

COMUNE DI LECCO
(Provincia di Lecco)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

«Piano di _____ »

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

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaquindici _____, addì _____ del mese di _____ (/ /),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ sono presenti
il signor GILARDI EMANUELE, nato a Lecco (LC) il giorno 7 aprile 1965 e residente in Valmadrera
(LC) - via Salvo D'Acquisto n. 31 - Codice Fiscale GLR MNL 65D07 E507Z nella sua qualità di Presidente
del Consiglio di Amministrazione per conto ed in rappresentanza della società **DIS G.A.U. CENTER s.r.l.**
con sede legale in Malgrate (LC) - via Stabilini n. 11/13 - capitale sociale Euro 93.600,00 - Codice Fiscale e
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lecco: 00738750132 - quest'ultima titolare della proprietà
esclusiva delle unità immobiliari di cui alla seguente descrizione:

In Comune Amministrativo di Lecco - Censuario di Lecco:

1. Fabbricato a destinazione d'uso COMMERCIALE CON LOCALI ACCESSORI - via Caduti
Lecchesi a Fossoli n. 9 -, il tutto in mappa e catasto contraddistinto come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana GER - Fg. 4 - **Mappale n. 1510 subalterno n. 5**
(millecinquecentodieci - sub. cinque), via Caduti Lecchesi a Fossoli, n° 9 - Categoria D/8 -
Rendita pari ad Euro 7.085,79 - (Variazione nel CLASSAMENTO del 24/04/2002, n.
1953.1/2002 in atti dal 24/04/2002 (protocollo n. 48615) VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO)

Confini: Mappali n. 1509, 1887, 1510 sub 709, 2526, 2265 e 1627.

2. Porzione di area destinata a AREA ESTERNA AD USO PARCHEGGI DI PERTINENZA
DELL'IMMOBILE di cui al Primo Luogo del presente atto, in mappa e catasto
contraddistinta come segue: Catasto Terreni – Fg. 9 - **Mappale n. 2526**
(duemilacinquecentoventisei) - semin arbor - Classe 2 - ett. 00.01.18, Reddito Dominicale
Euro 0,49, Reddito Agrario Euro 0,30

Confini: Mappali n. porzione del 1510, 2527, 2176 (strada – Via Caduti Lecchesi a Fossoli),
1626.

In Comune Amministrativo di Lecco - Censuario di Germanedo:

3. Capannone ad uso magazzino e deposito con annessi ufficio e servizi posto in via Caduti
Lecchesi a Fossoli, il tutto in mappa e catasto contraddistinto come segue:

Catasto Fabbricati - Sez. GER - Fg. 4 - **mapp. 1510/709** (millecinquecentodieci sub.
settecentonove), via Caduti Lecchesi a Fossoli n. 9/B, P. T, cat. D/7, Euro 8.622,00 - (variazione
del mapp. 1510/6 giusta denuncia n. LC0268268 presentata all'Agenzia del Territorio di Lecco
in data 19 dicembre 2011 - già scheda planimetria registrata all'U.T.E. di Como in data 25 ottobre
1979 al n. 878) (Variazione nel CLASSAMENTO del 27/11/2012, n. 24120.1/2012 in atti dal
27/11/2012 (protocollo n. LC0178851) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO)

Confini: mappali 1887, 2720 et 2527, altra porzione del mapp. 1510.

In Comune Amministrativo di Lecco - Censuario di Germanedo:

4. Piccola porzione di area pertinenziale destinata ad accesso e parcheggio del fabbricato di cui al precedente Luogo della presente Bozza, in mappa e catasto contraddistinta come segue:
Catasto Terreni - fg. 9 - **mapp. 2527** (duemilacinquecentoventisette) - ex mapp. 1625, semin arbor 2, ett. 00.01.18, Euro 0,49, Euro 0,30.

Confini: mapp. 1510/709, mapp. 2720, mapp. 2176, mapp. 2526.

- soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «*la società proponente*», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di

responsabile del _____ pro tempore del Comune di Lecco che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

(oppure)

con atto 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 la società Dis G.A.U. Center s.r.l. con sede in Malgrate (LC) - via Stabilini n. 11 - nell'ambito delle sue finalità sociali, nel periodo 2000/2001, ha realizzato un punto vendita di generi alimentari e non, di media struttura attualmente con insegna "EUROSPIN", insistente sull'area di proprietà sita in località Lecco - via Fiandra / via Caduti Lecchesi a Fossoli -.

La società Dis G.A.U. Center s.r.l. ha ottenuto dalle competenti autorità tutti i necessari Permessi / Autorizzazioni alla realizzazione del punto vendita e, le relative opere sono già ultimate, come si rileva dalla Concessione Edilizia rilasciata da Comune di Lecco in data 6/7/2000 - Prot. n. 35709/99 MC/cdl - contenente anche la monetizzazione di n. 23 posti auto e dalla Variante alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lecco in data 7/3/2001 - Prot. n. 37290/00 MC/cdl -

Il sopra indicato proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno complessivamente una superficie territoriale reale di mq 2.330,33 e nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 giugno 2014 (i cui atti hanno acquistato efficacia ai sensi del comma 11 articolo 13 della L. R. 12/05 e s.m.i. con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e concorsi – n. 10 del 4 marzo 2015), sono classificati come segue:

- zona omogenea C1 – Zona territoriale commerciale » per la superficie inerente i fabbricati;

C) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera B), dispone in virtù di quanto disciplinato

dalle NTACM - Norme Tecniche di Attuazione comuni, del PGT vigente, all'Art. 5 che sono in ogni caso subordinati a preventivo Piano Attuativo (PA) gli interventi che prevedono:

“gli interventi di modifica e trasformazione delle medie strutture esistenti fino agli ampliamenti, comunque assentibili dalle norme dell'ambito, fra i 600 ed i 2.500 mq di SV”;

- 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 e che relativamente al parcheggio asservito ad uso pubblico previsto in progetto, sono stati acquisiti tutti i necessari pareri ivi compreso l'autorizzazione al passo carraio in prossimità dell'accesso al parcheggio pubblico stesso;

VISTI

- F) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 13570 del 6 marzo 2015 definitivamente integrata in data 20 Ottobre 2015;
- G) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- H) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- I) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- L) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- M) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999 n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- N) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La Società proponente assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione. La Società proponente dichiara di essere pienamente a conoscenza del fatto che l'intervento e l'attuazione del Piano Attuativo sono assoggettati e subordinati all'acquisizione dei pareri e nullaosta previsti dalle normative vigenti, assumendosi ogni onere, obbligo e conseguenza da essi derivante, senza che sia in alcun modo imputabile al Comune alcun obbligo conseguente le eventuali limitazioni prescrizioni contenute nei pareri e nullaosta in oggetto o del loro mancato ottenimento.
2. La Società proponente è obbligata per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle unità immobiliari oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ARTICOLO 3 – PERMESSI A COSTRUIRE ED AUTORIZZAZIONI

Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, da realizzarsi nell'ambito del presente Piano Attuativo, si tratti di edificazione commerciale, di attrezzature, impianti o servizi, recinzione, o altro, la Società proponente richiederà i relativi permessi di costruire, e/o autorizzazioni previste dalle normative vigenti in materia, non essendo stati acquisiti preventivamente i pareri dei servizi e degli Enti interessati.

ARTICOLO 4 – PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

1. La Società proponente, per se, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione ed in conformità di quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, l'ampliamento della Media Struttura di Vendita esistente, di m² 1.047,11, per una superficie (Slp) pari a 500 m², mediante accorpamento del capannone deposito adiacente ed una riorganizzazione funzionale degli spazi interni; la struttura commerciale di progetto raggiungerà complessivamente una superficie (Slp) pari a 1.547,11 m² con una superficie di vendita (SV) che passa da 656,71 m² a 989,62 m².

2. Le indicazioni dei documenti grafici del Piano Attuativo devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda la superficie (Slp) commerciale complessivamente definita dall'intervento, l'altezza massima esistente, la superficie coperta attuale e le destinazioni d'uso insediate.
3. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e 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.

**ARTICOLO 5 – VERIFICA DOTAZIONE E DIMENSIONAMENTO AREE ED
ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi della disciplina comunale relativa al vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:
 - a. Superficie (Slp) esistente: m² 1.047,11
 - b. Superficie (Slp) complessiva di progetto : m² 1.547,11
 - c. Superficie in ampliamento : m² 500,00

L'area per Servizi dovuta in relazione alla destinazione commerciale in progetto, è pari a: m² 600,00 (120% della Slp in ampliamento = m² 500,00 x 1,2)

Ai sensi dell'art. 4 delle NTAPS – Norme Tecniche di Attuazione del Piano, viene disposto l'obbligo del reperimento minimo con vincolo di destinazione a parcheggio, del 60% delle aree per servizi che competono al Piano Attuativo. Pertanto la superficie a parcheggio minima da reperire è pari a m² 360,00: (m² 600,00 x 0,60).
2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, sono reperite direttamente in loco le aree per attrezzature e servizi come di seguito indicato:
 - Area a parcheggio pubblico ricavato al piano terra della struttura oggetto d'intervento con accesso da Via Caduti Lecchesi a Fossoli, per una superficie pari a m² 364,50 > 360,00
3. Viene altresì realizzato, al di sopra del parcheggio pubblico di cui al comma precedente, un parcheggio pertinenziale privato con accesso, mediante montauto, dalla Via Caduti Lecchesi a Fossoli, avente una superficie pari a mq. 432,23 > mq. 400,00 superficie richiesta in relazione alla normativa comunale vigente (80% Slp di progetto).

**ART. 6 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Considerato che l'ambito di intervento, allo stato attuale quasi interamente edificato, non presenta ulteriori spazi da destinare a Servizio, richiamando l'articolo 46 della legge regionale n. 12 del

2005, e visto l'articolo 3 delle NTAPS del PGT vigente, la restante quota parte delle aree per servizi che competono al piano attuativo, pari al 39% del totale, viene monetizzata sulla base di Perizia di stima allegata al piano Attuativo, al prezzo unitario di € 197,33 (Euro centonovantasette/33) al metro quadrato, per cui l'importo della monetizzazione viene calcolato come di seguito indicato:

- mq. **235,50** x €/mq **197,33** = **€ 46.470,60** (Euro quarantaseimilaquattrocentosettanta/60).

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla Società proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Società proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto e, di seguito descritte:
 - area a parcheggio asservito ad uso pubblico di mq. 364,50 ricavato al piano terra della struttura oggetto d'intervento, con accesso da Via Caduti Lecchesi a Fossoli;
L'importo presunto di tali opere di urbanizzazione primaria, è pari a € 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00).
Tale importo non potrà essere considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
3. La Società proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione la Società proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'art. 4 integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate (parcheeggio asservito ad uso pubblico), è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001.
Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico - informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali, che ne potrà disporre liberamente per tutte le finalità di legge e istituzionali di competenza.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 10, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del soggetto attuatore.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese,

ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico della Società proponente.

ART. 10 - ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREA AL COMUNE

1. In relazione all'area a parcheggio pubblico ricavato al piano terra della struttura oggetto d'intervento con accesso da Via Caduti Lecchesi a Fossoli, per una superficie pari a mq. 364,50, la Società proponente costituisce direttamente sin d'ora con la sottoscrizione della convenzione, a favore del Comune di Lecco che accetta, servitù d'uso pubblico gratuito e perpetuo, secondo la conformazione e la consistenza indicata nella tav. "Allegato A" alla convenzione allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del Piano Attuativo.
2. La formazione del parcheggio ed il relativo collaudo, come previsto dal successivo art. 15), dovranno essere realizzati prima del rilascio dell'agibilità della struttura commerciale in progetto.
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - area a parcheggio situata al piano terra della struttura commerciale in progetto con accesso da Via Caduti Lecchesi a Fossoli, identificata con il colore rosso, per mq. 364,50.
- 3 bis Al fine di consentire l'accesso al parcheggio ad uso pubblico di mq. 364,50, individuato quale area per Servizi (standard), dalla Via Caduti Lecchesi a Fossoli, viene costituita fin d'ora a favore dello stesso, la servitù di passo carraio e pedonale a carico del mappale n. 2526 di proprietà della Società proponente, così come identificato in colore verde nella tav. "Allegato B" alla presente convenzione.
4. L'area viene asservita all'uso pubblico libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. La Società proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune asservite all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso scopo si assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Art. 11 – PARCHEGGI ASSERVITI ALL' USO PUBBLICO

1. In relazione all'area a parcheggio asservito all'uso pubblico di cui al precedente articolo, ed in

particolare alle relative modalità di gestione, si prevede:

- l'obbligo di garantire la piena ed indistinta fruibilità nonché l'utilizzo a titolo gratuito, con riserva da parte dell'Amministrazione Comunale di disporre la fruizione anche al di fuori dell'orario di apertura dell'esercizio commerciale;
- la gestione a carico della Società proponente la quale dovrà provvedere oltre che alla gestione stessa, alla sorveglianza e manutenzione della segnaletica e delle attrezzature, ferma restando la facoltà per il Comune di effettuare ogni controllo ritenuto necessario per il regolare funzionamento della gestione, a mezzo di proprio personale di vigilanza.
- l'obbligo a carico della Società proponente di munirsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni eventualmente necessarie per l'esercizio delle attività;
- l'obbligo a carico della Società proponente della completa gratuità verso l'utenza, dei parcheggi pubblici in progetto;
- l'obbligo di assunzione di copertura assicurativa per eventuali danni alla clientela con primaria compagnia con idoneo massimale; la Società proponente si impegna inoltre a tenere indenne la proprietà ed il Comune da ogni pretesa azione e ragione che possa essere avanzata da terzi.
- l'obbligo di rispondere del proprio operato e di quello del personale eventualmente impiegato nella gestione del parcheggio per qualsiasi danno che, dalla gestione dei parcheggi, possa derivare al Comune o a terzi;
- l'obbligo a carico della Società proponente di provvedere a proprie cure e spese alle assicurazioni di legge ed all'osservanza di tutti gli obblighi previdenziali ed infortunistici a favore dei prestatori d'opera, tenendo il Comune del tutto indenne e sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;
- il divieto di adibire od occupare gli spazi a parcheggio per usi diversi;
- che nessun corrispettivo sarà dovuto dal Comune al soggetto gestore;
- l'obbligo di osservare le normative sulla circolazione e sulla sicurezza nonché le ulteriori specifiche disposizioni che attengono alla disciplina dei parcheggi;
- l'obbligo per la Società proponente di sostenere il pagamento di tutti i consumi (acqua, illuminazione, rete antincendio, etc.) e ad effettuare gli interventi ordinari relativi alla sicurezza e gli adeguamenti igienico sanitari imposti dalla normativa;
- l'obbligo, relativamente alla modalità di accesso ai parcheggi pertinenziali privati ubicati al di sopra del parcheggio asservito ad uso pubblico mediante montauto, di porre in essere tutte le misure necessarie affinché non si verifichino situazioni che possano pregiudicare la piena ed indistinta fruibilità di quest'ultimo (es. guasti all'impianto montauto, etc).

2. Qualora il parcheggio asservito ad uso pubblico, per qualsivoglia motivazione rimanga chiuso per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni, o nel caso in cui il soggetto attuatore comunichi, mediante specifico avviso, l'indisponibilità nell'esercizio della gestione, l'Amministrazione Comunale si riserva insindacabilmente la facoltà di entrare in pieno possesso della disponibilità del parcheggio pubblico e di avocare a sé la sua gestione, eventualmente anche affidandola ad altro soggetto, nei

modi e nei termini di legge, senza alcun obbligo o pretesa nei confronti della Società proponente.

**ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE
DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta ad € _____ 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 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
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 fidejussoria 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.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Durante la sua efficacia, la garanzia fideiussoria copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di realizzazione e conservazione dell'opera a cura dei proponenti.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

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

ART. 14 – 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) 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;
 - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto d'intervento;
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 8), 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. 15 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la società proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della società proponente che ne deve 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.
Le opere saranno collaudate dal Comune previa presentazione da parte della Società proponente al competente servizio comunale di tutta la documentazione necessaria per il collaudo stesso. Le procedure di collaudo verranno attivate pertanto alla data di acquisizione di tutta la documentazione tecnica necessaria e completa in ogni sua parte.
2. 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.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione ordinaria, straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già asservite all'uso pubblico, restano perennemente a carico della Società proponente, la quale si assume altresì l'obbligo di provvedere agli eventuali adeguamenti tecnici normativi connessi all'utilizzo del parcheggio (impianto antincendio, impianto elettrico, etc.).

ART. 17- CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Lecco.

ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a. Allegato n. 01 n° Relazione Tecnico Illustrativa con l'indicazione sul calcolo della consistenza catastale, l'analisi dei fabbricati esistenti, le loro condizioni di manutenzione ed il progetto di sistemazione dell'intero edificio / lotto”;
 - b. Allegato n. 02 “ Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà “ ;
 - c. Allegato n. 03 “ Schema di convenzione “;
 - d. Allegato n. 04 “ Documentazione Fotografica della situazione esistente”;
 - e. Allegato n. 5 “ Relazione contenente le verifiche Urbanistiche”;
 - f. Allegato n. 06 “ Computo Metrico “;
 - g. Allegato n. 07 “ Quadro economico “;

- h. Allegato n. 08/a “ Valutazione previsionale di Impatti Acustico “;
 - i. Allegato n. 08/b “ Dichiarazione sostitutiva della documentazione di impatto acustico “;
 - j. Allegato n. 09 “ Relazione geologica “;
 - k. Allegato n. 10 “ Relazione in merito al sistema della mobilità, dell’accessibilità e della sosta “;
 - l. Elaborati grafici :
 - m. Allegato n. 11 “ Inquadramento generale “;
 - n. Allegato n. 12 “ Planimetria generale “;
 - o. Allegato n. 13 “ Pianta Stato di Fatto “;
 - p. Allegato n. 14 “ Pianta di Progetto “;
 - q. Allegato n. 15 “ Prospetti e Sezione trasversale – stato di Fatto “;
 - i. Allegato n. 16 “ Prospetti e Sezione trasversale – Progetto “;
 - ii. Allegato n. 17 “ Planimetria con lo schema della fognatura “.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione il proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.
- 4.

ART. 19 – VALIDITA’ DEL PIANO ATTUATIVO

Le parti prendono atto che in conformità di quanto previsto dalla normativa vigente, il piano attuativo oggetto della presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della sua definitiva approvazione , intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

ART. 20 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Società proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti,

esonerandolo da ogni responsabilità

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Società Proponente
Dis. G.A.U. Center s.r.l.

Il Comune di Lecco