscritto.

La presente convenzione è coerente con il quadro normativo di riferimento su scala comunitaria, nazionale e regionale ed è stato formato nel rispetto delle regole generali dell'azione amministrativa, sulla scorta di atti di approvazione espressi dagli organi comunali competenti. L'amministrazione comunale potrà recedere dal presente accordo solo per sopravvenute e dimostrate ragioni di pubblico interesse. In tale ultima eventualità quindi, qualora l'amministrazione decidesse non far ultimare la totalità o parte delle opere qui elencate, l'amministrazione medesima richiederà al proponente la sola differenza tra quanto dovuto (oneri di urbanizzazione) e quanto speso (sulla base del computo metrico estimativo) alla data di effettiva interruzione, sommato al costo che dovrà sopportare l'operatore per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il presente accordo non sostituisce il titolo abilitativo all'esecuzione delle opere. Pertanto nessuna opera potrà essere intrapresa in assenza di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

ART. 17 - SPESE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del proponente. Ai fini fiscali vengono invocate le agevolazioni fiscali in materia di convenzioni urbanistiche.

Letto, confermato e sottoscritto, unitamente agli allegati ivi richiamati, in Azzate, il

Il proponente

Il Comune di Azzate