

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

- RESIDENZA LE QUERCE -

Ai sensi dell'art. 14, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____,
avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. _____, notaio in

sono comparsi i signori:

1. ***** c.f. ***** residente in *****, in qualità ***** della società ***** con sede a *****, titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Gallarate (Varese), così individuata mappale 235, foglio logico 2, Sezione Gallarate in Catasto Terreni, ed in forza di procura speciale sottoscritta in data 19.11.2024 presso Dott. Antonella Graffeo, notaio in Gallarate, rep. 9908 racc. 5795, registrata a Varese il 21.11.2024 al n. 35690 Serie 1T, nel seguito denominato semplicemente «**Soggetto Attuatore**», da una parte;

E

2. Il/la Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____ in qualità di Dirigente del Settore _____ del Comune di Gallarate (VA), 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 in virtù di quanto disposto ai sensi degli artt. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. _____ del _____, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "A", al presente abilitato/a ed autorizzato/a in forza delle deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____ di adozione e n. _____ del _____ di approvazione del Piano Attuativo in oggetto; nel seguito denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- A. il Soggetto Attuatore, in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara di avere la piena disponibilità del mappale 235, foglio logico 2, Sezione Gallarate in Catasto Terreni, ed in forza di procura speciale 19.11.2024 presso Dott. Antonella Graffeo, notaio in Gallarate, rep. 9908 racc. 5795, registrata a Varese il 21.11.2024 al n. 35690 Serie 1T da parte dei Sigg.ri Carlo Bernacchi c.f. BRNCRL46D30D869D, Mazzucchelli Paola c.f. MZZPLA51R63D869N, Castoldi Giorgio c.f. CSTGRG45T29D869B, Isufi Bledar c.f. SFIBDR88S24Z100H, Bof Sergio c.f. BFOSRG43D13D869U, di avere pieno mandato per quota parte dei mappali 1589, 1750, 3472 e 236, foglio logico 2, Sezione Gallarate in Catasto Terreni, corrispondente ad una porzione di terreno avente larghezza di m. 6,00 circa, posta lungo tutto il confine con il mappale 235 sopraindicato, di rispettiva proprietà dei soggetti suindicati e conseguentemente di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- B. il Soggetto Attuatore intende procede all'attuazione del Piano, come risultante dagli elaborati tecnici allegati alle predette deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____ di adozione e n. _____ del _____ di approvazione;
- C. gli immobili interessati dal perimetro del Piano Attuativo denominato "Le Querce", sopra meglio individuati, posti tra la Via Padova e la Via Dei Platani, ricadono nella seguente zona urbanistica: "Ambiti Residenziali Estensivi – attuabili con Piano

Attuativo" ai sensi dell'art. 31 delle NTA del Piano delle Regole, elaborato RR2, del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 15/03/2011, n. 28, efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29, e 04/06/2015, n. 30, pubblicata sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, efficace ai sensi di legge;

- D. il Piano Attuativo di cui alla presente convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, eseguite a scomputo dal corrispondente contributo di costruzione per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione;
- E. il Soggetto Attuatore si obbliga a versare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. per la quota afferente al costo di costruzione;
- F. la quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come definiti in base alle tariffe vigenti, è così composta:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

$\text{mq } 1.063,42 \times \text{Euro/mq } 22,50 = \text{Euro } 23.926,95$ (ventitremilanovecentoventisei/95)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA:

$\text{mq } 1.063,42 \times \text{Euro/mq } 45,00 = \text{Euro } 47.853,90$ (quarantasettemilaottococinquantatre/90)

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Euro 71.780,85 (settantunmilasettecentottanta/85)

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA con maggiorazione 5% ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

Euro 75.369,89 (settantacinquemilatrecentosessantanove/89)

Tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante del presente atto, fra comparenti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, eventualmente attestato con appositi atti da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Art. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- a) Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, intendendosi che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- b) In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- c) La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
- d) La convenzione ha per oggetto l'attuazione del progetto di Piano Attuativo riferito agli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore, così come indicato in premessa. Di essa fanno parte integrante e sostanziale le premesse, gli allegati scritti e grafici. Gli eventuali elaborati non materialmente qui allegati, ma elencati nella deliberazione di approvazione, sono depositati agli atti del Comune.

Art. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- a) Tutti i termini e obblighi scaturenti dalla presente convenzione decorrono dalla data della formale stipula della stessa.
- b) Le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ex art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come di seguito meglio descritte, dovranno essere iniziate contestualmente all'intervento residenziale di carattere privato e ultimate entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione, comunque prima del deposito della segnalazione certificata per l'agibilità degli interventi privati, e pertanto la richiesta di Permesso di costruire deve essere inoltrata **entro e non oltre 4 anni** dalla data di sottoscrizione della presente. La sola realizzazione del tappetino di usura potrà essere differita fino all'ultimazione degli edifici residenziali di parte privata, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di efficacia del titolo abilitativo edilizio.
- c) La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie, nuova viabilità e parcheggi, ovvero delle aree per attrezzature pubbliche, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune; il tutto previo favorevole collaudo di cui al successivo art. 12.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere coerente con gli elaborati del Piano Attuativo ed essere oggetto di specifico Permesso di Costruire. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
- b) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma b) art. 3, salvo proroghe motivate, il Comune può, previa diffida notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese del Soggetto Attuatore. Il progetto esecutivo deve comprendere anche le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e costi preventivati da sostenere. In particolare, si rappresenta che il progetto dovrà garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di progettazione e esecuzione reti tecnologiche.
- c) Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e prima del collaudo delle stesse, il progetto esecutivo di cui al Permesso di costruire dovrà essere integrato, a cura del Direttore dei lavori, dagli elaborati "*as built*" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal piano e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in conformità a specifico progetto esecutivo come descritto al precedente art. 4.
- b) Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate al successivo art. 7.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) A scomputo totale del versamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ex art. 45, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dando atto che l'importo degli stessi pari a € 162.544,61 (euro centosessantaduemilacinquecentoquarantaquattro/61) iva esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo (All. 3) facente parte del progetto di Piano Attuativo, è superiore agli oneri dovuti in base alle vigenti tariffe comunali pari a € 75.369,89 (settantacinquemilatrecentosessantanove/89)

- b) Le opere di urbanizzazione primaria sono rappresentate negli elaborati allegati al Piano Attuativo e quantificate nel computo metrico estimativo sopra richiamato; le stesse saranno meglio specificate nel progetto esecutivo di cui al precedente art. 4.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

- a) Si dà atto che le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma b, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
- b) La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
- c) Per quanto attiene alle suddette opere, il Soggetto Attuatore provvede 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 attrezzare l'intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvede 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.
- d) 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, le garanzie saranno di conseguenza ridotte.
- e) Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente 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.
- f) Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8 - DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

- a) Ai sensi del combinato disposto dell'art. 24 delle NTA del Piano delle Regole (PdR), elaborato RR2, e dell'art. 21 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS), elaborato SR2.1, del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), all'interno del Piano Attuativo sono reperite direttamente aree per servizi pubblici, per una superficie complessiva pari a mq 758,30, come di seguito definita:

Superficie fondiaria (da rilievo):	mq 5.717,69
a) Indice fondiario (ex art. 31 NTA del PdR):	0,17 mq/mq
b) SIp complessiva: mq. 5.717,69x mq/mq 0,17 =	mq 972,01
c) Incentivo (ex art 17 NTA del PdR)	15 %
Slp realizzabile mq 972,01 x 15 %	mq 1.117,81
Slp in progetto	mq 1.063,42
d) Dotazione di aree per servizi (ex art. 24 NTA del PdR):	
1.063,42/50 mqx35 mq/ab = mq. 735,00	
e) Totale aree per servizi garantite	mq 758,30 > mq 735,00

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

relazione alle inadempienze relative alla dotazione funzionale di parti del comparto in corso d'opera.

- f) La garanzia prestata copre anche gli eventuali ritardi della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche rispetto ai termini stabiliti al precedente art. 3.
- g) Il Comune è autorizzato a prelevare gli importi relativi con semplice richiesta all'istituto garante e il Soggetto Attuatore rinuncia fin d'ora ad ogni azione di rivalsa.
- h) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione e altro come descritto al comma a), essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- i) L'importo di cui al precedente comma a) dovrà comunque essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà considerato il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Pertanto, qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato dal Comune, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a) Ad avvenuta registrazione e trascrizione della convenzione il Soggetto Attuatore potrà presentare domanda per ottenere i permessi di costruire, ovvero altro titolo abilitativo idoneo per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo.
- b) Qualora lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria non garantisca la necessaria dotazione minima di infrastrutture al servizio dei nuovi insediamenti, il Comune si riserva di non rilasciare alcun atto abilitativo, sotto forma di permesso di costruire ovvero altro titolo abilitativo idoneo, per ulteriori nuove costruzioni e non conformare segnalazione certificata per l'agibilità, anche parziale, per l'uso per immobili già eseguiti.
- c) Qualora la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere corrisposta la differenza.
- d) Per le costruzioni assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, è sempre effettuata alla condizione "salvo

conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 4, 5 e 6. Ciò avverrà mediante la rendicontazione contabile, da prodursi prima del collaudo finale delle opere, corredata da fatture quietanziate delle spese sostenute.

- e) L'intervento edilizio di parte privata dovrà essere realizzato in conformità anche alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di efficientamento e contenimento dei consumi energetici e idrici.

ART. 11 - VARIANTI

- a) In sede di progettazione esecutiva ed esecuzione potranno essere apportate le varianti planivolumetriche consentite dall'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole, elaborato RR2, del vigente Piano di Governo del Territorio, nei limiti di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., senza la necessità di approvazione di preventiva variante, a condizione 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 o di uso pubblico.

ART. 12 - COLLAUDO DELLE URBANIZZAZIONI

- a) Il collaudo avverrà in corso d'opera. Il collaudatore sarà nominato dal Comune con oneri posti interamente a carico del Soggetto Attuatore.
- b) Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale e al collaudatore in corso d'opera, con un anticipo di almeno 5 giorni, le date fissate per gli stati di avanzamento dei lavori.
- c) Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a trasmettere al collaudatore i vari stati di avanzamento, compreso lo stato finale, nonché l'intera contabilità lavori.
- d) Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
- e) Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
- f) Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

- g) Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore ovvero a richiesta del Comune. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Le aree per le urbanizzazioni primarie previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente con la stipula della convenzione.
- b) Le aree di proprietà comunale, relative a strada e parcheggi, sono messe a disposizione da oggi stesso, con la sottoscrizione del presente atto, al Soggetto Attuatore e dallo stesso prese in carico e accettate, per tutta la durata dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6.
- c) Con la presa in carico e la disponibilità delle aree di proprietà comunale per tutta la durata dei lavori, il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità penale e civile che abbia a derivare dall'esecuzione delle medesime opere, così come individuate nell'elaborato Tav. 06 - Urbanizzazioni.
- d) Il possesso delle aree, degli immobili, della viabilità di comparto e dei servizi a rete tornerà al Comune e al soggetto gestore delle reti stesse, dopo il positivo collaudo delle opere eseguite dal Soggetto Attuatore, secondo le modalità e i termini previsti al precedente art. 12.
- e) Le aree di cui al presente articolo, così come individuate nell'elaborato Tav. 06 – Urbanizzazioni allegato alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, sono cedute gratuitamente al Comune quali opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva pari a mq 2.234,80.
- f) Le aree sono cedute libere 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.
- g) Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume, ogni onere conseguente alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
- h) Le stesse aree previste in cessione al Comune saranno puntualmente individuate con specifico atto di identificazione catastale, previo deposito di frazionamento in coerenza con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione medesime, da perfezionarsi in esito al collaudo di cui al precedente art. 12e comunque prima del deposito della segnalazione certificata per l'agibilità degli interventi privati.
- i) Con il medesimo atto di identificazione catastale, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a identificare e definire eventuali servitù delle reti di sottoservizi private di cui

al precedente art. 7, eseguite in regime di esclusiva, ovvero di adduzione, smaltimento e scarico, qualora si renda necessario l'attraversamento sulle aree pubbliche in cessione per consentirne l'allacciamento ai pubblici servizi.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

- a) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui al precedente art. 12, comma e).
- b) Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere periodicamente disinfestate e curate soprattutto per le loro parti verdi e in occasione delle stagioni vegetative di particolari essenze allergizzanti come l'ambrosia. In caso di inadempienza dagli obblighi di cura e manutenzione delle aree del comparto il Comune, è autorizzato a provvedere di sua iniziativa utilizzando le somme prestate a garanzia ai sensi dell'art. 9, previa messa in mora del Soggetto Attuatore con un termine massimo di 10 giorni.
- c) Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
- d) La manutenzione ordinaria delle aree e delle opere, cedute formalmente al Comune resta a carico del Soggetto Attuatore per 8 (otto) anni successivi alla data di collaudo, precisando che, relativamente alle aree a verde ed alle alberature, la manutenzione resta in carico Soggetto Attuatore ed ai successivi aventi causa in maniera permanente/perpetua.

ART. 15 - 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, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- a. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- b. Il Soggetto Attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- c. 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 di Governo del Territorio; trova altresì, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, 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.

- d. Le parti chiedono che al presente atto venga applicato il trattamento tributario di cui all'art. 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta fissa di registro ed esenzione dall'imposta di trascrizione e dai diritti catastali), ai sensi dell'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n.10 per tutto il contenuto dell'atto stesso.

ART. 17 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

per il Comune di Gallarate

per il Soggetto Attuatore