

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Ambito di trasformazione ATR 12»**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii.

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA DI PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciannove, addì _____ del mese di _____ (___/___/2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, si è costituito il Signore:

il **sig. Pier Luca Delucchi**, nato il 18/02/1968 a Genova e residente in via Milite Ignoto 47/M a Montoggio ,CF. DLCP68B18D969I, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società **RESORT S.R.L.**, con sede legale a Varese, via Giulio Bizzozzero n. 18, C.F. e P.IVA n. 03610490124, titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Tavazzano con Villavesco (provincia di Lodi), individuate come segue:

NCT/NCF, mappale n. 573 del foglio n. 7 N.C.T.R., di mq. 21.630 (qui di seguito, il "**Compendio Immobiliare**"), nel seguito del presente atto denominata semplicemente «**proponente**», da una parte; e il geom. Corigliano Pasqualino, nato a Lodi il 13.11.1965 in qualità di responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Tavazzano con Villavesco (LO), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con Decreto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità del Compendio Immobiliare e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che il lotto di terreno di cui alla convenzione, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione C.C. n° 59 del 19 novembre 2009 esecutiva ai sensi di Legge, pubblicato sul Bollettino della Gazzetta Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n°13 in data 31 Marzo 2010 e successiva variante parziale nr. 1, approvata con Delibera di C.C. n°44 del 22/10/2012 pubblicata sul BURL n° 4 del 23.01.2013 è classificato nell' "Ambito di Trasformazione Residenziale – ATR 12"
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Ambito di trasformazione ATR 12»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- f) che, pertanto, il Proponente ha presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo allegando il progetto contenente un unico progetto di intervento sulle aree interessate, nel rispetto della capacità edificatoria complessiva e della quantificazione delle aree da cedere assegnata dall' "Ambito di Trasformazione Residenziale – ATR 12";
- g) che il progetto di Piano Attuativo si compone degli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nel seguente Art. 1, par. 2;
- h) che il Piano Attuativo sopra illustrato risulta conforme alle previsioni del vigente P.G.T. e della vigente normativa statale e regionale in materia di pianificazione attuativa;
- i) che il testo della Convenzione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, deve essere stipulato con atto pubblico con la partecipazione del Responsabile dell'Area Territorio legittimamente delegato a rappresentare il Comune di Tavazzano con Villavesco, e che quindi la Convenzione deve venire trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese del Proponente;
- j) che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione di Piano Attuativo;

VISTI

- 1) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, depositata agli atti del Comune n° 4322 (6.3/29_2019) del 02.04.2019 e successiva integrazione con prot. 487 (6.3/29_2019) del 15.01.2020, e ulteriori

variazioni con prot. n°8455 (6.3/29_2019) e prot. 11357 (6.3/29_2019) del 15.09.2021;

- 2) la deliberazione della Giunta comunale n.____ in data_____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo, con il relativo schema di convenzione;
- 3) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- 4) la deliberazione della Giunta comunale n.____ in data_____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- 5) la nota prot._____ in data_____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- 6) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Tutte le premesse fanno parte essenziale e integrante della presente convenzione.
2. Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche previste nel Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione ATR 12, nonché degli interventi, anche al di fuori di tale ambito, pertinenti e/o connessi al Piano Attuativo. In particolare, il Piano Attuativo approvato è costituito dai seguenti elaborati grafici, descrittivi e normativi:
 - Scheda catastale
 - Relazione Tecnica illustrativa
 - All.RT-a_informazione rimozione elettrodotti
 - TAV. PA01_Inquadramento territoriale – catastale e SDF_ 1:1000
 - TAV. PA02a_Planivolumetrico SDP – FASE1 e FASE 2 _1:1000
 - TAV. PA02b_Confronto Planivolumetrico con inquadramento catastale e area di intervento _1:1000
 - TAV. PA03_Verifica distanze e sezioni urbane_ 1:500
 - TAV. PA04_Ville unifamiliari – piante e prospetti_ 1:100
 - TAV. PA05_Residenza anziani - piante_ 1:100
 - TAV. PA06_Residenza anziani – prospetti e sezioni_ 1:100
 - TAV. PA07_Supermercato – planimetria e rospetti_ 1:100
 - TAV. PA08_planimetria con indicazioni viabilistiche e sistemazioni aree esterne_ 1:500
 - TAV. PA09_planimetria con indicazione e conteggio SLP di progetto e aree standard_ 1:500
 - TAV. PA10a_schema delle opere di collegamento e di allaccio ai servizi di rete: SISTEMA FOGNARIO _ 1:1000
 - TAV. PA10b_schema delle opere di collegamento e di allaccio ai servizi di rete: ACQUA POTABILE _ 1:1000
 - TAV. PA10c_schema delle opere di collegamento e di allaccio ai servizi di rete: RETE ELETTRICA _ 1:1000
 - TAV. PA10d_schema delle opere di collegamento e di allaccio ai servizi di rete: RETE ELETTRICA URBANA _ 1:1000
 - Schema di Convenzione
 - Relazione geologica
 - Valutazioni clima e impatto acustico
 - Valutazione immobiliare per monetizzazioni Agenzia delle Entrate
 - Computo metrico estimativo opere a scomputo oneri
 - Computo metrico estimativo opere addizionali
 - Dichiarazione di proprietà e avente titolo
 - Documento identità amministratore unico
 - Visura camerale proprietà
 - Documento di identità progettista
3. Il proponente e il Comune, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il Piano Attuativo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.
4. Il Proponente si obbliga nei confronti del Comune a eseguire gli interventi previsti nel Piano Attuativo, nonché ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al suo completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

5. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La realizzazione delle opere previste nel Piano Attuativo dovrà rispettare ai seguenti criteri:
 - A) ad ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo permesso di costruire, salvo l'assentimento di un unico permesso per più edifici ed opere;
 - B) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata in contraddittorio ed attestata dall'Ufficio Tecnico del Comune, giusta quanto previsto al successivo Art. 11.
 - C) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione o nella cessione delle relative aree potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione per quanto riguarda i termini di consegna e di cessione delle opere. Tale richiesta dovrà essere formalizzata dal Comune con apposita lettera raccomandata indirizzata al Proponente.
 - D) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ex Art. 2 dovranno essere ultimate contestualmente alle opere private.
 - E) l'istanza di agibilità delle opere resterà priva di effetto fino all'ultimazione e al collaudo delle opere indicate sub d).
2. Il proponente si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.4 e a cedere e/o asservire le opere, gli impianti e i manufatti di cui all'Art. 4 a favore del Comune, entro 30 giorni dal collaudo delle medesime e comunque, entro e non oltre 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente Convenzione. Il suddetto termine è sospeso dal momento della presentazione della pertinente progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione fino al rilascio del permesso di costruire.
3. l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente convenzione e dal piano, in piena osservanza del cronoprogramma, condizionando il rilascio dell'agibilità per gli edifici ad uso privato. Resta inteso tra le Parti che ogni variazione del cronoprogramma di massima allegato al Piano Attuativo, in sede di predisposizione della progettazione esecutiva, dovrà essere effettuata in contraddittorio tra le Parti.
4. Il proponente si obbliga a richiedere il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione anteriormente ovvero contestualmente alla richiesta del permesso relativo agli interventi edificatori, comunque entro e non oltre 30 (trenta) mesi dalla stipula della presente convenzione.
5. Il termine per il rilascio dei permessi di costruire è stabilito in 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

ART. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE E CONSENSO ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. La superficie del Compendio Immobiliare è destinata agli usi specificati nel Piano Attuativo.
2. La progettazione esecutiva degli interventi ai fini del rilascio dei permessi di costruire, dovrà attenersi a quanto previsto dal piano particolareggiato, fermi restando i limiti di flessibilità (altezze, disposizione edifici, sbalzi, aperture) previsti dalla norma di attuazione del Piano Attuativo.
3. Tutte le aree gli edifici gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Piano Attuativo, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.
4. Le domande di permesso di costruire dovranno conformarsi alle norme di attuazione del Piano Attuativo, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge, dello strumento urbanistico generale vigente e di regolamento edilizio operanti in materia.
5. In sede di progettazione esecutiva, nel rispetto degli standard di piano e fatte salve le autorizzazioni degli Enti erogatori di servizi, ove necessarie, le previsioni progettuali relative alle opere di urbanizzazione potranno subire variazioni. Tali variazioni dovranno essere preventivamente concordate con il competente ufficio tecnico del Comune.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - A) strade per la viabilità interna al Piano e di collegamento all'area residenziale esistente esterna al Piano, prevista dal PGT, per una superficie complessiva di mq 4.550,27, gli spazi pubblici pavimentati e i percorsi pedonali (marciapiedi e ciclopedonale), per una superficie complessiva di mq 1.847,66, Parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq 486,96, verde pubblico (aiuole marciapiedi) per una superficie complessiva di mq 978,54, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale del Compendio Immobiliare (cfr. TAV PA9);
 - B) i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana (da definirsi in sede di progettazione esecutiva);
 - C) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana (da definirsi in sede di progettazione esecutiva);
 - D) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica a servizio dei nuovi insediamenti comprese le cabine elettriche secondarie (da definirsi in sede di progettazione esecutiva);
 - E) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento (da definirsi in sede di progettazione esecutiva);
 - F) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici (da definirsi in sede di progettazione esecutiva);
 - G) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico (da definirsi in sede di progettazione esecutiva).
2. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - A) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto
 - B) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - C) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole e delle altre aree verdi piantumate;
 - D) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
3. I suddetti impianti saranno di proprietà del Comune in quanto compresi nelle aree destinate a divenire di sua proprietà.
4. Il proponente assume a proprio totale carico anche gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo:
 - A) Aree a verde pubblico per una superficie complessiva di mq. 1.685,30 - (cfr. TAV PA09).
5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto dei prescritti assentimenti edilizi di competenza comunale, previa presentazione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del proponente, approvata e validata dal Comune e/o dagli enti ed Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.
6. Le opere di urbanizzazione saranno affidate in appalto ed eseguite nel rispetto delle disposizioni normative di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni, solo se e in quanto applicabili. In corso d'opera le Parti si impegnano a verificare in contraddittorio eventuali presupposti applicativi delle disposizioni normative di cui al D.Lgs. n. 50/2016.
7. Il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà riportato nel computo metrico estimativo asseverato allegato al progetto esecutivo delle opere in convenzione.
8. Si dà atto che le opere di urbanizzazione sono al servizio non solo del piano attuativo, ma anche della più ampia zona circostante.
9. Una volta realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione – manufatti e impianti –, il proponente si obbliga alla loro cessione, a titolo gratuito, unitamente alle aree su cui insistono in favore del Comune e/o degli enti titolari dei servizi ovvero, nell'eventualità in cui non sia prevista la cessione del diritto di proprietà, il proponente si obbliga a costituire gratuitamente, a favore dei medesimi soggetti, servitù di uso pubblico sulle opere e relative aree.
10. In relazione all'obbligo di cui al precedente par. 8, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli Artt. 1351 e 1472 del Codice Civile, che obbliga il proponente alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui le opere di urbanizzazione – manufatti e impianti – verranno ad esistenza in esecuzione del Piano Attuativo. A tal fine, per consentire la trascrizione della presente Convenzione, a spese e cura del proponente, presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli Artt. 2645 bis e 2826 del Codice Civile, si specifica che i dati di identificazione catastale del Compendio Immobiliare sul quale saranno realizzate le opere di urbanizzazione oggetto di cessione, sono quelli riportati alla premessa c) della presente Convenzione.

11. Il proponente si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.
12. Ad ogni fine ed effetto, le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione di Servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 2, comma 1, dalla lettera b) alla lettera g), sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 6 - OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione e l'esecuzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della nuova via di collegamento, prevista da PGT, alla via Aldo Moro, come evidenziato sugli elaborati del Piano Attuativo, che saranno meglio precisati nei progetti di cui all'articolo 2, comma 1;
2. La cessione delle sopra descritte opere, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 19.

ART. 7 – AREE DI COMPESAZIONE PAESAGGISTICA AMBIENTALE

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la compensazione paesaggistica ambientale, di cui alla relativa Scheda di Intervento dell'ambito ATR12 quale documento di Piano, facente parte integralmente del Piano delle regole del PGT vigente.
Le aree di piantumazione, sono le seguenti:
AC (AREE COMPENSAZIONE) 15% della ST= mq 3.820,00
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro (euro _____) al metro quadrato, stabilito dalla valutazione immobiliare, redatta dall'Agenzia delle Entrate ai fini della determinazione del valore al metro quadrato delle aree di compensazione ambientale;
per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 3.820,00 x euro/mq = euro (euro _____).
3. L'importo totale della monetizzazione, e le spese da corrispondere all'Agenzia delle Entrate per la valutazione delle aree di compensazione ambientale, sono versati dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - A) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal plani volumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - B) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - C) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - D) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - E) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - F) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.
2. I proponenti assumono inoltre a proprio carico, quale opera addizionale non rientrante nel regime convenzionale, la progettazione ed esecuzione di una nuova strada di collegamento del Piano Attuativo alla ex S.S. N°9 via Emilia, esterna all'ambito ATR 12 e non prevista dal PGT, ma data la conformazione del Piano stesso, considerata quale opera funzionale e vantaggiosa ai fini dello sviluppo dell'attività commerciale in progetto.
3. La realizzazione dell'opera prevista al comma 2, potrà essere garantita successivamente alla conclusione delle opere di urbanizzazione di cui all'art 4, in accordo con l'Amministrazione Comunale e solo a seguito dell'ottenimento della preventiva variante urbanistica al PGT, i cui oneri per la redazione saranno a cura e carico del proponente. La successiva cessione avverrà in forma gratuita a favore del Comune, una volta ottenuto il relativo certificato di collaudo, anch'esso a carico del proponente.

ART. 9- ESECUZIONE DEI LAVORI, MODALITÀ DI CONTROLLO E RESPONSABILITÀ RELATIVE

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà eseguita nel rispetto delle disposizioni normative di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e successive modificazioni se e in quanto applicabili, e sarà controllata dal Civico Servizio lavori Pubblici e dalle altre autorità eventualmente competenti per materia. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti uffici avranno pertanto libero accesso al cantiere.
2. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, con le modalità prescritte nel pertinente titolo abilitativo, almeno 10 (dieci) giorni prima.
3. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i 30 (trenta) giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
4. In ogni caso, il Proponente manleva il Comune da ogni qualsiasi responsabilità dei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.
5. In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, e da questa convenzione la segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati, previsti dal progetto, potrà essere presentata, nel termine di legge, a condizione che siano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione.
6. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, una volta sottoposte e approvate dal competente ufficio tecnico del Comune, costituiranno un aggiornamento automatico della presente Convenzione. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico inerente gli scomputi, non sarà necessario modificare il presente atto.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	25.464,00
	Volume edificabile	mc	25.464,00
	Abitanti teorici (Volumi / _9.337,80_)	n.	94 (villette) + 30 (Res. Anziani)= 124
	S1. Aree per servizi pubblici (26,5 mq/abit.)	mq	3.286,00
Destinazione commerciale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	25.464,00
	Volume edificabile	mc	25.464,00
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq	1.668,44
	S2. Aree per servizi pubblici (100 % di S.l.p. di cui 60% destinato a parcheggio)	mq	1.668,44
		mq	1.013,06
TOTALE S1 + S2	Aree per servizi pubblici totali	mq	4.974,44

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di mq 1.685,30
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - A) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - B) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - C) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a $(4.974,44 - 1.685,30) = \text{mq } 3.289,14$;
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro (euro _____) al metro quadrato, come previsto dalla valutazione immobiliare redatta dall'Agenzia delle Entrate, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq } 1.685,30 \times \text{euro/mq } = \text{euro } (\text{euro } _____)$
3. L'importo complessivo della monetizzazione e delle spese da corrispondere all'Agenzia delle Entrate per la valutazione delle aree comprendenti il Piano Attuativo, è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART.12 - MODALITÀ DI CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI IMPIANTI NONCHÉ DI ASSERVIMENTO DELLE RELATIVE AREE

1. Il contratto definitivo o i contratti definitivi necessari per il trasferimento gratuito della proprietà al Comune delle opere di urbanizzazione e degli impianti saranno stipulati, su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere pubbliche o di interesse pubblico e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte tali opere, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo. Detto termine potrà venire prorogato dal Comune in presenza di motivate ragioni.
2. La superficie delle aree oggetto di cessione ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti ma a cura e spese del proponente, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

3. Le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone e cose e con la più ampia garanzia di evizione.
4. Le opere e le aree suddette passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione gratuita e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune.
5. Il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente Convenzione ovvero per i fini pubblici.

ART.13 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi del Compendio Immobiliare di proprietà privata oggetto del Piano Attuativo, il proponente si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento e da approvarsi ai sensi dell'Art. 1341 del cod. civ., tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato in solido con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi fino alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo.
2. Nel caso di trasferimento integrale a terzi dell'intero Compendio Immobiliare di proprietà privata oggetto del Piano Attuativo, ove sia integralmente rispettato quanto previsto al precedente Art. 4, par.1 e siano prestate dall'eventuale futuro soggetto subentrante le stesse garanzie prestate dal soggetto cedente, quest'ultimo sarà liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente Convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente.
3. Fermi restando gli obblighi di cui ai precedenti Art. 4, par. 1 e 2 della presente Convenzione e salva verifica dell'assenza di fatti previsti dalla legge come ostativi alla contrattazione con l'ente pubblico, il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal proponente in forza della presente Convenzione, nell'ipotesi di trasferimento, anche parziale, del Compendio Immobiliare oggetto del Piano Attuativo.
4. Copia autentica degli atti di trasferimento, con gli estremi dell'avvenuta registrazione e trascrizione, dovranno essere depositati presso il Comune, che ne rilascerà ricevuta, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla registrazione medesima.

ART. 14 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E SCOMPUTO DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai fini dell'assentimento dei relativi Titoli Abilitativi per le opere private il Comune provvederà alla determinazione del contributo di costruzione ai sensi e per gli effetti di cui agli Artt. 43 et seq. della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12. Il contributo di costruzione calcolato terrà conto della maggiorazione nella misura del 4% ai sensi dell'art. 43 co. 2 bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii, in applicazione della DGR N°8/8757 del 22.12.2008 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 30.11.2012 .
2. Dal contributo di Costruzione previsto, il Soggetto Attuatore avrà diritto di scomputare fino a concorrenza massima il costo delle opere di cui al precedente Art. 4, così come determinato sulla base del progetto esecutivo delle opere stesse, con riferimento ai prezzi desumibili dal prezziario regionale opere edili dell'Unione Regionale Camere di Commercio di Milano (o, per quanto non previsto, in base al prezziario dell'Ordine degli Ingegneri di Milano) vigenti al momento del rilascio del titolo. A tali fini, il proponente conviene con il Comune che le opere di cui al precedente Art. 4 sono qualificate come opere di interesse generale.
3. Nel caso in cui per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente Art. 4, trovassero applicazione le disposizioni normative di cui al D.Lgs. n. 50/2016 cit., l'economia di gara sarà regolata tra le Parti nel seguente modo:
 - A) qualora l'importo delle suddette opere a scomputo, in seguito al ribasso di gara, fosse superiore agli oneri dovuti, l'economia di gara spetterà al proponente;
 - B) qualora l'importo delle opere a scomputo, in seguito al ribasso di gara, fosse inferiore agli oneri dovuti dal proponente, l'economia di gara dovrà essere versata al Comune come conguaglio fino al raggiungimento della somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione.
4. Al comune spetterà in ogni caso la possibilità di richiedere al proponente, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale.
5. Le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, nonché quelle per le telecomunicazioni, non sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai fini della determinazione del contributo per oneri. La loro esecuzione, pertanto, non è ammessa a scomputo degli oneri dovuti.

ART. 15 - GARANZIE

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 9, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto legislativo n. 494 del 1996), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
A) opere di urbanizzazione primaria da cedere di cui all'articolo 4 c.1: € _____;
B) opere di urbanizzazione secondaria da cedere di cui all'art.4 c.2: € _____;
C) opere previste come obblighi aggiuntivi (collegamento ex via Emilia) di cui all'art.8 c.2:€ _____
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. In tutti i contratti fideiussori od assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta e con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'art. 1957 cod. civ.
4. La garanzia cauzionale di cui ai precedenti commi sarà ridotta in corso d'opera in proporzione allo stato di avanzamento delle opere cui si riferisce (per stati di avanzamento pari ad almeno € = sulla base del criterio previsto per i contratti pubblici) e sarà svincolata nel limite dell'80% (ottanta per cento) del costo delle opere cui si riferiscono ad avvenuto completamento di ognuna, entro 15 (quindici) giorni della lettera raccomandata indirizzata dal proponente al Comune attestante l'ultimazione dei lavori in misura corrispondente a quella quale si chiede lo svincolo. Il restante 20% (venti per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di servitù, fino al rilascio del certificato di collaudo. Lo svincolo delle garanzie, parziale o totale potrà avvenire a seguito di dichiarazione liberatoria del comune.
5. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del proponente ed alla cessione delle aree relative, lo stesso si obbliga a provvedere ad integrare le garanzie medesime qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
6. Dette garanzie cauzionali potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti e in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato, titoli valutabili secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione innanzi previsti.
7. Il proponente è, altresì, obbligato a stipulare a favore del Comune, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo finale o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di cui all'Art. 2 della presente Convenzione, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi delle suddette opere. Tale polizza dovrà contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del Comune non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranzo consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo della polizza decennale non dovrà essere inferiore al 20% (venti per cento) del valore delle suddette opere e non superiore al 40 (quaranta per cento), nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura delle opere.
8. A garanzia delle obbligazioni aggiuntive assunte ai sensi dell'art. della presente convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 50% (cinquanta per cento) del credito maturato nei confronti dell'amministrazione comunale, pari alla somma di € _____, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

ART. 16 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 17, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, il Comune provvederà al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 5, comma 2 e dell'art.6. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.
5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione del contratto di cui all'articolo 10, della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. Il collaudo di cui al comma 1, è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

ART. 18 - VIGILANZA. INADEMPIENZE

1. Il Comune ha il diritto di controllare la corretta esecuzione dei lavori e delle attività previste dalla convenzione.
2. In caso di inadempienze da parte del proponente alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni comminate dalla vigente legislazione urbanistica e ferme restando altresì le disposizioni di cui al precedente Art. 17, il Comune, previa contestazione e diffida scritta, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori con riguardo alle opere, che a proprio giudizio, sono interessate dalle inadempienze.
3. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

4. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del proponente, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente Convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere entro 60 (sessanta) giorni, nei seguenti casi:
- A) mancato rispetto dei termini fissati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 3, salvo i casi di forza maggiore;
 - B) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
 - C) rifiuto a stipulare gli atti di cessione, ovvero di provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, con le modalità e nei termini di cui alla presente Convenzione;
 - D) mancato inserimento da parte del proponente, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo previste dalla presente Convenzione e, segnatamente, di quelle previste dal precedente Art. 7;
 - E) reiterate e gravi violazioni delle altre previsioni contenute nella presente Convenzione.
 - F) In luogo della richiesta di adempimento o di risoluzione a norma del precedente comma, sarà in facoltà del Comune disporre l'esecuzione d'ufficio, in danno del proponente.

ART. 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO

- 1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il proponente dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale in Varese, via Giulio Bizzozzero n. 18.
- 2. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del Compendio Immobiliare oggetto del Piano Attuativo. Per espressa volontà delle parti le forme della comunicazione come sopra precisate non ammettono equipollenze.

ART. 20 - TRASCRIZIONE

- 1. La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del proponente.
- 2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento delle opere di urbanizzazione di cui è prevista la cessione nella presente Convenzione, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

ART. 21 – SPESE

- 1. Tutte le spese, tributi ed importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione ed ogni altra accessoria, inerente e conseguente sono a carico del Proponente, il quale chiede tutte le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.
- 2. Restano altresì a carico del Proponente le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente Convenzione e conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute.

ART. 22 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Prima dell'ultimazione delle opere residenziali e commerciali dovrà essere redatto da parte del Proponente, tramite soggetto tecnico abilitato, di gradimento del Comune, un regolamento condominiale -da dedurre in tutti i contratti di vendita- per la gestione e manutenzione delle parti strutturali delle opere nelle quali vi sia la compresenza della proprietà privata e di quella comunale, con annessa tabella per le deliberazioni e la ripartizione delle spese.