

COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA



SCHEMA TIPO TESTO DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 46 L.R. 12/2005

(da adattare, integrare e completare ai singoli casi specifici)

CONTRAENTI:

- Tra il Comune di Carate Brianza (MI). Via Cesare Battisti n°2, codice fiscale/partita IVA 01495680157;

e

- i Sigg. ____/ la Società____, nati a _____ il _____ residenti / con sede a _____
Via _____ n° _____ Città _____
_____(_____), codice fiscale /partita IVA _____
_____(ISCRITTA presso la
cancelleria del Tribunale _____)

PREMESSO:

- che la Società/i Sigg. _____ è/sono
proprietaria dei seguenti immobili posti in Comune di Carate Brianza, località _____
_____, Via _____
visualizzati nella Tav. _____ del Piano Attuativo ed identificati nel vigente
Catasto _____ come segue: Fg. n. _____ mappale/i
_____ ha _____ per una superficie
catastale complessiva di mq. _____ e così coerenzati _____;

[dicitura eventuale]

- che il Comune di Carate Brianza è proprietario dei seguenti immobili posti nel medesimo
Comune, visualizzati nella Tav. _____ del Piano Attuativo ed identificati nel vigente
Catasto _____ come segue: Fg. n. _____ mappale/i _____ ha
_____ aventi una superficie catastale complessiva di mq. _____ e così
coerenzati _____;
- che i (o parte dei) suddetti immobili sono classificati nel vigente Piano di Governo del
Territorio del Comune di Carate Brianza, la cui variante è stata approvata mediante
deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 22.12.2022 - B.U.R.L. n. ____ del _____
come segue:
(in parte) ambito “ _____ ” sottoposto a Pianificazione Attuativa;

[dicitura eventuale]

- che l'ambito “ _____ ” è individuato all'interno del vigente PGT ai sensi dell'art. 8 c.2
lett. e-quinquies della L.R. 12/5 e s.m.i. come “ambito della rigenerazione urbana”;
- che la Società____/i Sigg.____ in data _____ prot. _____ e con successiva
integrazione del _____ prot. _____ ha/hanno proposto all'Amministrazione
Comunale, in attuazione delle previsioni del P.G.T., un progetto di Piano Attuativo
convenzionato i cui contenuti sono meglio indicati negli elaborati tecnici
successivamente elencati;
- che le “prescrizioni aggiuntive” indicate nella scheda d'ambito _____ che risulta
opportuno conseguire in funzione dell'intervento proposto risultano le seguenti:
-

-;
-;
-;
-;
-;
-;
-;
-;

[dicitura eventuale]

- che l’approvazione dell’intesa inerente anche l’ambito _____ (ai sensi dell’art.34 delle NdA del PTCP) con la Provincia di Monza e Brianza è stata sottoscritta in data _____;
- che il Piano Attuativo è stato oggetto:
 - di valutazione da parte della Commissione Territorio Ambiente Commercio che si è espressa favorevolmente nella seduta del _____;

[dicitura eventuale]

- di opportuna autorizzazione da parte degli Enti preposti sovraordinati inerente la viabilità di accesso/uscita in previsione;

[dicitura eventuale]

- di opportuna Valutazione di Incidenza (VIncA) – Direttiva 92/43/CEE “Habitat” art.6 par.3 e 4, stante la D.g.r. n°XI/5523 del 16.11.2021;
- della deliberazione di adozione da parte del _____ n. _____ in data _____ regolarmente esecutiva;

[dicitura eventuale]

- di parere obbligatorio e vincolante del Parco Regionale della Valle del Lambro ai sensi dell’art. 5 comma 6 delle rispettive NTA;
- della deliberazione di approvazione definitiva da parte del _____ n. _____ in data _____ regolarmente esecutiva;
- che il Piano Attuativo risulta conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente (*oppure in Variante ai sensi dell’art. della L.R. 12/2005*);
- che la _____ dichiara di essere in grado di assumere tutti gli oneri, obblighi, impegni, contenuti nella presente Convenzione;
- che la _____ dichiara, relativamente alle aree da cedere al Comune di Carate Brianza od oggetto di costituzione di servitù nonché a quelle interessate ad opere di urbanizzazione (*primaria e secondaria*), che le stesse sono di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, e che non sussistono servitù, vincoli, livelli, iscrizioni, trascrizioni, affittanze, conduzioni agrarie, gravami di qualsiasi genere, e comunque pregiudizievoli per la esecuzione di quanto previsto nella presente Convenzione e nel Piano Attuativo, inoltre che la proprietà si estende a tutto l’ambito perimetrato dal P.G.T., non sussistendo esclusioni di altre proprietà;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno _____
il giorno _____ del mese _____
nell' _____

- tra il Sig. _____
_____ nella sua qualità di _____ del Comune di Carate
Brianza, a ciò autorizzato con _____, ed
in seguito indicato come “ **Il Comune** “;
- ed il Sig. _____
nella sua qualità di Legale Rappresentante della _____, a ciò
autorizzato mediante _____
ed in seguito indicato sinteticamente come “ **Operatore Privato – O.P.**“;
- con riserva delle eventuali ulteriori approvazioni di Legge per quanto concerne il
Comune, in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne l'O.P.;

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 (PREMESSE)

- Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;
- Tutti gli impegni, oneri e obblighi previsti dalla presente Convenzione a carico dell'O.P. vengono assunti da questo in modo solidale, anche per i futuri aventi causa e/o acquirenti, sino a che questi ultimi non vengano a sostituirsi, anche proporzionalmente, nella titolarità della fideiussione di cui al successivo articolo 17;
- Tali gravami, qualora non diversamente previsto espressamente, non hanno scadenza temporale e si intendono validi a tempo indeterminato;
- Ogni riferimento all' O.P. si intende anche, oltre che per sé, ai relativi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 (PERTINENZA URBANISTICA)

- Le aree considerate per le verifiche di conformità al P.G.T. costituiscono pertinenza urbanistica delle costruzioni sulle stesse realizzande, ai sensi dell'art. 7 del Piano delle Regole e della normativa edilizio/urbanistica generale;

(dicitura eventuale da adattare al caso specifico)

- L'area esterna al P.A. di proprietà dell'O.P. interessata alle proposte progettuali (_____ più precisamente facendo riferimento alla Tav. ____ : area al mapp. _____ fg. ____) si intende assoggettata al vincolo di pertinenza urbanistica per gli interventi di cui al P.A. in oggetto a partire dalla data di stipula della presente convenzione: a tale scopo il relativo proprietario sottoscrive il presente Atto e ne consente la trascrizione;
- L' O.P. si impegna a sottoscrivere e trascrivere a propria cura e spese, prima di richiedere l'agibilità per l'utilizzo delle unità immobiliari realizzande, il vincolo di inedificabilità per le aree che nel presente P.A. risultano indicate libere da edificazione.

ART. 3 (ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO)

- L'attuazione del progetto di Piano Attuativo sulle aree in premessa descritte avverrà in conformità, con le modalità, e nei tempi stabiliti dalla presente Convenzione e secondo il relativo Progetto costituito da:

[Numerazione e contenuto degli elaborati costituenti il P.A.]

- Gli elaborati grafici sopra indicati formano parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo e della presente Convenzione (anche se non allegati al presente atto) e sono depositati in originale presso il Comune di Carate Brianza;
- In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e il testo della presente Convenzione prevale quanto disposto da quest'ultima;
- Il Comune si riserva la facoltà di mutare in qualsiasi momento, anche in senso restrittivo, la disciplina urbanistica delle aree oggetto della presente Convenzione e del Piano Attuativo ove intervengono particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 4 (INTERVENTI DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.A.)

- Le previsioni planovolumetriche del P.A. sono individuate nella seguente tabella:

INSERIRE TABELLA CON TUTTI I DATI PRINCIPALI

[dicitura eventuale]

- Come previsto dalle "prescrizioni aggiuntive" della scheda d'ambito del P.A. è ammessa la commercializzazione di ____ mq di SL rientrante tra quella attribuita; viene pertanto inserita nel registro dei diritti edificatori del Comune;

[dicitura eventuale]

- In relazione ai disposti di cui al D.Lgs. 114/98 e s.m.i. viene dato atto che l'insediamento proposto non ha le caratteristiche e quindi non rappresenta né una grande struttura di

vendita né un centro commerciale così come definiti all'art.4, comma 2, lett. f) e g) del medesimo D.Lgs. 114/98;

- La soluzione planivolumetrica indicata negli elaborati grafici di P.A. costituisce progetto di massima, suscettibile di essere assoggettato, in fase di progettazione esecutiva, a marginali modifiche che non determinino variazioni né della impostazione né degli elementi peculiari e prescrittivi sotto specificati contenuti nel progetto del P.A. stesso ai sensi di quanto disposto dall'articolo 14, dodicesimo comma, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.; inoltre le distanze minime tra edifici, le distanze minime dai confini di proprietà, le distanze minime dal suolo pubblico nonché le altezze massime degli edifici (il tutto così come indicato nella Tavola _____ del P.A.) non sono riducibili in quanto determinate tenendo conto anche delle facoltà concesse dall'art.4 della L.R. n.31/2014 e s.m.i.;
- L' O.P. potrà realizzare, nel rispetto della presente Convenzione, del Piano Attuativo, della normativa del P.G.T. (compresa normativa geologica-sismica-reticolo idrico minore), del P.A.I., del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene, della Zonizzazione Acustica e di ogni altra ulteriore normativa urbanistica - edilizia o tecnica applicabile anche di rango sovracomunale (in particolare quella riferita alle opere in c.a. - struttura metallica - contenimento consumi energetici - prevenzione incendi - antinfortunistica - scarichi civili e produttivi - emissioni in atmosfera - smaltimento rifiuti - dotazione di parcheggi - superamento delle barriere architettoniche - impianti tecnologici - stabilità dei terreni - disposizioni per le costruzioni e vigilanza sismica ex L.R. 33/2015 - ecc.), edifici della consistenza massima pari a quella della precedente tabella;
- L' O.P. prende atto che detta superficie coperta (o il volume) è un valore massimo che potrà subire modificazioni riduttive in sede di progettazione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi (espresi o taciti);
- Le indicazioni e le previsioni del Piano Attuativo devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili in fase esecutiva, se non mediante apposita Variante al Piano stesso, per quanto riguarda:
 - La dotazione e l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative aree, sia da cedere in proprietà sia da asservire ad uso pubblico (salvo limitati aggiustamenti in fase esecutiva);
 - Il numero degli accessi carrai uscenti sulle pubbliche vie; a tale proposito si evidenzia che la posizione di tali accessi potrà variare, previo parere vincolante del Comune, a condizione che non venga modificato l'impianto generale delle opere di urbanizzazione, non ne venga ridotta la funzionalità, non venga ridotto il numero dei posti-auto pubblici previsti;
 - La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
 - Le modalità di realizzazione e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il comparto, fatta eccezione per eventuali modifiche richieste dal Comune;
 - [le ulteriori indicazioni e prescrizioni ritenute necessarie dal Comune] (*dicitura eventuale da adattare al caso specifico*).
- La valutazione delle proposte progettuali di carattere specificamente edilizio, non essendo stata effettuata in fase di esame del Piano Attuativo, viene rimandata al successivo esame dei progetti esecutivi da parte dell'Ufficio competente e della Commissione Paesaggio del Comune di Carate Brianza (con particolare riferimento

all'eventuale modifica della sagoma degli edifici). Lo stesso vale conseguentemente per la verifica puntuale nei singoli lotti di quei parametri più propriamente edilizi previsti dalle Norme del P.G.T. (indici vari, verde e parcheggio privati, distanze, permeabilità, cortili, ecc.): il presente P.A. infatti riporta solamente la verifica complessiva dei principali dei parametri urbanistici;

- L'Attuazione degli interventi previsti dalla presente Convenzione è comunque subordinata, da parte dell' O.P., al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 26/2003 (art.52 comma 1);
- Nell'ambito delle previsioni contenute nel progetto di P.A. e nel rispetto dei suddetti elementi non modificabili, stante l'attuale situazione dell'ambito in cui il presente intervento risulta inserito che non consente il reperimento effettivo di ulteriori parcheggi pubblici, sono vietati gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 12/2005 e s.m.i. se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari; è invece consentito, fino a un massimo di 40 mq di SL e senza il reperimento e la monetizzazione degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, l'intervento di recupero ai fini abitativi di un sottotetto nel caso in cui quest'ultimo costituisca una pertinenza strutturalmente e funzionalmente collegata all'unità immobiliare sottostante; sono escluse, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero;
- La realizzazione degli interventi, sia pubblici che privati, all'interno del comparto in argomento, dovrà essere improntata al rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica di cui alla L.R. n. 4 del 2016 e s.m.i. e al recepimento della componente geologica/idrogeologica del vigente P.G.T.;
- A tale scopo dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 58-bis della L.R. 12/2005, così come vigenti alla data di realizzazione degli interventi stessi, nonché le prescrizioni integrative eventualmente previste alla stessa epoca da appositi Regolamenti Regionali, dal P.G.T. e/o dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 4 bis
(EDILIZIA CONVENZIONATA RESIDENZIALE)
(REGOLAMENTAZIONE)

- L'O.P. in relazione alle disposizioni del P.G.T. vigente (tabella e relativa scheda d'ambito del P.A. _____) si obbliga a destinare ad "Edilizia Residenziale Convenzionata" una SL massima pari a _____ mq con la quale dovranno essere realizzati alloggi soggetti alla normativa di Edilizia Economica e Popolare;
- Tale quota di "Edilizia Residenziale Convenzionata", sarà realizzata sull'area identificata nel N.C.T. al Fg. _____ con i Mappali _____ avente una superficie catastale (*totale*) di mq _____ e le relative modalità di utilizzo risultano disciplinate dal presente articolo;
- L'O.P. dovrà, conformemente alle previsioni del presente P.A., realizzare n. Alloggi di "Edilizia Residenziale Convenzionata" (graficamente individuati nella Tav. ...) con caratteristiche tecniche e qualitative minime descritte nella Relazione Tecnico-Finanziaria allegato.....;

- Le cantine, nel rapporto di una per ciascuno alloggio, costituiscono pertinenze obbligatorie degli alloggi di “Edilizia Residenziale Convenzionata” cui sono riferite (graficamente individuate nella Tav. ...) e non potranno essere assegnate dall’Operatore Privato separatamente dagli alloggi stessi;
- Le autorimesse (o i posti auto coperti), nel rapporto di almeno una per ciascuno alloggio (e massimo di due) e nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 15 della presente Convenzione, costituiscono pertinenze obbligatorie degli alloggi di “Edilizia Residenziale Convenzionata” cui sono riferite (graficamente individuate nella Tav. ...) e non potranno essere assegnate dall’Operatore Privato separatamente dagli alloggi stessi;
- Tale vincolo di pertinenzialità permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli assegnatari/acquirenti;
- Il progetto edilizio degli alloggi di “Edilizia Residenziale Convenzionata” dovrà essere presentato dall’O.P. al Comune entro 6 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione;
- Al momento del rilascio del titolo abilitativo l’O.P. dovrà corrispondere al Comune i contributi relativi, determinati sulla base delle tariffe vigenti ed efficaci a quella data, salvo gli scomputi per l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
- L’inizio dei lavori dell’edificio dovrà avere luogo entro 3 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio (esplicito o tacito) e comunque entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione;
- Tale edificio dovrà essere realizzato, ultimato e reso agibile entro 30 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo edilizio, salvo proroghe motivate concesse dal Comune qualora, nel corso dei lavori, intervengano fatti imprevisti ed estranei alla volontà dell’O.P. a ritardare i lavori stessi;
- Per gli effetti di cui al presente articolo, i lavori si intenderanno iniziati allorché saranno state cominciate le opere di fondazione dell’edificio, e si intenderanno ultimati allorché tutte le parti comuni dell’edificio e le unità immobiliari di “Edilizia Residenziale Convenzionata” previste in progetto saranno abitabili;
- I tecnici comunali o i tecnici appositamente nominati dal Comune hanno facoltà in ogni momento, anche a costruzione ultimata ed agibile, di accedere agli immobili per l’esecuzione di controlli e verifiche;
- Dovranno essere comunque obbligatoriamente richieste dall’O.P. tre visite (all’inizio dei lavori, all’ultimazione delle strutture portanti e ad opere ultimate) per l’ottenimento del certificato di agibilità, il cui rilascio (esplicito o tacito) è subordinato alla trasmissione al Comune da parte dell’O.P. stesso e del D.L. di specifica dichiarazione attestante il rispetto integrale della eventuale Relazione Tecnico-Finanziaria allegato _____;
- Il Comune provvederà ad esperire le necessarie verifiche entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta; le eventuali spese inerenti lo svolgimento delle verifiche di cui sopra saranno poste ad esclusivo carico dell’Operatore Privato;

- Tutte le unità immobiliari di Edilizia Residenziale Convenzionata realizzate nell'intervento in argomento dovranno essere cedute a soggetti in possesso dei requisiti imposti dalla legge e dal presente articolo ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare (agevolata/convenzionata);
- Negli atti di cessione (cessione della proprietà e/o degli inerenti diritti reali), e comunque in tutti gli atti che comportino la perdita della disponibilità di tali unità immobiliari, dovranno essere inserite, a cura dell'O.P. ed a pena di nullità degli atti stessi, integralmente e per esteso le clausole riportate nell'Allegato "*Clausole di assegnazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata*", che i contraenti/acquirenti/assegnatari dovranno accettare interamente e senza riserve, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, confermandoli espressamente ai sensi dell'art. 1341 del C.C. e che dovranno impegnarsi ad inserire in eventuali futuri atti che dovessero stipulare;
- Il Comune può dichiarare mediante deliberazione del Consiglio Comunale la risoluzione (totale o parziale a propria discrezione) della presente convenzione, nei seguenti casi:
 - qualora l'O.P. non renda agibili l'edificio interessato alle unità immobiliari di edilizia convenzionata nei termini stabiliti;
 - qualora l'O.P. ponga in essere atti che compromettano l'attuazione del Piano Attuativo e dunque le finalità pubbliche dell'intervento di edilizia convenzionata in argomento;
 - qualora l'O.P. non inserisca negli atti di cessione delle unità immobiliari di edilizia convenzionata, integralmente e per esteso ai sensi dell'art. 1341 del C.C., le clausole di cui all'Allegato "*Clausole di assegnazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata*";
- L'O.P. potrà cedere la proprietà delle suddette unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata, nonché qualsiasi diritto reali sugli stessi e/o la disponibilità dei medesimi, esclusivamente a soggetti (persone fisiche) aventi i seguenti requisiti:
 - a) avere la cittadinanza italiana;
 - b) avere la residenza, o svolgere attività lavorativa nel Comune di Carate Brianza;
 - c) non essere titolari esclusivi, essi stessi o i membri del loro nucleo familiare (anche in regime di divisione dei beni), del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare stesso, posto nel Comune di Carate Brianza o in un Comune confinante; a tal fine, si dà atto che è da considerare idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie vigenti e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucinini, servizi, ingresso e disimpegno) almeno pari a quello dei componenti del nucleo familiare; è comunque da considerare idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani; la contitolarità di uno dei suddetti diritti con soggetti diversi da quelli del proprio nucleo familiare rende inadeguato l'alloggio in questione;
 - d) non avere ottenuto nell'ultimo decennio, essi stessi o i membri del loro nucleo familiare (anche in regime di divisione dei beni), l'assegnazione in proprietà, o in locazione con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito a totale carico dello Stato e di altro Ente pubblico, ovvero, col concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico, e neppure di altro alloggio costruito mediante convenzionamento ex L.865/71;
 - e) fruire di un reddito annuo familiare complessivo non superiore a quello previsto

dalle vigenti leggi ed eventuali successive modifiche ed integrazioni per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica (agevolata/convenzionata ex L.457/78); fermo restando il limite anzidetto, per i soggetti che fruiscono di mutui agevolati tale reddito non potrà comunque essere superiore a quello previsto dalla relativa specifica normativa che disciplina la materia, mentre per i restanti soggetti il reddito medesimo (calcolato con i criteri di cui al punto n.4 dell'allegato "A" alla D.G.R. 31.7.98 n. 6/37814 e s.m.i. fatta eccezione per la detrazione per i figli a carico pari a € 1.032,91=cad) potrà superare detto limite del 20%;

- Ai fini dell'applicazione del presente articolo per "nucleo familiare" dell'acquirente dell'alloggio si intende l'acquirente stesso, l'eventuale coniuge non legalmente separato o il convivente more-uxorio e i figli minorenni: a tale proposito si dà atto che le persone singole maggiorenni celibi/nubili costituiscono "nucleo familiare" a sé stante anche se risultanti anagraficamente ricompresi in altro nucleo familiare;
- A tali criteri è consentita la seguente eccezione: per i soggetti in procinto di contrarre matrimonio (nubendi) occorrerà considerare la sommatoria dei propri redditi; in questi casi la certificazione di avvenuto controllo dei requisiti rimane valida a condizione che venga prodotto, al momento dell'atto di trasferimento della proprietà, il certificato di matrimonio; in caso di mancato matrimonio la suddetta certificazione perde validità e gli acquirenti/assegnatari dovranno certificare di nuovo il possesso dei requisiti soggettivi alla data del "rogito";
- E' vietata l'assegnazione o la vendita di più alloggi allo stesso soggetto o a membri di uno stesso nucleo familiare come sopra considerato;
- I requisiti di cui alle lettere "a" e "b" del presente articolo devono essere posseduti alla data di assunzione della deliberazione di adozione del P.A. (.....), mentre quelli di cui alle lettere "c" - "d" - "e" devono essere posseduti alla data richiesta dalla normativa vigente per l'accesso ai mutui agevolati o finanziamenti pubblici (anche nel caso di non fruizione di tali mutui agevolati o finanziamenti pubblici); a tal proposito si confronti, per quanto compatibile, quanto previsto attualmente al punto n.3 dell'allegato "A" alla D.G.R. 31.7.98 n.6/37814 e s.m.i.;
- Non sarà ritenuto valido il possesso dei suddetti requisiti ottenuto mediante l'utilizzo a qualsiasi titolo o la pre-acquisizione provvisoria dell'alloggio per la cui assegnazione definitiva è richiesta la verifica dei requisiti medesimi; lo stesso dicasi in caso di utilizzo improprio o non autorizzato di altro alloggio di Edilizia Convenzionata risultante soggetto a limiti di godimento derivanti da atto Convenzionale o dalla Legge;
- L'Operatore Privato si impegna a fornire al Comune, nel momento in cui verranno definitivamente individuati i soggetti cui saranno ceduti gli alloggi, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati;
- Tale documentazione dovrà essere fornita nelle modalità richieste dal competente Ufficio comunale e dovrà consistere almeno a quanto richiesto dalla Regione per gli interventi fruenti di finanziamenti pubblici (v. a titolo esemplificativo il modello di cui all'Allegato "D" alla D.G.R. 01.12.2000 n.7/2459 e s.m.i.) anche nel caso di interventi non finanziati;

- In ogni caso, è fin d'ora riconosciuta al Comune la facoltà di esperire in qualsiasi tempo gli accertamenti necessari alla verifica dell'effettiva sussistenza dei sopra elencati requisiti;
- Ferme restando le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo ed in particolare qualora l'O.P. ceda le unità immobiliari residenziali di edilizia convenzionata a soggetti sforniti dei requisiti di cui sopra, i relativi atti saranno annullabili su istanza del Comune e/o di chiunque ne abbia interesse, e in ogni caso l'Operatore medesimo sarà soggetto al pagamento al Comune di una penale pari al 25% del prezzo pattuito;
- Le parti danno atto che l'Operatore Privato relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite preliminarmente con i futuri acquirenti/assegnatari:
 - non potrà apportare modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare maggiori oneri a carico degli assegnatari;
 - potrà apportare a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti/soci assegnatari migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari realizzando per le seguenti categorie di lavori:
 - 1 – opere murarie;
 - 2 – impianto elettrico;
 - 3 – impianto idro-termico;
 - 4 – apparecchi sanitari;
 - 5 – pavimenti e rivestimenti;
 - 6 – porte interne;
- Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 7% (sette per cento) dei prezzi finali di assegnazione così come definibili in base alla presente Convenzione;
- Il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari ai soci assegnatari/acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta dei soci/acquirenti stessi ed il loro valore economico;
- Nella dichiarazione a consuntivo da presentarsi al Comune ai sensi del comma del presente articolo dovranno risultare i suddetti dati, e cioè i nominativi dei soci assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite;
- Resta inteso che il costo delle modifiche eventualmente richieste, rispetto al progetto descritto nella Relazione Tecnico-Finanziaria allegata, non rientra negli importi di cessione successivamente indicati, ma dovrà essere corrisposto a titolo di extra dall'assegnatario/acquirente all'atto di cessione dell'immobile;
- L'Operatore Privato si impegna a cedere gli alloggi al prezzo risultante dal prospetto di determinazione presuntiva dell'investimento globale (vedi Relazione Tecnico-Finanziaria);
- Tale prezzo potrà essere aggiornato in ragione della variazione dei costi di costruzione dell'edificio, da computarsi sulla base ai criteri successivamente indicati;

- Il Comune, con la sottoscrizione della presente Convenzione, conferma l'approvazione del suddetto prospetto, riservandosi però di verificare attraverso i competenti uffici, a costruzione ultimata, le relative voci componenti;
- A tale scopo dovranno necessariamente essere prodotti dall'Operatore i documenti attestanti il differenziale di qualità aggiuntiva inizialmente ipotizzato e il Comune potrà inoltre richiedere la idonea documentazione attestante l'entità degli oneri complementari sostenuti;
- Ove talune di dette voci fossero inferiori rispetto a quelle risultanti dal prospetto presuntivo, il prezzo di cessione degli alloggi dovrà essere proporzionalmente ridotto;
- Il prezzo di cui sopra non comprende i seguenti oneri:
 - spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
 - spese notarili per l'assegnazione/vendita degli immobili realizzati;
 - eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali; a tal proposito qualsiasi eventuale aumento del prezzo di assegnazione/cessione a ciò dovuto dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;
- In relazione a quanto previsto dal presente articolo l'Operatore dovrà trasmettere al Comune una dichiarazione autenticata nei modi di legge che riporti, per ogni singola unità immobiliare venduta o locata, quanto segue:
 - nominativi acquirenti o locatari;
 - spese notarili per l'assegnazione/vendita degli immobili realizzati;
 - riferimento unità immobiliare rapportato alla Relazione Tecnico-Finanziaria (indicando la relativa Superficie Complessiva);
 - estremi atto notarile di cessione o contratto di locazione registrati;
 - prezzo globale di vendita praticato (*o canone di locazione*);
 - riferimento alle eventuali relazioni del Direttore dei Lavori in merito alle migliorie apportate nelle singole unità immobiliari;
- Facendo riferimento alla specifica sezione della Relazione Tecnico-Finanziaria allegata, relativa alle componenti del prezzo di cessione, possono essere sottoposte a revisione, nella misura più avanti indicata, le seguenti voci (che compongono la quota revisionabile):
 - il costo totale di realizzazione tecnica (C.R.N. complessivo);
 - il costo delle opere di urbanizzazione qualora la loro realizzazione venga posta a carico dell'Operatore Privato;
- Sono escluse quindi dal computo revisionale le ulteriori componenti; pertanto la quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello della stipula della presente convenzione, alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \left[1 + \left(0,50 \times \frac{I_f - I_i}{I_i} \right) \right]$$

da intendersi:

- If = Indice Ufficiale ISTAT del costo di costruzione di edifici residenziali riferito alla data di ultimazione dei lavori;
 - li = lo stesso indice riferito alla data della stipula della Convenzione;
 - Qf = valore finale della quota revisionabile;
 - Qi = valore iniziale della quota revisionabile;
- Ai fini di tale aggiornamento della quota revisionabile, non può essere tenuto conto dei periodi di tempo eccedenti quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori;
 - I relativi contratti di cessione, come sopra meglio specificati, dovranno essere registrati e trascritti, e copia degli stessi dovrà essere trasmessa al Comune a cura dell'Ufficiale rogante e/o dell'O.P. entro i trenta giorni successivi;
 - L'Operatore Privato, nelle modalità previste dalla legislazione vigente in materia, si obbliga a consegnare agli acquirenti/assegnatari delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata realizzate per effetto della presente convenzione quanto segue:
 - Idonee garanzie (fideiussione bancaria o assicurativa) per i versamenti ricevuti per tali immobili dagli stessi acquirenti/assegnatari prima dell'effettivo trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento;
 - Una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni materiali e diretti a tali immobili derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi.

ART. 5
(AREE PER LA URBANIZZAZIONE PRIMARIA)
(UTILIZZO E REGIME DELLE AREE)

- L'O.P., con la sottoscrizione del presente Atto, in relazione alle disposizioni della Legge 06/08/1967 n° 765 s.m.i., dell'art. 46 della L.R. 12/2005, nonché del PGT (Norme del P.d.S. e relativa scheda d'ambito del P.d.R/D.d.P.), si obbliga a cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà delle seguenti aree, della superficie complessiva di circa mq. _____ (salvo miglior misurazione e frazionamento), necessarie per le opere di urbanizzazione primaria:

[inserire elenco con descrizione delle aree]

- Tali aree (identificazione catastale, rispettiva consistenza circa mq. _____ salvo miglior misurazione e frazionamento, coerenze) sono meglio identificate e visualizzate nella Tavola n° _____ ("Dimostrazione aree di pubblico utilizzo e cessione") del Piano Attuativo;
- La loro cessione dovrà avvenire con apposito atto notarile entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione; qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà ad esclusivo carico dell' O.P.; *[in alternativa la cessione potrà avvenire direttamente alla stipula della convenzione]*

- L' O.P. si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune entro lo stesso termine altre eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria ancora di sua proprietà, ma già in uso pubblico alla data odierna; anche per tali cessioni qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà a carico dell'O.P.;
- La relativa cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse oggi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;
- La parte cedente ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Si stabilisce che la proprietà e il possesso delle aree passeranno al Comune al momento della stipula dell'atto di cessione; quanto alla loro disponibilità (detenzione e custodia) si conviene che dette aree verranno consegnate al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione sulle stesse (eventualmente) realizzate dall' O.P. (altrimenti unitamente alla proprietà), una volta effettuato il collaudo tecnico-amministrativo di cui all'art. 11;
- In considerazione del fatto che tali aree rimangono alla disponibilità dell'O.P. fino all'approvazione del collaudo delle opere ivi realizzande, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone che dovessero derivare dall'utilizzo delle medesime aree da parte dell'O.P., compresi quelli provocati da casi fortuiti e fatti del terzo, nonché ogni corresponsabilità derivante da colpa del danneggiato, restano interamente a carico dello stesso O.P. sino alla definitiva consegna al Comune;
- L'esercizio effettivo dell'uso pubblico decorrerà pertanto dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate sulle aree stesse a norma della presente Convenzione, fatti salvi eventuali diversi accordi che anticipino tale termine;
- E' data comunque piena facoltà al Comune di avvalersi di tali aree per la posa di manufatti, condotti, servizi, od altro che si rendesse necessario, anche prima del loro trasferimento al patrimonio comunale;
- L'O.P. si impegna inoltre, a semplice richiesta del Comune, a concedere gratuitamente tale facoltà anche ad altri soggetti per la realizzazione di pubblici servizi o di opere di pubblica utilità.

ART. 6
(AREE PER GLI STANDARDS URBANISTICI)
(UTILIZZO E REGIME DELLE AREE)

- L' O.P. con la sottoscrizione del presente Atto, in relazione alle disposizioni della Legge 06/08/1967 n° 765 s.m.i., , degli artt. 9 e 46 della L.R. 12/2005, del PGT vigente (Norme del P.d.S. e Norme del P.d.R. / D.d.P con relativa scheda d'ambito) e come più avanti meglio specificato, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune (*oppure asservimento*)

ad uso pubblico perpetuo previsto dal 10° comma dell'art.9 della suddetta L.R. 12/2005) la piena proprietà delle aree destinate alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale);

- Il P.G.T. vigente prevede per l'ambito, in base al progetto proposto (SL massima =.....), come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per l'intero Piano Attuativo in oggetto una dotazione minima così ripartita:
 - superficie per parcheggi ad uso pubblico e verde annesso = _____ mq;
 - superficie a verde pubblico = _____ mq;
 - _____
per un totale di metri quadrati _____;
- La superficie delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generali in progetto reperite all'interno dell'Ambito risulta complessivamente pari a circa mq. _____ (salvo miglior misurazione e frazionamento) e precisamente:

INSERIRE TABELLA

[dicitura eventuale]

- Inoltre l'O.P. con la sottoscrizione del presente atto, relativamente alla cabina elettrica di trasformazione in progetto, si impegna ad asservire in favore dell'Ente Gestore l'area di circa _____ mq (salvo miglior misurazione e frazionamento) appositamente individuata in Via _____ all'interno dell'ambito;
- Tali aree (identificazione catastale e coerenze) sono meglio identificate e visualizzate nella Tavola n° _____ del Piano Attuativo ("Dimostrazione aree di pubblico utilizzo e cessione");
- La loro cessione dovrà avvenire con apposito atto notarile entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione; qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà ad esclusivo carico dell' O.P.; [*in alternativa la cessione potrà avvenire direttamente alla stipula della convenzione*]
- Il trasferimento della totalità delle aree in cessione sopra indicate avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse oggi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;
- La parte cedente ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Si stabilisce che la proprietà e il possesso delle aree passeranno al Comune al momento della stipula del relativo atto di cessione; quanto alla loro disponibilità (detenzione e custodia) si conviene che dette aree verranno consegnate al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate dall' O.P. (altrimenti unitamente alla proprietà), una volta effettuato il collaudo tecnico-amministrativo di cui all'art. 11;

- In considerazione del fatto che tali aree rimangono alla disponibilità dell'O.P. fino all'approvazione del collaudo delle opere ivi realizzande, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone che dovessero derivare dall'utilizzo delle medesime aree da parte dell'O.P., compresi quelli provocati da casi fortuiti e fatti del terzo, nonché ogni corresponsabilità derivante da colpa del danneggiato, restano interamente a carico dello stesso O.P. sino alla definitiva consegna al Comune;
- Per quanto concerne le aree oggetto di asservimento all'uso pubblico la sottoscrizione di formale atto di asservimento, avverrà in seguito alla ultimazione dei lavori che su di esse insisteranno e qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà a carico dell' O.P.;
- La sottoscrizione del formale atto di asservimento della cabina elettrica, avverrà invece in seguito alla formalizzazione da parte dell'O.P. dei relativi accordi con l'Ente Gestore (comunque entro la validità della Convenzione) e qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà a carico dell' O.P.;
- Le parti danno atto che, per tali aree private assoggettate a servitù di uso pubblico, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone rimarrà in carico all'O.P. e agli aventi causa anche dopo l'approvazione del collaudo e per le specifiche sulla manutenzione si rimanda al successivo art. 9;
- Le parti danno atto che alle aree private assoggettate a servitù di uso pubblico sopra indicate non si applica la regolamentazione relativa alle distanze dai confini del costruendo edificio, essendo la proprietà delle medesime in capo allo stesso soggetto; *[dicitura eventuale]*
- L'esercizio effettivo dell'uso pubblico decorrerà pertanto dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate sull'area stessa a norma della presente Convenzione, fatti salvi eventuali diversi accordi che anticipino tale termine;
- E' data comunque piena facoltà al Comune di avvalersi di tali aree per la posa di manufatti, condotti, servizi, od altro che si rendesse necessario, anche prima del loro trasferimento al patrimonio comunale e/o asservimento all'uso pubblico;
- L' O.P. si impegna inoltre, a semplice richiesta del Comune, a concedere gratuitamente tale facoltà anche ad altri soggetti per la realizzazione di pubblici servizi o di opere di pubblica utilità;
- Si dà atto, sulla base di quanto sopra, che le aree del presente articolo così come calcolate, soddisfano interamente la dotazione minima di cui alla L.R. 12/2005 e al PGT vigente relativamente all'entità e alla tipologia degli interventi previsti dal P.A. e pertanto non necessita alcuna monetizzazione;
- Si dà atto, sulla base di quanto sopra, che dette aree così come reperite, non soddisfano interamente la dotazione minima di cui alla Legge Regionale 12/2005 e al PGT vigente relativamente all'entità e alla tipologia degli interventi previsti dal P.A. e pertanto la

differenza mancante viene monetizzata come più avanti descritto nell'art. 6 bis [*dicitura eventuale alternativa alla precedente*];

- Qualora in fase esecutiva, e comunque conformemente a quanto previsto dalla Convenzione e dalle norme del P.G.T., l'O.P. dovesse realizzare porzioni dell'edificio con destinazione diversa da quella indicata o interventi in misura maggiore di quanto previsto nel presente P.A., il fabbisogno minimo di aree a standard verrà se del caso ricalcolato dal Comune in conformità alla normativa che sarà in quel tempo vigente e l'eventuale eccedenza dovrà essere (ulteriormente) monetizzata o ulteriormente reperita dallo stesso Operatore Privato.

ART. 6 bis (MONETIZZAZIONE PER AREE A STANDARD NON CEDUTE)

- Essendo la dotazione di aree a standard prevista dal PGT in progetto per _____ quantificata in mq. _____ ed essendo la consistenza di tali aree prevista nel P.A., come meglio specificato al precedente art.6, pari a mq. _____, la differenza di mq. _____ è oggetto di monetizzazione ai sensi dell'art.46 - comma 1 lett.a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Tale monetizzazione viene determinata in ragione di €e commisurata all'utilità economica conseguita dal O.P. per effetto della parziale mancata cessione delle aree di cui sopra nelle modalità sotto specificate:
 - Sup. : richiesta mq. - ceduta mq. = da monetizzare mq.
Monetizzazione: mq. x €/mq = €
 - Sup. : richiesta mq. - ceduta mq. = da monetizzare mq.
Monetizzazione: mq. x €/mq = €
- Si da atto che l'O.P., per tale fine, ha provveduto a versare la suddetta somma alla Tesoreria Municipale in data _____ricevuta_____ (prima della stipula della Convenzione).

ART. 6 ter (VALUTAZIONE E CESSIONE DELLE AREE COMUNALI INTERNE AL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO)

- Il P.A. _____ del vigente PGT, come già precisato in premessa, comprende porzioni di aree di proprietà comunale per una superficie pari a circa mq. _____ (salvo miglior misurazione e/o frazionamento);
- Tali aree (identificazione catastale e coerenze) sono meglio identificate e visualizzate nella Tavola _____ del Piano Attuativo;
- Il Comune, come da richiesta dell'O.P., con la sottoscrizione del presente Atto si obbliga a cedere a favore dello stesso le suddette aree come più avanti meglio specificato;
- La cessione avverrà direttamente alla stipula della Convenzione; qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà ad esclusivo carico dell'O.P.;

- Le suddette aree, concorrendo anche alla determinazione del dimensionamento dei diritti edificatori sia al soddisfacimento degli standard urbanistici inerenti il P.A. oggetto della presente Convenzione, obbligano l'O.P. a riconoscere al Comune il pagamento di quanto segue così come stabilito dall'apposita perizia estimativa approvata con Delibera di G.C. n° ... del :
 - Valutazione aree: mq. _____ x _____ €/mq = = € _____
- Si da atto che l'O.P., per tale fine, ha provveduto a versare la suddetta somma alla Tesoreria Municipale in dataricevuta (prima della stipula della Convenzione);
- La parte cedente ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Si stabilisce che la proprietà e il possesso delle aree in cessione passeranno all'O.P. con le relative responsabilità al momento della stipula del relativo atto;
- La cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse oggi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;

**ART. 7
(COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI GENERATI
E RELATIVA MONETIZZAZIONE)**

- In base a quanto previsto dall'Allegato 2 alle Norme del Piano delle Regole denominato "Disciplina della compensazione territoriale degli impatti generati", l'O.P., avvalendosi/non avvalendosi delle azioni di riduzione dello specifico coefficiente di impatto, procederà (*oppure non procederà*) alla parziale/totale monetizzazione dell'indice di compensazione stabilito nella scheda d'ambito pari a _____ versando al Comune la somma risultante dall'applicazione di quanto esplicitato nel suddetto Allegato 2 (*oppure a farsi carico della totale/parziale realizzazione delle previsioni di cui alla tavola PS03 della rete ecologica*) nelle seguenti modalità:
 - Indice di compensazione richiesto: - riduzione applicata = indice di compensazione da monetizzare (*oppure da assolvere con interventi di cui alla Tav. PS03 delle Rete Ecologica*);
 - quota determinata, in ragione del totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti: € x _____% = _____€, per la quale si da atto che l'O.P. ha già provveduto *a versare tale somma alla Tesoreria Municipale in data (prima della stipula della Convenzione) ricevuta nr. (oppure a farsi carico della realizzazione di quanto segue..... in virtù delle previsioni di cui alla tavola PS03 della Rete Ecologica e dei servizi eco sistemici)*;
 - quota ancora da determinarsi in riferimento al contributo afferente il costo di costruzione (pari al _____% di tale contributo) per la quale si da atto che l'O.P. si obbliga a versare la relativa somma alla Tesoreria Comunale in maniera frazionata all'atto della presentazione dei vari titoli abilitativi inerenti l'intervento.

[dicitura eventuale]

- Per quanto riguarda la riduzione del coefficiente di impatto di cui all'Allegato 2 alle Norme del Piano delle Regole applicata dall'O.P. (pari a _____), lo stesso dovrà dimostrarne, tramite perizia asseverata del proprio Progettista e comunque da trasmettere al Comune prima del rilascio del certificato di agibilità, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi previsti.

ART. 8 (ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA)

- L' O.P., in relazione al disposto di cui al paragrafo II°, quinto comma, dell'art. n° 8 della Legge 06/08/1967 n° 765 s.m.i., e all'art.44 della L.R. 12/2005 s.m.i. si obbliga ad assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria inerenti il P.A. oggetto della presente Convenzione, nonché quelli relativi alle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
- L'ammontare dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e della quota per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati, a titolo provvisorio, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n° _____ del _____ in ragione di:

Mq./mc.	Urbanizzazione Primaria €/mq./mc.	Urbanizzazione Secondaria €/mq./mc.	Totale €/mq./mc.
Industria: - privata mq.	€	€	€
Residenza: - privata Mc.	€	€	€
Commerciale / Direzionale: mq.	€	€	€
TOTALE	€	€	€

- Tali importi, fatti salvi eventuali maggiori oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il comparto di cui ai successivi articoli, saranno determinati in via definitiva all'atto del rilascio o della presentazione dei titoli abilitativi edilizi, in relazione all'ammontare delle tariffe in tal momento vigenti, dedotti gli scomputi di cui ai successivi articoli e comunque secondo la normativa che sarà vigente all'epoca;

[dicitura alternativa alla precedente nel caso di realizzazione da parte del Comune di parte o tutte le opere di urbanizzazione]

- Tali importi saranno determinati in via definitiva all'atto del rilascio o della presentazione dei titoli abilitativi edilizi, in relazione all'ammontare delle tariffe in tal momento vigenti, nonché in relazione agli eventuali maggiori oneri che il Comune dovrà sostenere per la esecuzione delle opere di urbanizzazione inerenti l'ambito oggetto della presente Convenzione (comprese spese tecniche - amministrative - IVA ecc...); le relative quantificazioni verranno eseguite dal Comune e comunicate all'O.P., il quale dovrà versare al Comune stesso le corrispondenti somme entro i successivi trenta giorni;

[Dicitura eventuale da adattare al caso specifico]

- Tenuto conto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie è completamente posta a carico dell'O.P. e che il relativo importo stimato distintamente considerato, supera quello dei corrispondenti contributi dovuti per l'intervento, si dà atto che i suddetti contributi vengono totalmente scomputati nelle modalità descritte ai successivi articoli;
- In ogni caso dall'ammontare degli oneri di cui sopra, afferenti l'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non saranno detratti i costi che l'O.P. e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sosterranno per allacciare gli edifici alle reti infrastrutturali comunali, sia esistenti che oggetto di rifacimento, ai sensi fra l'altro del comma 14 dell'art.44 sopra richiamato;
- L' O.P. si obbliga inoltre, in relazione al disposto degli artt. 43 e 48 della Legge Regionale 12/2005 s.m.i., ad assumere gli oneri relativi alla quota del contributo afferente il costo di costruzione, calcolato in relazione alle modalità vigenti all'atto del rilascio o della presentazione dei suddetti titoli abilitativi edilizi (espresi o taciti), nonché gli ulteriori oneri di cui alla L.R. 4/2008 (contributi suppletivi per le nuove costruzioni);

[Dicitura per gli interventi di tipo produttivo]

- L'O.P. si obbliga inoltre, in relazione al disposto dell'art.19 del D.P.R. 38/2001 e dei provvedimenti comunali, ad assumere gli oneri relativi alla quota di contributo afferente la tutela ambientale ed ecologica (smaltimento rifiuti), determinato, a titolo provvisorio, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n° _____ in ragione di: €/mq. _____; anche tale importo sarà determinato in via definitiva all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi (espresi o taciti) in relazione all'ammontare della tariffa in tal momento vigente;
- I versamenti dei suddetti contributi per urbanizzazioni, costo di costruzione e suppletivi di cui sopra avverranno nelle modalità previste dal Comune;

[Dicitura eventuale alternativa alla precedente]

- I versamenti dei suddetti contributi per urbanizzazioni e suppletivi di cui sopra avverranno nelle modalità previste dal Comune; in particolare, in deroga alle disposizioni regionali e comunali, l'O.P. in data ha versato al Comune (prima della stipula della presente Convenzione) a titolo di acconto e salvo conguaglio da calcolare con le modalità vigenti all'epoca del versamento del saldo, una somma pari al 50% del contributo afferente il costo di costruzione dovuto per gli interventi previsti nel P.A.: tale quantificazione indicativa è stata stabilita in via presuntiva dal competente Ufficio Comunale sulla base di un'ipotesi di intervento formulata dagli O.P., così ripartita: lotto

..... € e lotto €

ART. 8 bis
(CONTRIBUTO PER OPERE GIA' REALIZZATE DAL COMUNE)

- L'O.P., contestualmente alla firma della presente convenzione, versa al Comune la somma di € quale rimborso (quota di spettanza) per l'avvenuta realizzazione da parte stesso nella zona di intervento;
- Il Comune dichiara di aver ricevuto tale somma dall'O.P. mediante in data (come da ricevuta nr.).

ART. 9
(ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA)

- L' O.P., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (inerenti i rispettivi interventi di propria competenza) e ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005, si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali

per un importo totale scontato netto di € (€ - .. % sconto)
come descritto nel computo metrico allegato al P.A. ed evidenziato in particolare nelle
Tavole_____dello stesso;

[Dicitura alternativa alla precedente]

- L'O.P., ai sensi degli artt.45 e 46 della L.R. 12/2005, si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria dell'importo totale netto scontato di € (€ - .. % sconto) così suddiviso:
 - Opere funzionali all'intervento a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria su aree in cessione al Comune (*e/o già di proprietà comunale*) relative in particolare alla (elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali) per un importo totale scontato netto di € (€ - .. % sconto) come descritto nel computo metrico allegato al P.A. ed evidenziato in particolare nelle Tavole_____dello stesso;
 - Opere funzionali all'intervento non a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico (*oppure riconducibili esclusivamente all'utilizzo privato*), relative in particolare alla (elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali) per un importo totale scontato netto di € (€ - .. % sconto) come descritto nel computo metrico allegato al P.A. ed evidenziato in particolare nelle Tavole_____dello stesso;
- Gli importi delle opere sono stati determinati applicando i prezzi unitari del Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n._____/_____scontati del _____%;
- A tale riguardo si precisa che la rappresentazione delle suddette opere così come risultante dagli elaborati del P.A. ne costituisce il solo progetto preliminare (Studio di Fattibilità di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);

[Dicitura eventuale da adattare alla situazione specifica anche nel caso di Ambiti già serviti dai vari servizi];

- L'O.P. in sede di redazione del suddetto studio (preliminare) e conformemente a specifica dichiarazione del proprio progettista, non prevede alcun potenziamento delle reti esistenti del pubblico acquedotto/fognatura/energia elettrica/gasdotto (*oppure prevede i seguenti determinati potenziamenti:*): a tal proposito l'O.P., anche sulla base delle evidenze conseguentemente scaturite nella apposita "Conferenza di Servizi" del e dei successivi confronti del proprio Progettista con gli enti Gestori dei vari servizi, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara che i relativi attuali dimensionamenti (*e le nuove reti previste in progetto*) saranno sufficienti a soddisfare anche le molteplici esigenze aggiuntive derivanti dal nuovo insediamento che sarà qui realizzato; pertanto, qualora fosse successivamente verificata la necessità di un maggior dimensionamento delle varie reti, l'O.P. si assume sin d'ora qualsiasi conseguente onere aggiuntivo rispetto a quelli già attualmente previsti, sia relativamente ai nuovi condotti da realizzare sia relativamente al rifacimento/potenziamento di quelli esistenti sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;
- Si dà atto che (*l'eventuale*) rifacimento/sostituzione dei sotto-servizi, già presenti nel comparto o nel suo intorno comporterà anche il conseguente nuovo allacciamento delle utenze private già in atto; gli O.P. pertanto dovranno anche provvedere, a propria cura e spese, a realizzare ex novo gli allacciamenti degli immobili della zona interessata a tutti i nuovi sottoservizi in progetto, nel caso si rendesse necessaria la sostituzione ed il rifacimento delle reti esistenti a cui tali immobili sono attualmente collegati;
- L'O.P. si impegna, a proprie cura e spese, alla stesura e alla presentazione al Comune del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione;
- Prima dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale dovranno essere conseguite, a cura e spese dell'O.P., le eventuali approvazioni degli Enti o Autorità preposte nonché quelle di carattere ambientale, forestale e/o architettonico: qualora tali approvazioni richiedano integrazioni progettuali i relativi maggiori oneri verranno assunti dall'O.P. stesso e non saranno oggetto di alcun scomputo di oneri urbanizzativi né potranno essere oggetto di rivalsa nei confronti del Comune; in ogni caso, per quanto riguarda la progettazione e realizzazione degli allacciamenti e le estensioni alle reti idriche e fognarie, l'Operatore Privato dovrà attenersi alle "LINEE GUIDA IN CASO DI ESTENSIONI RETI E PIANI ATTUATIVI" di cui agli allegati 12-1 e 12-2 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato allegato alla Convenzione tra ATO-MB e BrianzAcque S.r.l. sottoscritta in data 11.11.2016; l'Operatore Privato dovrà comunque rispettare le condizioni e le prescrizioni che la "Brianza Acque S.r.l." (pratica PAEC parere prot. del) e l' "ATS Monza e Brianza" (parere prot. del) hanno, per le rispettive competenze, già fornito sul progetto preliminare (vedi allegati alla Delibera di adozione del P.A.) e forniranno successivamente sul progetto esecutivo in sede di rilascio del parere tecnico finale; a tale proposito ogni eventuale incremento di costi realizzativi conseguenti a necessità di potenziamento viene sin d'ora assunto dall'O.P. sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;

[Dicitura eventuale]

- L'O.P., relativamente alle aree da cedere al Comune per la realizzazione delle opere precedentemente adibite a, dovrà svolgere a proprio carico prima della stipula della Convenzione le "indagini preliminari" previste dal D.Lgs. 152/2006 e la conseguente eventuale "caratterizzazione e bonifica" senza diritto ad alcun scomputo di oneri urbanizzativi o riduzione del contributo afferente il costo di costruzione e non potranno essere oggetto di qualsiasi tipo rivalsa nei confronti del Comune; *[I relativi riscontri dovranno essere indicati nell'atto di stipula della Convenzione]*
- L'Amministrazione Comunale definirà, sulla base della normativa vigente e di accordi con gli Enti gestori dei singoli servizi, se esercitare eventualmente la facoltà di procedere direttamente o tramite tali Enti alla redazione del progetto esecutivo e alla realizzazione di taluni sotto-servizi previsti in Viae compresi nel suddetto progetto preliminare, con particolare riferimento al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura con i relativi allacciamenti privati nonché alle condutture per il cablaggio; allo scopo di addivenire a tale definizione L'O.P. dovrà, a propria cura e con sollecitudine per rispettare la tempistica realizzativa, prendere gli opportuni contatti con i suddetti Enti per ottenere in tempo utile i relativi pareri al riguardo nonché i pareri tecnici, le approvazioni e le autorizzazioni di competenza degli Enti gestori medesimi e di altri eventuali;
- Nell'eventualità di progettazione e/o realizzazione delle opere da parte del Comune o degli Enti gestori tutti i relativi oneri (spese tecniche, lavori, eventuali imprevisti, imposte, oneri aggiuntivi vari, ecc.) saranno a carico dell'O.P., e dovranno essere versati al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta per consentire le conseguenti procedure amministrative di realizzazione;
- I progetti esecutivi di ampliamento, potenziamento o estensione della rete fognaria, qualora redatti da tecnici incaricati dagli O.P., dovranno essere redatti in conformità alle norme e alle prescrizioni tecniche stabilite dagli Enti gestori delle pubbliche fognature e dovranno essere preventivamente trasmessi a cura e spese dello stesso O.P. agli Enti medesimi al fine di ottenerne il positivo parere tecnico obbligatorio e vincolante; in ogni caso i progetti dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26 e dai Regolamenti regionali lombardi del 24 marzo 2006 n. 4 e del 29 marzo 2019 n.6 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- In mancanza di tale parere positivo il Comune non potrà approvare i progetti medesimi, i lavori non potranno essere realizzati e ciò costituirà a tutti gli effetti inadempienza agli obblighi convenzionali;
- Le spese di approvazione, nonché quelle per sopralluoghi, accertamenti, rilievi e controlli necessari per l'istruttoria propedeutica al rilascio dei suddetti pareri/autorizzazioni, oltre a quelle relative alle operazioni di collaudo in corso d'opera e/o finale (comprese quelle di verifica della tenuta idraulica dei nuovi condotti fognari realizzati e delle eventuali conseguenti sistemazioni necessarie), sono a carico dell'O.P. anche in caso di prove ripetute e dovranno essere versate agli Enti gestori e al Comune in base alle rispettive richieste e tempistiche, e comunque prima dell'inizio dei lavori o dell'esecuzione delle controlli;
- L'O.P. dovrà provvedere alla compilazione, con dati aggiornati, di opportune Schede di rilievo da trasmettere agli Enti gestori delle pubbliche fognature, da redigere secondo

criteri da questi ultimi stabiliti, al fine dell'aggiornamento continuo delle cartografie comunali e del corrispondente Data-Base topografico;

- Tali schede dovranno riguardare le camerette di ispezione (sia quelle modificate che quelle di nuovi rami fognari posati) e qualsiasi altro nuovo manufatto realizzato (vasche volano - impianti di sollevamento - sfioratori - ecc.);
- In tali schede dovranno essere riportati, quantomeno, i dati relativi all'ubicazione di ciascun pozzetto e relative coordinate plano-altimetriche ottenute da rilievo topografico agganciabile al rilievo del Comune, alle caratteristiche geometriche dei pozzetti e delle condotte, con relative quote fondo scorrimento;
- In sede di esecuzione dei lavori dovrà essere sempre assicurato all'Ufficio Tecnico degli Enti Gestori e del Comune libero accesso alle aree di cantiere, al fine di effettuare controlli durante l'esecuzione dei lavori sino al loro collaudo, nonché di avanzare eventuali richieste di adeguamento o di modifiche all'esecuzione dei lavori stessi volte al miglioramento dell'intervento o alla preservazione dei collettori fognari esistenti;
- Le opere di pubblica fognatura realizzate saranno ritenute correttamente eseguite e potranno essere collegate ai tronchi esistenti solo a seguito di positivo collaudo;
- L'O.P. si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione entro 24 mesi (ventiquattro) mesi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi da parte del Comune e comunque, ai sensi del secondo comma dell'art.44 della L.R. 12/2005, entro la fine dei lavori relativi alle nuove costruzioni e prima dell'utilizzo di qualsiasi unità immobiliare realizzata nell'ambito del P.A. in base alla presente Convenzione, ed in ogni caso entro il termine di validità della medesima di cui al successivo art. 12;
- Il Comune potrà prorogare il suddetto termine di 24 mesi per l'ultimazione dei lavori, a propria insindacabile discrezione, qualora si verificino circostanze oggettive di forza maggiore opportunamente dimostrate dall'O.P., e qualora ciò non comprometta oltre una tollerabile misura la normale viabilità locale e la normale fruizione della zona da parte dei residenti e degli utenti delle attività ivi insediate;
- La suddetta proroga comporterà il risarcimento, a carico del O.P., di eventuali oneri che il Comune dovesse conseguentemente sostenere, e dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale sopra richiamata;
- L'effettiva completa ultimazione dei lavori, espressamente attestata dal Comune, costituirà presupposto indispensabile sia per l'ottenimento della dichiarazione esplicita di agibilità di ciascuna unità immobiliare realizzata, sia per la formazione della tacita attestazione in tal senso;
- Si dà atto che l'esecuzione diretta da parte dell'O.P. nonché l'eventuale esecuzione parziale da parte del Comune in base a quanto detto sopra (*e la eventuale contribuzione per le opere da realizzarsi direttamente dal Comune e in seguito specificate*) delle suddette opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità che saranno precisate all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Comune stesso, comporta lo **scomputo** del corrispondente contributo (oneri di urbanizzazione primaria) per una superficie/volumetria realizzata di mq./mc. _____, che andrà ripartita proporzionalmente fra i singoli lotti di intervento;

- Nel caso l'O.P. dovesse realizzare, previa autorizzazione comunale, opere aventi consistenza quantitativa, caratteristiche qualitative o costi inferiori a quelli sopra previsti, la quota di superficie (volumetria) realizzata esente da contributo sarà proporzionalmente ridotta; a tale scopo il Comune predisporrà i relativi calcoli sulla base di computi forniti dal Direttore dei Lavori e con l'applicazione dei prezzi unitari scontati originariamente utilizzati per la redazione del preventivo sommario dei lavori previsti dal presente P.A. e allegato n. alla presente Convenzione;
- Nel caso invece di realizzazione, da parte dell'O.P. e senza nessuna richiesta integrativa specifica da parte del Comune, di opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative superiori a quelle sopra previste, la quota di superficie/volumetria realizzata esente da contributo rimarrà inalterata;
- Fino al trasferimento delle opere alla proprietà del Comune, che avverrà a seguito della approvazione del Collaudo di cui all'art. 11, le opere eseguite restano in carico dell'Operatore Privato, che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni decorose;
- Con l'approvazione del collaudo tali opere di urbanizzazione primaria si intenderanno aperte e godibili all'uso pubblico e la relativa manutenzione, con le conseguenti relative responsabilità, avverrà nelle seguenti modalità:
 - a carico esclusivo del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima dopo il periodo di garanzia) delle opere realizzate, a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, sulle aree in cessione o già di proprietà del Comune come evidenziate nelle Tavv. dello Studio di Fattibilità (progetto preliminare) fatta eccezione di quanto successivamente posto a carico dell'O.P. e di quanto ulteriormente di seguito indicato:
 - nel periodo biennale di garanzia l'O.P. si fa carico di effettuare tutte le opere di manutenzione/rifacimento dipendenti dalla non corretta esecuzione dei lavori dallo stesso realizzati e di sostituzione delle piante e delle altre essenze arboree che dovessero ammalorarsi;
 - per i primi 2 (due) anni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo l'O.P. si fa carico di effettuare tutte le irrigazioni di soccorso che risulteranno necessarie per assicurare l'attecchimento delle piante e delle altre essenze arboree posizionate;
 - a carico esclusivo dell'O.P. (e dei proprietari del relativo sedime), a tempo indeterminato, la manutenzione (ordinaria e straordinaria compreso lo sgombero della neve fino alle pubbliche vie) e la gestione di tutte le opere realizzate sulle aree private che saranno asservite all'uso pubblico (compresi dunque i relativi sottoservizi) e/o asservite in favore dello specifico Ente Gestore (cabina elettrica) e comunque come evidenziate nelle Tavv. dello Studio di Fattibilità; l'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata asservita all'uso pubblico. Lo stesso vale per i relativi condotti di fognatura, i quali dovranno sopportare, essendo stato riconosciuto tecnicamente possibile ed opportuno, l'allacciamento di condotti di fognatura di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circoscrivibili, previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati;

[Dicitura eventuale in aggiunta alle precedenti da adattare al caso specifico]

- L'Operatore Privato al fine di preservare l'integrità del verde pubblico attrezzato previsto nell'Ambito "...", si impegna, non a scomputo d'oneri, a installare e mantenere un cancello in ferro dotato di fotocellula e di apertura automatica temporizzata per la chiusura notturna nel punto indicato nella Tav. allegato "...", alla Convenzione assicurandone l'apertura dalle ore 9.00 alle ore 21.00 di tutti i giorni dell'anno (compreso i festivi).

In considerazione della chiusura notturna l'Operatore Privato, prima della posa del cancello, dovrà dotare i corpi illuminanti previsti nel parco pubblico di sistemi di regolazione del flusso luminoso al fine di abbassare nel periodo notturno la loro potenza secondo le direttive che saranno impartite dal Comune.

L'Operatore Privato si impegna inoltre a segnalare gli orari di apertura e di chiusura del parco con apposito cartello da installare in prossimità del cancello, e a predisporre un pulsante per l'apertura di emergenza all'interno del parco in posizione non raggiungibile dall'esterno.

Qualsiasi onere relativo alla realizzazione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e a tutte le correlate responsabilità resterà a carico completo e a tempo indeterminato dell'Operatore Privato, che non potrà modificarne le caratteristiche o le modalità d'uso senza preventivo assenso scritto del Comune.

In particolare, in considerazione del fatto che tale manufatto rimane nella disponibilità dell'Operatore Privato, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone che dovessero derivare dal relativo utilizzo da parte della stessa società e/o dei suoi aventi causa nonché del pubblico, compresi quelli provocati da casi fortuiti e da fatti del terzo, nonché ogni eventuale corresponsabilità derivante da colpa del danneggiato, restano interamente a carico dello stesso Operatore Privato e solidalmente, ai sensi del precedente art.1, dei suoi aventi causa.

L'Operatore Privato ha indicato il Sig.nato a il e residente in che sottoscrive il presente accordo quale incaricato sia dell'apertura del cancello negli orari sopra stabiliti e sia del rispetto di tutti gli impegni specificati al precedente primo comma.

Detto incaricato potrà, col preventivo assenso scritto del Comune, essere sostituito da altra persona a condizione che quest'ultima si assuma i relativi oneri ed impegni di cui al suddetto articolo, mediante apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio o atto equivalente.

L'incaricato di cui sopra si obbliga al versamento di una sanzione pari a € 500,00 ogni qualvolta la Vigilanza Urbana o gli addetti comunali preposti constatino la mancata osservanza dei suddetti impegni assunti.

A garanzia del puntuale versamento delle suddette sanzioni è stata costituita da parte dell'Operatore Privato (e dei suoi aventi causa) un deposito cauzionale dell'ammontare pari a € 2.000,00 (euro duemila,00).

Nel caso di mancato pagamento delle sanzioni comminate, le corrispondenti somme saranno incamerate dal Comune mediante prelievo dal predetto deposito cauzionale, che dovrà essere interamente ripristinato dall'Operatore Privato o dai suoi aventi causa entro 30 giorni dal predetto prelievo.

In caso di mancato rispetto di tale procedura o di prolungata o ripetuta inosservanza dell'impegno assunto relativo all'apertura del cancello, decadrà il diritto dell'Operatore Privato o dei suoi aventi causa di mantenere tale manufatto, che dovrà essere rimosso a sua cura e spese per consentire il libero accesso al parco pubblico.

In caso di inerzia in tal senso da parte dell'Operatore Privato stesso o dei suoi aventi causa, la rimozione del cancello sarà effettuata dal "Comune" con addebito degli oneri sostenuti al soggetto inadempiente anche mediante l'utilizzo della somma garantita con

il deposito cauzionale di cui sopra.

Tutti i suddetti impegni decadranno qualora l'Operatore Privato o la maggioranza dei suoi aventi causa decidano di rimuovere il cancello in argomento: in tale evenienza il Comune verificherà che il sito sia stato messo in sicurezza e svincolerà la garanzia prestata.

In tal caso l'Operatore Privato e/o i suoi aventi causa non potranno più ripristinare il cancello senza un rinnovato e formale permesso rilasciato dal Comune, previa la prestazione di nuove e adeguate garanzie.

Il Comune si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal presente accordo, ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico: in tale eventualità nessun indennizzo sarà dovuto ai privati, che dovranno provvedere a propria cura e spesa alla rimozione del cancello nei termini comunicati dal competente Ufficio Comunale.

ART. 10 (ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE)

- L' O.P., a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (*inerenti i rispettivi interventi di propria competenza come specificato al precedente art. 8 del presente Atto*) e ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005, si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali

per un importo totale scontato netto di € (€ - .. % sconto)
come descritto nel computo metrico allegato al P.A. ed evidenziato in particolare nelle
Tavole _____ del P.A.;

- Gli importi delle opere sono stati determinati applicando i prezzi unitari del Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. _____ / _____ scontati del _____ %;

[Diciture eventuali in aggiunta alle precedenti e da adattare al caso specifico]

- L'Operatore privato, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005, si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese di un'unità immobiliare da destinarsi ad per una superficie lorda complessiva di mq oltre a spazi di pertinenza di mq così come individuati sulla tav. del P.A.; l'importo dei relativi lavori, stimato con il criterio parametrico ai fini della determinazione della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 17, viene convenzionalmente stabilito in complessivi € (esclusa IVA e spese tecniche) e dovrà essere meglio determinato con la progettazione definitiva/esecutiva dell'opera riferendosi ai prezzi unitari riportati sul bollettino CCIAA di Milano n.
L'unità immobiliare è costituita da con annessi n. ... servizi igienici (di cui uno a norma per i portatori di handicap), n. ... uscita di sicurezza con scala antincendio e l'accesso ai locali dagli spazi comuni avviene attraverso n. ... porte doppie; la zona esterna di pertinenza dell'unità immobiliare dovrà essere anch'essa completa di tutto per il relativo utilizzo (in parte pavimentata e in parte a verde).
L'atto di cessione al Comune di tale unità immobiliare, che sarà a completo carico dell'O.P., dovrà essere stipulato prima del rilascio (anche tacito) da parte del Comune dei certificati di agibilità inerenti gli interventi edilizi privati oggetto della presente

Convenzione.

L'immobile, all'atto della relativa cessione al Comune, dovrà possedere, relativamente ai materiali costituenti le strutture portanti (verticali e orizzontali), la copertura, i rivestimenti e gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici e le finiture in genere, un grado qualitativo simile e comunque non inferiore a quello indicato nella progettazione preliminare.

All'atto di cessione dell'immobile dovrà essere allegata a cure e spese dell'O.P. la seguente documentazione:

- a) copia delle schede catastali e denuncia presentate al N.C.E.U.;
- b) perizia tecnica, asseverata davanti a pubblico ufficiale e resa da un tecnico abilitato all'esercizio di una professione confacente, attestante l'idoneità statica complessiva dell'immobile e di ogni loro parte (oppure collaudo statico);
- c) certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Carate Brianza limitatamente all'unità immobiliare ceduta al Comune e alle parti comuni dell'intero complesso edilizio;
- d) dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, relative agli impianti tecnologici e scariche atmosferiche (elettrico, messa a terra, gas, riscaldamento, ecc.) ed ai materiali impiegati, rilasciate dalle ditte installatrici;
- e) certificazione energetica e acustica dell'immobile (oltre ad altre eventualmente richieste dalla normativa che sarà allora vigente);
- f) dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Carate Brianza, da richiedersi a cura dell'O.P. dopo l'ultimazione dei lavori, attestante la conformità di quanto realizzato ai patti convenzionali (collaudo tecnico-amministrativo);
- g) eventuale regolamento del Condominio (con le relative tabelle millesimali) redatto a cura e spese dell'O.P., d'intesa con l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'immobile verrà ceduto al Comune a corpo, con tutte le accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, azioni ragioni e servitù attive, senza servitù passive non apparenti e/o discontinue, liberi da vincoli personali o reali, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, disponibili e non locati.

L'Ufficiale rogante ne verificherà la piena proprietà e la regolare intestazione catastale a favore dell'O.P..

Relativamente allo stato di consistenza e alle condizioni statiche dell'immobile da cedere al Comune, nonché al perfetto funzionamento delle relative apparecchiature e impianti installati, l'O.P. fornirà le garanzie di legge e in uso, comprese quelle biennali e decennali previste per gli appalti artt. 1665-1666-1667-1668 e 1669 del Codice Civile;

- A tale riguardo si precisa che la rappresentazione delle suddette opere così come risultante dagli elaborati del P.A. ne costituisce il solo progetto preliminare (Studio di Fattibilità di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);
- L'O.P. si impegna, a proprie cura e spese, alla stesura e alla presentazione al Comune del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione;
- Prima dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale dovranno essere conseguite, a cura e spese dell'Operatore Privato, le eventuali approvazioni degli Enti o Autorità preposte nonché quelle di carattere ambientale e/o forestale: qualora tali approvazioni richiedano integrazioni progettuali i relativi maggiori oneri verranno assunti dall'O.P. stesso e non saranno oggetto di alcun scomputo di oneri urbanizzativi né potranno essere oggetto di rivalsa nei confronti del Comune; in ogni caso, relativamente alla progettazione e realizzazione dei sotto-servizi fognari, l'O.P. dovrà rispettare le condizioni e le prescrizioni che la "Brianza Acque S.r.l." (pratica PAEC

..... parere prot. del) e l' "ASL Monza e Brianza" (parere prot. del) hanno già fornito sullo Studio di fattibilità (vedi allegati alla Delibera di adozione del P.A.) e forniranno sul progetto esecutivo in sede di rilascio del parere tecnico finale; a tale proposito ogni eventuale incremento di costi realizzativi conseguenti a necessità di potenziamento viene sin d'ora assunto dall'O.P. sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;

[Dicitura eventuale]

- L'O.P., relativamente alle aree da cedere al Comune per la realizzazione delle opere precedentemente adibite a, dovrà svolgere a proprio carico prima della stipula della Convenzione le "indagini preliminari" previste dal D.Lgs. 152/2006 e la conseguente eventuale "caratterizzazione e bonifica" senza diritto ad alcun scomputo di oneri urbanizzativi o riduzione del contributo afferente il costo di costruzione e non potranno essere oggetto di qualsiasi tipo rivalsa nei confronti del Comune; *[I relativi riscontri dovranno essere indicati nell'atto di stipula della Convenzione]*
- L'Amministrazione Comunale definirà, sulla base della normativa vigente e di accordi con gli Enti gestori dei singoli servizi, se esercitare eventualmente la facoltà di procedere direttamente o tramite tali Enti alla redazione del progetto esecutivo e alla realizzazione di talune opere comprese nel suddetto progetto preliminare *con particolare riferimento alla pubblica fognatura (compreso lo smaltimento delle acque meteoriche)*; allo scopo di addivenire a tale definizione L'O.P. dovrà, a propria cura e con sollecitudine per rispettare la tempistica realizzativa, prendere gli opportuni contatti con i suddetti Enti per ottenere in tempo utile i relativi pareri al riguardo nonché i pareri tecnici, le approvazioni e le autorizzazioni di competenza degli Enti gestori medesimi e di altri eventuali;
- Nell'eventualità di progettazione e/o realizzazione delle opere da parte del Comune o degli Enti gestori tutti i relativi oneri (spese tecniche, lavori, eventuali imprevisti, imposte, oneri aggiuntivi vari, ecc.) saranno a carico dell'O.P., e dovranno essere versati al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta per consentire le conseguenti procedure amministrative di realizzazione;
- I progetti esecutivi di ampliamento, potenziamento o estensione della rete fognaria, qualora redatti da tecnici incaricati dagli O.P., dovranno essere redatti in conformità alle norme e alle prescrizioni tecniche stabilite dagli Enti gestori delle pubbliche fognature e dovranno essere preventivamente trasmessi a cura e spese dello stesso O.P. agli Enti medesimi al fine di ottenerne il positivo parere tecnico obbligatorio e vincolante; in ogni caso i progetti dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26 e dai Regolamenti regionali lombardi del 24 marzo 2006 n. 4 e del 29 marzo 2019 n.6 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- In mancanza di tale parere positivo il Comune non potrà approvare i progetti medesimi, i lavori non potranno essere realizzati e ciò costituirà a tutti gli effetti inadempienza agli obblighi convenzionali;
- Le spese di approvazione, nonché quelle per sopralluoghi, accertamenti, rilievi e controlli necessari per l'istruttoria propedeutica al rilascio dei suddetti pareri/autorizzazioni, oltre a quelle relative alle operazioni di collaudo in corso d'opera e/o finale (comprese quelle di verifica della tenuta idraulica dei nuovi condotti fognari realizzati e delle eventuali conseguenti sistemazioni necessarie), sono a carico dell'O.P. anche in caso di prove

ripetute e dovranno essere versate agli Enti gestori e al Comune in base alle rispettive richieste e tempistiche, e comunque prima dell'inizio dei lavori o dell'esecuzione delle controlli;

- In sede di esecuzione dei lavori dovrà essere sempre assicurato all'Ufficio Tecnico degli Enti Gestori e del Comune libero accesso alle aree di cantiere, al fine di effettuare controlli durante l'esecuzione dei lavori sino al loro collaudo, nonché di avanzare eventuali richieste di adeguamento o di modifiche all'esecuzione dei lavori stessi volte al miglioramento dell'intervento o alla preservazione dei collettori fognari esistenti;
- Le opere di pubblica fognatura realizzate saranno ritenute correttamente eseguite e potranno essere collegate ai tronchi esistenti solo a seguito di positivo collaudo;
- L'O.P. si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione entro 24 mesi (ventiquattro) mesi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi da parte del Comune e comunque, ai sensi del secondo comma dell'art.44 della L.R. 12/2005, entro la fine dei lavori relativi alle nuove costruzioni e prima dell'utilizzo di qualsiasi unità immobiliare realizzata nell'ambito del P.A. in base alla presente Convenzione, ed in ogni caso entro il termine di validità della medesima di cui al successivo art. 12;
- Il Comune potrà prorogare il suddetto termine di 24 mesi per l'ultimazione dei lavori, a propria insindacabile discrezione, qualora si verificino circostanze oggettive di forza maggiore opportunamente dimostrate dall'O.P., e qualora ciò non comprometta oltre una tollerabile misura la normale viabilità locale e la normale fruizione della zona da parte dei residenti e degli utenti delle attività ivi insediate;
- La suddetta proroga comporterà il risarcimento, a carico del O.P., di eventuali oneri che il Comune dovesse conseguentemente sostenere, e dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale sopra richiamata;
- L'effettiva completa ultimazione dei lavori, espressamente attestata dal Comune, costituirà presupposto indispensabile sia per l'ottenimento della dichiarazione esplicita di agibilità di ciascuna unità immobiliare realizzata, sia per la formazione della tacita attestazione in tal senso;
- Si dà atto che l'esecuzione diretta da parte dell'O.P. nonché l'eventuale esecuzione parziale da parte del Comune in base a quanto detto sopra (*e la eventuale contribuzione per le opere da realizzarsi direttamente dal Comune e in seguito specificate*) delle suddette opere di urbanizzazione secondaria secondo le modalità che saranno precisate all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Comune stesso, comporta lo scomputo del corrispondente contributo (oneri di urbanizzazione secondaria) per una superficie/volumetria realizzata di mq./mc._____, che andrà ripartita proporzionalmente fra i singoli lotti di intervento;
- Nel caso l'O.P. dovesse realizzare, previa autorizzazione comunale, opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative inferiori a quelle sopra previste, la quota di superficie/volumetria realizzata esente da contributo sarà proporzionalmente ridotta: a tale scopo il Comune predisporrà i relativi calcoli sulla base di computi forniti dal Direttore dei Lavori e con l'applicazione dei prezzi unitari (scontati) originariamente utilizzati per la redazione del preventivo sommario dei lavori allegato n. ... al presente

P.A.;

- Nel caso invece di realizzazione, da parte dell'O.P. e senza nessuna richiesta integrativa specifica da parte del Comune, di opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative superiori a quelle sopra previste, la quota di superficie/volumetria realizzata esente da contributo rimarrà inalterata;
- Fino al trasferimento delle opere alla proprietà del Comune che avverrà a seguito della approvazione del Collaudo di cui al successivo art. 11, le opere eseguite restano a carico dell'O.P., che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni decorose;
- Con l'approvazione del collaudo tali opere di urbanizzazione secondaria si intenderanno aperte e godibili all'uso pubblico e la relativa manutenzione, con le conseguenti relative responsabilità, avverrà nelle seguenti modalità:
 - a carico esclusivo del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima dopo il periodo di garanzia) delle opere urbanizzazione secondaria realizzate (con l'eccezione di quanto successivamente indicato come posto a carico dell'O.P.) e comunque evidenziate nelle Tavv. dello Studio di Fattibilità.; nel periodo biennale di garanzia l'O.P. si fa però carico di effettuare tutte le opere di manutenzione/rifacimento dipendenti dalla non corretta esecuzione dei lavori dallo stesso realizzati e tutte le irrigazioni di soccorso che risulteranno necessarie per assicurare l'attecchimento delle piante e delle altre essenze arboree posizionate;
 - a carico esclusivo dell'O.P. (e aventi causa), a tempo indeterminato, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la gestione di tutte le altre opere realizzate e comunque evidenziate nelle Tavv. dello Studio di Fattibilità (progetto preliminare);

ART. 11

(NORME COMUNI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE)

- L'O.P. si obbliga, in relazione al disposto del paragrafo n.3, quinto comma, dell'art.n.8 della Legge 6.8.1967 n.765 s.m.i. nonché degli artt. 45 e 46 della L.R. Lombardia 12/2005, ad eseguire ed ultimare le opere di urbanizzazione primaria, secondaria, attrezzature pubbliche descritte agli articoli precedenti entro 2 (due) anni dal rilascio del primo titolo abilitativo (espreso o tacito) all'edificazione;
- Dette opere dovranno essere realizzate in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale (e ad ogni eventuale aggiornamento della medesima) riguardante l'eliminazione ed il superamento di qualsiasi fattispecie di barriera architettonica;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare i servizi agli edifici da costruire, e comunque sulla base delle opportune direttive tecniche che il Comune impartirà in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione stesse;
- La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla presente Convenzione;

- Il rilascio o il formarsi dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli lotti (oppure a eventuali lotti di intervento) è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione ed uso degli edifici cui gli stessi sono riferiti;
- L'O.P. dà atto che l'esecuzione delle opere è subordinata al preventivo ottenimento delle ulteriori specifiche autorizzazioni sia di tipo viabilistico che relative ai vincoli cui le aree interessate risultano eventualmente sottoposte (paesaggistico-ambientale-idrogeologico-forestale-storico-architettonico- ecc..) da emettersi da parte degli Enti competenti sulla base di apposite istanze avanzate a cura dell'O.P. stesso;
- Le caratteristiche dimensionali e qualitative dei manufatti nonché le relative quantificazioni contenute nei computi metrici estimativi qui allegati relativi alle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente dall'O.P. oppure dal Comune a scomputo dei corrispondenti oneri sono da ritenersi indicative, e verranno esattamente definite dall'O.P. stesso in sede di predisposizione dei relativi progetti esecutivi che dovranno essere verificati e approvati dal Comune; il Comune si riserva la facoltà di far apportare modifiche alle previsioni contenute nei suddetti computi, (es. materiali e scelte di dettaglio, ecc.) sia in aggiunta che in diminuzione, al fine di garantire per l'intero comparto di P.A. una adeguata e completa dotazione di infrastrutture: ogni conseguente onere eccedente quelli preventivati nel progetto di P.A. dovrà essere posto a carico dell'O.P., il quale si dichiara già sin d'ora disponibile alla relativa assunzione;
- Fatto salvo quanto detto al precedente art. 9 relativamente alle prerogative degli Enti gestori di taluni servizi, per l'esecuzione diretta delle opere di cui al presente articolo dovranno essere presentati a cura dell'O.P. i relativi progetti esecutivi della totalità delle opere previste, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte del Comune, ai cui dettami l'O.P. stesso dovrà conformarsi;
- Gli oneri per la validazione sono ad esclusivo carico dell'Operatore Privato;
- Tali progetti dovranno altresì riportare le infrastrutture da realizzare per l'allacciamento degli edifici in progetto ai sottoservizi principali (in particolare alla rete telefonica): a tale proposito dovrà essere predisposta una apposita planimetria indicante i tracciati dei manufatti per i sottoservizi da predisporre;
- Detti manufatti dovranno essere messi in opera contemporaneamente alle altre canalizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione primaria, e comunque prima della realizzazione delle sovrastanti strutture stradali (massicciata, tout venant, binder, tappetino, marciapiedi, piantumazioni, ecc..): non saranno pertanto considerate collaudabili dal Comune opere che presentino tagli o rappezzi conseguenti alla mancata osservanza di quanto sopra;
- I sotto-servizi tecnologici devono essere realizzati prima delle sovrastanti strutture stradali e pertanto nei progetti esecutivi potranno essere inserite opere di ripristino o ricostituzione di manti stradali esclusivamente nel caso di lavori eseguiti su strade esistenti; inoltre, qualora necessario, L'O.P. procederà a propria cura e spese al rifacimento di tutti gli allacciamenti privati esistenti ai pubblici servizi, interpellando direttamente i proprietari frontisti relativamente alla eventuale necessità di realizzarne di

nuovi;

- Tutte le opere realizzate dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto nel Piano Attuativo, dai progetti esecutivi, ed alle disposizioni degli enti interessati;
- Le opere realizzate dovranno essere complete, anche se non espressamente previsto nei singoli progetti esecutivi, di tutte le opere accessorie e complementari necessarie per dare i lavori finiti e funzionali, eseguiti a perfetta regola d'arte;
- In particolare gli impianti (elettrico-messa a terra-ecc.) dovranno essere realizzati a norma di legge, e la ditta esecutrice dovrà fornire le dichiarazioni e le attestazioni previste dalla normativa vigente all'epoca del relativo collaudo;
- Si dà atto che, complessivamente considerate, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e attrezzature pubbliche la cui realizzazione è prevista dalla presente Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti hanno un costo stimato (al netto dell'imposta sul valore aggiunto - I.V.A.) inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria; a tal riguardo trovano applicazione le norme del Decreto Legislativo n. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento dell'esecuzione delle singole opere, con particolare riferimento alle modalità di affidamento dei lavori, ai requisiti posseduti dal soggetto realizzatore (impresa) preventivamente comunicati e dimostrati dall'O.P. al Comune e ai relativi obblighi di pubblicazione;
- L'O.P., per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori, dovrà osservare altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo;
- L'O.P., secondo quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e fatte salve ulteriori verifiche in merito, dichiara di avvalersi:
 - del diritto di procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria ai sensi dell'art. 36 comma 4; in tale caso, le opere saranno realizzate direttamente dal proponente se in possesso dei requisiti previsti dalla legge, o in caso contrario, potranno essere affidate in conformità alla legge stessa ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti;
 - del diritto di procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria qualora di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 36 comma 2 lett.b), come attualmente disposto dall'art. 1 della legge n. 120 del 2020, sostituito dall'art. 51 della legge n. 108 del 2021; in tale caso, le opere dovranno essere affidate in conformità alla legge ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti;
- Nel caso in cui, ai sensi delle disposizioni vigenti, per l'affidamento dei lavori debba farsi ricorso ad una procedura di gara e qualora, per effetto di ribassi d'asta eventualmente conseguiti dall'Operatore in sede di gara stessa, l'importo del contratto risultasse (ulteriormente) inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, lo stesso Operatore si obbliga a corrispondere al Comune la differenza entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'appalto. Entro tale termine, l'Operatore medesimo dovrà trasmettere al Comune copia dell'intera documentazione afferente gli atti di gara, al fine di consentire al Comune

stesso l'espletamento dell'attività di vigilanza volta a verificare la regolarità delle procedure di affidamento;

- Qualsiasi onere, diretto o indiretto, relativo alla procedura di affidamento dei lavori, è a esclusivo carico dell'Operatore Privato che rimborserà al Comune eventuali spese correlate alla procedura medesima;
- Inoltre l'Operatore Privato nominerà in fase di progettazione e di esecuzione, individuandoli liberamente tra soggetti all'uopo abilitati, il Direttore dei Lavori e il Coordinatore della Sicurezza a proprie cure e spese senza nulla pretendere dal Comune;
- I lavori dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza dei Tecnici Comunali o di Tecnici a ciò delegati dal Comune stesso;
- Il Direttore dei lavori dovrà produrre:
 - Comunicazione di inizio lavori;
 - Relazioni semestrali circa l'andamento dei lavori;
 - Certificazioni e contabilizzazioni circa i lavori eseguiti in occasione della riduzione delle garanzie;
 - Comunicazione di fine lavori, la contabilità finale, la relazione circa la regolare esecuzione delle opere, gli elaborati grafici "As-built" e ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal Collaudatore e dal Comune ai fini del collaudo;
- Il Collaudo delle opere (in corso d'opera e/o finale) verrà eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o dal professionista nominato dal Comune; in entrambi i casi gli oneri relativi, sia alle operazioni di collaudo svolte dal competente Ufficio comunale sia alle prestazioni del Collaudatore e alle eventuali operazioni di collaborazione svolte dal competente Ufficio Comunale, sono a carico dell'O.P.; si dà atto pertanto che, in base a quanto eventualmente previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., gli oneri relativi alla attività di "Responsabile dei relativi procedimenti" e di "collaborazione" svolta dai Tecnici Comunali e dagli Enti preposti in ausilio sia dei Progettisti e dei Direttori dei Lavori nominati dall'O.P. nonché dei Collaudatori nominati dal Comune saranno a completo carico dell'O.P. stesso e dovranno essere versati al Comune durante le varie fasi realizzative entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune stesso;
- Ravvisandosi la necessità, il Comune potrà procedere anche a Collaudi parziali in corso d'opera; a tale scopo l'O.P. e il D.L. sono tenuti a comunicare all'Ufficio Comunale competente e al Collaudatore (se già nominato), con congruo anticipo e per ogni categoria di opere da eseguirsi, la data di inizio dei lavori, le sospensioni previste o resesi necessarie, e l'andamento temporale dei lavori stessi;
- L'eventuale attività del collaudatore in corso d'opera non sostituisce e non pregiudica in alcun modo le verifiche e gli accertamenti da effettuare in sede di collaudo finale, a lavori ultimati;
- Fino alla approvazione del collaudo (fatte salve eventuali diverse specifiche pattuizioni) tutte le opere di urbanizzazione eseguite dall'O.P. restano in carico allo stesso, che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni di decoro; una volta approvato il certificato di collaudo

la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere eseguita così come indicato ai precedenti articoli 9 e 10;

- Le procedure amministrative per eventuali chiusure stradali, e ogni inerente responsabilità correlata all'esecuzione dei lavori, sono ad esclusivo carico dell'O.P.;
- L'O.P. peraltro si assume anche l'onere di concordare col competente Ufficio comunale (e/o con l'eventuale Ente o Società preposti) che dovesse realizzare eventuali lavori di propria competenza, sulla base di quanto previsto al precedente art.9 della presente Convenzione, tempi e modalità specifiche di realizzazione e coordinamento dei lavori a proprio carico;
- Le opere eseguite su area in cessione al Comune e oggetto di costituzione di servitù si intenderanno aperte all'uso pubblico a seguito dell'approvazione del Collaudo; Il Comune provvederà a dar corso alle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dall'O.P. entro 6 mesi dalla effettiva e completa ultimazione dei lavori, comunicata tempestivamente all'Ufficio comunale competente e comprovata dal D.L. con la consegna di tutta la documentazione necessaria, verificando che siano conformi alle prescrizioni impartite e alla regola dell'arte;
- Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dell'O.P. ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge in generale e dalla presente convenzione, quando l'O.P. non vi abbia provveduto tempestivamente, ed il Comune lo abbia messo in mora con un avviso di 2 (due) mesi, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno; in caso di urgenza evidenziata dal Comune il termine di preavviso è ridotto a 15 giorni;
- Tale intervento sostitutivo del Comune costituirà fra l'altro valido motivo, oltre agli ulteriori specificatamente previsti, per l'applicazione delle sanzioni previste dalla presente Convenzione a carico dell'O.P.;
- Per le opere a carico dell'O.P. ma la cui realizzazione è di competenza diretta degli Enti preposti, l'O.P. dovrà versare al Comune le relative somme (quota-parte privata), comprensive di spese tecniche, eventuali rivalutazioni, revisioni e IVA entro 20 (venti) giorni dalla richiesta in tal senso del Comune, che provvederà ad accreditarle agli Enti preposti (qualora tale accredito non sia già stato in precedenza effettuato); nel caso in cui il Comune abbia già provveduto a tale accredito, il relativo versamento da parte dell'O.P. dovrà avvenire prima della stipula della presente Convenzione;
- Tutte le opere eseguite dall'O.P. a norma del presente articolo si intenderanno in garanzia per due anni *(o per più anni per talune opere particolari)* successivi alla approvazione del Collaudo finale da parte del Comune: pertanto in tale periodo le eventuali opere di riparazione, rifacimento o sostituzione che si rendessero necessarie (manutenzioni straordinarie) nonché l'innaffiatura periodica delle essenze arboree messe a dimora sono a completo carico del soggetto che ha realizzato le opere interessate e che ha messo a dimora le essenze stesse (l'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo le piante si presentino sane, in buono stato vegetativo e abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto);

- Detti interventi, da effettuarsi prontamente in base ad autonoma iniziativa dell'O.P. potranno anche essere richiesti dal Comune, e in tal caso dovranno essere realizzati e portati a termine entro 10 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, fatti salvi i casi di massima urgenza che richiedono interventi immediati;
- In caso di inerzia da parte dell'O.P. (e/o dei suoi aventi causa) il Comune potrà effettuare direttamente tutti i lavori necessari addebitandogli l'onere relativo e rivalendosi sulle garanzie prestate, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla presente convenzione al successivo art . 16;
- Rimane inteso che qualsiasi responsabilità per danni a cose o persone, conseguente o comunque inerente alla realizzazione dei lavori in argomento oppure alla relativa mancata pronta effettuazione dei suddetti lavori manutentivi (anche in caso di mancata richiesta in tal senso da parte del Comune), rimane a completo ed esclusivo carico dell'O.P. e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo;
- Il Comune si riserva la facoltà, dopo aver positivamente verificato i lavori effettuati dall'O.P., di apportare a proprie spese modifiche o integrazioni alle opere eseguite su aree di proprietà comunale;
- La stessa facoltà, previa preventiva autorizzazione comunale, compete all'O.P. relativamente alle opere di urbanizzazione eseguite sulle aree soggette a servitù di uso pubblico.

ART. 12 (VALIDITA' ED EFFICACIA)

- La presente convenzione ha validità di (.....) anni (*da concordare: massimo 10*) dalla data di definitiva approvazione comunale del P.A.; scaduto tale termine continueranno comunque a sussistere gli impegni e gli obblighi a carico dell'O.P. eventualmente ancora non assolti, oltre naturalmente a quelli a tempo indeterminato come specificato all'art.1 della presente Convenzione;
- Si intende che entro tale termine l'O.P. deve avere in ogni caso provveduto a tutti gli impegni, obblighi previsti dalla presente convenzione, e inoltrato domanda dei relativi permessi di costruire o atti equivalenti;
- In ogni caso tutte le abilitazioni Edilizie relative agli interventi privati previsti dal Piano Attuativo dovranno validamente essere richieste entro il termine sopra fissato;
- Scaduto vanamente tale termine le suddette abilitazioni (anche tacite) non potranno più essere rilasciate o formate, ma continueranno a sussistere gli impegni e gli obblighi a carico dell'O.P. eventualmente non ancora assolti;
- Si dà atto che per la stipula della presente Convenzione l'O.P. ha predisposto, a propria cura e spese, tutte le operazioni tecniche, i frazionamenti catastali e la documentazione necessaria;
- Rimane inteso che, qualora la presente Convenzione venga stipulata oltre 6 (sei) mesi

dopo la data di approvazione definitiva del Piano Attuativo per cause imputabili all'Operatore Privato, questo dovrà provvedere a corrispondere al COMUNE, prima della stipula della Convenzione stessa, gli interessi legali relativi al versamento della somma di cui al precedente art. 6bis, 6ter e art. 7 rapportati al periodo di ritardato versamento;

ART. 13 (ALIENAZIONE DELLE AREE OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO)

- Qualora L'O.P. proceda alla alienazione totale o parziale delle aree del Piano Attuativo o dei relativi immobili dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti o delle singole unità immobiliari gli oneri, obblighi e impegni di cui alla presente Convenzione, fermo restando, in ogni caso, la responsabilità solidale propria e degli acquirenti nei confronti del Comune per tutti gli adempimenti e obblighi previsti dalla Convenzione medesima;

[Dicitura eventuale nel caso di unità immobiliari cedute al Comune]

- Ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni interne all'edificio ove sono situate le unità immobiliari che saranno cedute al Comune le relative spese saranno suddivise secondo i seguenti millesimi:
 - Quota comunale:/..... = ... %
 - Quota Operatore Privato:/..... = ... %
- A tale scopo tutti i suddetti gravami dovranno essere integralmente riportati nei relativi atti di cessione, da sottoporre a registrazione e trascrizione, idonei a trasferire a terzi la titolarità della proprietà o i diritti reali di godimento delle aree e/o delle unità immobiliari medesime;
- I contraenti dovranno accettare interamente e senza riserve, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, detti impegni ed oneri, approvandoli espressamente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile e dovranno impegnarsi ad inserirli in eventuali analoghi futuri atti che dovessero stipulare;
- In caso di mancato rispetto di quanto sopra i relativi atti – ferme le previsioni di cui all'art. 16 - sono nulli ed inefficaci ad ogni effetto nei confronti del Comune di Carate Brianza, e l'Operatore Privato, unitamente ai futuri alienanti e agli aventi causa, resteranno responsabili e risponderanno nei confronti del Comune di tutti gli obblighi, impegni e oneri predetti; inoltre tutti i soggetti di cui sopra saranno passibili dell'applicazione delle sanzioni e del pagamento al Comune delle penali di cui all'art. 16 della presente Convenzione, nonché di quanto previsto dall'articolo medesimo in quanto compatibile; il Comune inoltre potrà anche rivalersi sulla garanzia prestata ai sensi dell'art.17 della presente Convenzione;
- L'Ufficiale rogante e/o l'O.P. dovranno trasmettere al Comune di Carate Brianza, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dei vari atti di cessione, a mezzo posta certificata, certificato notarile di avvenuta stipula degli atti medesimi, contenente, oltre ai dati essenziali dell'atto, la data di stipula ed il relativo numero di repertorio; nelle certificazioni di avvenuta stipula il Notaio rogante dovrà inoltre includere esplicita dichiarazione di aver provveduto ad inserire per esteso, nei singoli atti stipulati, i vari obblighi convenzionali e in particolare quelli di cui agli artt. 13 e 15 della presente Convenzione;

- Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di farsi comunque trasmettere dal Notaio copia integrale del primo degli atti di cessione stipulati, con l'omissione dei soli accordi privatistici di tipo economico;
- Rimane inteso che gli obblighi e quanto previsto dal presente articolo andranno trasmessi, di volta in volta, da ogni alienante ad ogni successivo acquirente.

ART. 14 (PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

- L'O.P. si obbliga a presentare o a far presentare, secondo le modalità previste dal vigente regolamento edilizio e dalla normativa vigente, i progetti dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione da eseguire con congruo anticipo, per conseguire il preventivo assenso del Comune e degli Enti e Società preposte entro i termini previsti dalla presente Convenzione;
- L'O.P. dà atto che l'ottenimento di qualsiasi titolo abilitativo all'edificazione è subordinato al preventivo ottenimento delle ulteriori specifiche autorizzazioni relative ai vincoli cui le aree risultano sottoposte, da emettersi da parte degli Organi ed Enti competenti *(e alla preventiva demolizione dell'edificio esistente all'esterno del presente P.A. di cui al mapp. del fg.)*;

[Dicitura eventuale nel caso di necessità di cabine elettriche]

- L'Operatore Privato prende atto che la cabina elettrica di trasformazione prevista potrà essere posizionata esclusivamente su aree private o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria in luoghi il più possibile non visibili da spazi pubblici o, preferibilmente, in posizione interrata (posizionamento provvisoriamente ipotizzato nelle Tavv. _____ del P.A.); in ogni caso gli oneri realizzativi di tali cabine (manufatti edilizi ed apparecchiature elettriche necessarie) e delle relative barriere di separazione visiva (messa a dimora tutt'intorno di idonei arbusti e siepi) tra le cabine stesse e gli spazi circostanti (destinati al pubblico transito veicolare e pedonale come strade, parcheggio o altro) risultano ad esclusivo carico dell'Operatore Privato e considerate oggetto di scomputo, a norma del precedente art. 9, delle corrispondenti somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria. Risultano a carico dell'O.P. anche i costi dei successivi atti notarili di asservimento in favore del Gestore delle cabine elettriche realizzate (sia da parte dello stesso Operatore Privato che, eventualmente, del Comune) e anche gli oneri riguardanti la manutenzione perpetua (ordinaria e straordinaria) dei relativi manufatti edilizi (anche qualora realizzati su aree da cedere al Comune);
- L'O.P. si impegna a non adibire a depositi le aree private che resteranno libere da edificazione; inoltre si impegna a piantumarle, al netto della verifica delle essenze esistenti confermate, con la messa a dimora di un albero ogni 100 mq di superficie libera (intesa come differenza tra la SF e la SC) nelle modalità previste dall'art.10 delle Norme del Piano dei Servizi, secondo l'impostazione evidenziata nella tav. ... del P.A.; l'O.P. medesimo si impegna inoltre a curare e mantenere costantemente in condizione di decoro e di pulizia tali aree, effettuando nel contempo adeguate operazioni di manutenzione del verde e delle essenze arboree ivi messe a dimora che non ne diminuiscano nel tempo il valore ornamentale ed estetico;

- L'O.P. si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le aree a standard e quelle di uso pubblico, e tutto quanto attiene al P.A. con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione verrà verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale e riportata a cura dell'O.P. su apposita planimetria d'insieme del P.A. con gli opportuni riferimenti;
- In sede di ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere verificato per ogni lotto il rispetto dei parametri di cui alle Norme di riferimento del P.G.T. non regolamentate dal presente P.A. nonché il rispetto del 12° comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- In ogni caso non possono subire modifiche, salvo l'approvazione di apposita specifica Variante al presente P.A., gli elementi e i parametri specificati al precedente art. 4 della presente convenzione;
- Relativamente agli scarichi idrici provenienti da aree private l'Operatore Privato si impegna, a tempo indeterminato per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo presenti e futuri, a rispettare le prescrizioni vigenti in materia.

ART. 15

(Autorimesse e posti auto pertinenziali e punti di ricarica per veicoli elettrici)

- L'O.P. al fine di non creare situazioni di pericolo e di disagio per la circolazione stradale e per i residenti della zona oggetto del presente intervento, nonché per le finalità di cui all'art. 9 della Legge n. 122/89 e dell'art.9.3 delle Norme del PdS del PGT vigente, in base al progetto proposto si assume i seguenti obblighi:
 - Assicurare, nell'ambito dell'area fondiaria di utilizzo privato, sia al piano terreno che al piano interrato, il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio privato previste, garantendo la quantità minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione (per la residenza inoltre dovrà essere altresì garantito il rispetto della dotazione minima di 1,5 posti auto per ogni alloggio attualmente ipotizzato dal P.A. stesso e realizzabile in base a specifiche future varianti modificative);
 - Detti posti-auto dovranno avere una superficie utile di almeno mq. 12,50 ciascuno (m. 2,50 x m 5,00) e la totalità da garantire dovrà necessariamente e pertinentialmente essere abbinata alle unità immobiliari realizzate di cui sopra (con la facoltà dell'O.P. di scegliere a quali alloggi attribuire l'arrotondamento per eccesso derivante dall'applicazione del parametro di 1,5 sopra indicato), garantendone nel tempo l'utilizzo congiunto ed escludendone tassativamente l'alienabilità separata a tempo indeterminato;
 - La definizione dei singoli vincoli pertinenziali, prima o contestualmente alla stipula degli atti di cessione di ogni singola unità immobiliare, costituirà presupposto indispensabile per rendere agibili (o per mantenerne l'agibilità, qualora già ottenuta) ed utilizzabili le unità immobiliari realizzate e per lo svincolo finale delle garanzie prestate dall'O.P.;
 - L'inosservanza di tale obbligo comporterà, per ciascuna inottemperanza, anche l'applicazione di una penale nelle modalità previste, per quanto compatibili, dall'art. 16 della presente Convenzione;
 - Eventuali posti auto realizzati in eccedenza rispetto al soddisfacimento delle quantità minime previste di cui sopra, potranno essere alienati liberamente senza alcun vincolo pertinenziale;

[Dicitura eventuale per casi specifici]

- Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria inerente tali parcheggi, gli eventuali spazi interrati sottostanti gli ambiti assoggettati ad uso pubblico nonché i sottoservizi e le relative canalizzazioni, sarà a completo carico dell'O.P. e dei suoi aventi causa a qualunque titolo, anche se dipendente dall'uso delle sovrastanti strutture soggette ad utilità pubblica; tali interventi, qualora compromettano o impediscano anche temporaneamente l'utilizzo delle suddette strutture in superficie, saranno soggetti alle normali procedure amministrative riguardanti l'occupazione di suolo pubblico, e dovranno essere portati a compimento nel più breve tempo possibile;
- Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'art. 4 comma 1bis del D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e s.m.i..

**ART.16
(SANZIONI)**

- In caso di inadempienza da parte dell'O.P. ad una qualsiasi delle clausole o degli obblighi previsti dalla presente Convenzione, accertata dal competente Ufficio comunale, il Comune previa messa in mora sospenderà l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi già in essere comunque denominati, l'esecuzione dei lavori privati (se già autorizzati o autodenunciati) e il rilascio/formazione di nuovi titoli abilitativi edilizi comunque denominati (espresi o taciti) nella zona che riterrà interessata dalle inadempienze oppure nell'intero comparto qualora le inadempienze riguardassero impegni di tipo generale o le procedure di approvazione e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente Convenzione;
- Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione, e previo rimborso da parte dell'O.P. delle conseguenti spese dirette e indirette sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione suddetti e si potrà dar corso al rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi edilizi (espresi o taciti);
- Il Comune potrà inoltre, qualora ritenuto opportuno per l'interesse pubblico, dichiarare in danno dell'O.P. la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:
 - a) ritardo di oltre 1 anno rispetto ai termini fissati dai precedenti artt. 9 e 10 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dalle previsioni del Piano Attuativo e dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
 - c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla Convenzione;
 - d) mancato adempimento degli obblighi in materia d'imposta di registro, inerenti alla presente Convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri interessati a norma della medesima Convenzione;
 - e) mancato inserimento da parte dell'O.P. nei contratti di vendita dei lotti, degli immobili o di parti di essi delle clausole di cui agli artt.13 e 15;
 - f) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione;

- La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti all'Operatore Privato per effetto della Convenzione medesima e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena disponibilità delle aree, opere, manufatti ed impianti di cui agli artt. 5 – 6 - 9 - 10 senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi e rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni e delle spese a favore del Comune medesimo;
- Fermo restando le ulteriori sanzioni amministrative o penali eventualmente applicabili, nonché l'applicazione di quanto stabilito al 1° e al 2° comma del presente articolo, la violazione da parte dell'Operatore Privato e/o dei futuri aventi causa degli obblighi e delle prescrizioni previsti dalla presente Convenzione, comporta:
 - La facoltà del Comune di pretendere il risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento;
 - La corresponsione da parte dell'Operatore Privato di una penale da € 5.000,00 a € 50.000,00, il cui esatto ammontare sarà determinato dalla Giunta Comunale e/o dall'Ufficio competente in ragione della natura e della gravità di ogni singola violazione, sulla base dei criteri stabiliti con Determinazione Urb. n.54 dell'11.11.2004 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni;
- Le cifre indicate nel precedente comma saranno soggette a rivalutazione, sulla base dell'incremento del costo della vita accertato dall'Istat, con riferimento al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione della presente Convenzione e quella in cui sarà determinato l'ammontare della penale;
- La penale di cui sopra è applicabile anche nel caso della mancata manutenzione delle opere realizzate dall'O.P. stesso;
- Il relativo pagamento è garantito dalle fidejussioni di cui all'art. 17 del presente atto.

ART. 17 (CAUZIONE)

- L'O.P., in relazione al disposto di cui al paragrafo n. IV°, quinto comma, art.n.8 della Legge 6.8.1967 n.765 s.m.i., al fine di assicurare l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, la manutenzione delle medesime, nonché il rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto, ha provveduto a fornire, all'atto della stipula della presente Convenzione, idonee garanzie finanziarie;
- A tale scopo ha costituito e consegnato al Comune una cauzione (fidejussione unica bancaria o assicurativa con sottoscrizione autenticata) per un importo di € _____ rilasciata da _____ in data _____ ;
- Detto importo *[che non può comunque essere inferiore al minimo stabilito dal Comune = € 100.000,00]* è pari alla sommatoria (arrotondata):
 - del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura dell'Operatore Privato (v. computi lordi + IVA) [per €];
 - dell'entità stimata degli ulteriori costi da sostenere nel caso di realizzazione di talune opere da parte del Comune o degli Enti gestori preposti (comprese IVA,

- spese tecniche e fiscali) [per €];
 - dell'importo massimo delle penali di cui al precedente art.16 [per € 50.000,00];
 - dei costi aggiuntivi che il Comune dovrebbe sostenere per le suddette opere nel caso di intervento sostitutivo (stimati in €) (comprese IVA e spese tecniche varie);
 - dei costi presunti per l'esecuzione della validazione dei progetti esecutivi, dei collaudi e delle correlate prove tecniche (stimati in €);
 - degli ulteriori impegni assunti al precedente art.7 e art. _____ (stimati in €);
- Tale fidejussione deve avere comunque scadenza continuativa e dovrà essere automaticamente e tacitamente rinnovata fino a dichiarazione di svincolo da parte del Comune che avverrà: per il 60% della quota relativa all'ammontare delle opere di urbanizzazione alla approvazione del certificato provvisorio di collaudo; per il restante 40% allo scadere della relativa garanzia (*biennale*) e qualora siano confermati e resi definitivi i positivi riscontri evidenziati in sede di collaudo; per la parte rimanente dopo che il Comune avrà verificato il rispetto, da parte dell'O.P., di tutti gli impegni (o quote/parte) e obblighi assunti con la sottoscrizione del presente atto; nel caso di approvazione di certificati di collaudo parziali, relativi ai singoli lotti funzionali, la fidejussione potrà essere ridotta in percentuale nelle stesse modalità sopra indicate;
 - Nella ipotesi di inadempienza da parte dell'Operatore Privato agli obblighi della presente Convenzione, lo stesso, salva l'applicazione di eventuali ulteriori sanzioni, autorizza il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune riterrà di fare;
 - Si dà atto che le suddette fidejussioni contengono le clausole specifiche richieste dal Comune per la propria adeguata garanzia.

ART.18

(SPESE-REGISTRAZIONI-TRASCRIZIONE)

- Tutte le spese, oneri, imposte e tasse relative al presente atto, sia in materia diretta che indiretta, le spese di registrazione e trascrizione, le operazioni tecniche, inerenti e conseguenti la presente Convenzione (*compreso il rimborso al Comune di eventuali compensi relativi alla redazione di pareri legali su questioni particolari inerenti l'attuazione del P.A.*), sono a totale cura e carico dell'Operatore Privato;
- All'uopo l'Operatore Privato richiede il trattamento fiscale di cui la vigente legislazione oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli;
- Le parti autorizzano la registrazione e la trascrizione della presente convenzione, con espressa rinuncia dell'iscrizione di ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART.19
(RIFERIMENTI A NORME DI LEGGE)

- Gli accordi stipulati in violazione della presente Convenzione sono nulli;
- Per quanto non contenuto espressamente nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi vigenti e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore, ed in particolare alla L. R. n.12/2005 e s.m.i e alla L.U. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i per le rispettive parti compatibili con la attuale normativa regionale, nonché al D.P.R. 380/2001 s.m.i. e al D.Lgs. 50/2016 s.m.i. “Codice dei contratti pubblici”.
- Si allega alla presente Convenzione alla lettera certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune di Carate Brianza in data n. di protocollo) da cui si evince la destinazione urbanistica delle aree oggetto della presente Convenzione ed il Comune e l'Operatore Privato, come sopra rappresentati, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dei mappali interessati dal presente certificato, successivamente alla data del rilascio;
- Le parti prendono visione degli allegati da me Notaio loro esibiti e dichiarano di approvarli, dispensandomi espressamente dalla lettura degli altri allegati