



Comune di Lecco

Comune di Lecco
Piazza Diaz 1
23900 Lecco LC
C.F. e P. IVA 00623530136
Centralino +39 0341 481111
Fax +39 0341 286874
www.comune.lecco.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 155 del 13/06/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il giorno 13 Giugno 2024, alle ore 14:45, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sigg.

1	GATTINONI MAURO	Sindaco	P
2	PIAZZA SIMONA	Vice Sindaco	P
3	SACCHI MARIA	Assessore	P
4	PIETROBELLI ROBERTO	Assessore	P
5	RUSCONI GIUSEPPE	Assessore	P
6	ZUFFI RENATA	Assessore	P
7	MANZONI EMANUELE	Assessore	P
8	DURANTE ALESSANDRA	Assessore	P
9	TORRI EMANUELE	Assessore	A
10	CATTANEO GIOVANNI	Assessore	A

PRESENTI 8 ASSENTI 2

Assume la presidenza il Sindaco MAURO GATTINONI, partecipa il Vice Segretario Generale, DOTT.SSA MONICA PORTA incaricato della redazione del presente verbale.

Il Presidente accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

L'Assessore Giuseppe Rusconi illustra alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI - PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO

Il Comune di Lecco è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (B.U.R.L) n. 10 del 4.03.2015. L'attuazione delle previsioni urbanistiche, come previsto dalle disposizioni normative vigenti ed anche indicato nelle norme del P.G.T. stesso (art. 5 NTACM, etc.), può avvenire mediante il rilascio di un Permesso di Costruire (PdC) convenzionato.

Il Permesso di Costruire convenzionato, quale istituto possibile di attuazione delle previsioni del P.G.T., è normato a livello nazionale all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che dispone *"Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato"*, corredato da una Convenzione che *"specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi"*. In particolare il comma 3, i cui contenuti si intendono qui richiamati, del citato art. 28-bis individua i contenuti della Convenzione – che regola tra le altre gli impegni assunti dal privato (di seguito Soggetto Attuatore) nei confronti del Comune - ed il comma successivo indica che *"può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali (...)"*.

Similarmente la L.R. n. 12/2005 e s.m.i. in varie sezioni cita tale istituto del PdC convenzionato ed in particolare all'art. 14 (comma 1-bis), i cui contenuti si intendono qui richiamati, che tra le altre indica che la Convenzione del Permesso di Costruire convenzionato ha i medesimi contenuti della Convenzione di cui all'art. 46 della stessa legge regionale, nello specifico deve prevedere quanto di seguito sinteticamente elencato:

- la cessione gratuita, entro termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevedendone in alternativa la relativa monetizzazione;
- la realizzazione a cura del Soggetto Attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria; precisando che le caratteristiche tecniche di tali opere di urbanizzazione devono essere esattamente definite;
- altri accordi convenuti tra il Soggetto Attuatore ed il Comune;
- i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dalla Convenzione.

Tutto ciò premesso similmente a quanto già effettuato per i Piani Attuativi con D.G.C. n. 122/2024, ad oggi si rileva la necessità di fornire ai Soggetti Attuatori, ai Tecnici che lavorano nel settore ed alle Associazioni di categoria del territorio uno schema tipo di testo di Convenzione per il Permesso di Costruire convenzionato anche con l'obiettivo di fornire strumenti operativi atti a facilitare la presentazione delle medesime istanze e l'istruttoria da parte delle strutture comunali competenti delle istanze relative al rilascio del PdC convenzionato.

A seguito dell'attività svolta dalle competenti strutture comunali è stato redatto uno schema tipo di testo di Convenzione per il Permesso di Costruire convenzionato, che seppur configurato come schema tipo tiene in considerazione le questioni fondamentali della materia sia con riferimento agli aspetti urbanistici-edilizi che a quelli appaltistici, appurato che il Soggetto Attuatore si può impegnare a realizzare opere di urbanizzazione, che come tali sono pur sempre 'opere pubbliche' che verranno acquisite al patrimonio pubblico e come tali dovranno rispondere alle esigenze del Comune anche ai fini del corretto agire pubblico, con particolare riferimento a tali specifiche tematiche:

- termini per gli adempimenti previsti dalla Convenzione;
- verifica del soddisfacimento delle aree a servizi e relativo reperimento tramite cessione / asservimento all'uso pubblico, gratuito, o monetizzazione;
- sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria (come definite all'art. 44, comma 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. nonché all'art. 16, comma 7 e segg, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), eventualmente negoziate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- vigilanza sull'esecuzione delle opere di cui al punto precedente, alla loro approvazione, affidamento ed al relativo collaudo in linea con i principi ed i contenuti di cui al D.Lgs. n. 36/2023;
- garanzia fidejussoria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione, come indicato anche all'art. 28-bis (comma 4) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- manutenzione delle aree e delle opere previste dal Permesso di Costruire convenzionato;
- termini per la stipula della Convenzione e relativa validità;
- su altri accordi convenuti tra il Soggetto Attuatore ed il Comune relativamente a temi specifici, a titolo esemplificativo quelli relativi ai parcheggi pertinenziali, alle distanze, alla sicurezza, etc..

La Convenzione è un documento fondamentale del Permesso di Costruire convenzionato; a seguito dell'istruttoria del PdC, qualora la stessa si concluda con esito favorevole, vi è la fase relativa all'approvazione della relativa Convenzione del Permesso di Costruire convenzionato che una volta approvata dall'organo comunale competente dovrà essere sottoscritta dal Soggetto Attuatore e dal Comune, per poi essere registrata e trascritta nei pubblici registri. La stipula della suddetta Convenzione costituisce il presupposto necessario al fine di poter conseguire il rilascio del relativo Permesso di Costruire; quest'ultima fase è quella relativa alla formazione del titolo abilitativo, per cui la norma nazionale specifica che il procedimento di formazione del PdC segue la disciplina di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per quanto sopra si propone alla Giunta Comunale, appurata anche la complessità della materia, l'approvazione di uno schema tipo di testo di Convenzione per il Permesso di Costruire convenzionato, per cui si rinvia all'All/A "CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO" della presente delibera. Precisando che essendo un modello generale potrà subire in sede di istruttoria - di ogni singolo Permesso di Costruire convenzionato, in ragione della singolarità dei diversi casi concreti di applicazione di tale istituto complesso a cavallo tra l'edilizia privata diretta e quella soggetta a pianificazione attuativa - modifiche ed integrazioni in base alle necessità che dovessero emergere. Appurato peraltro che la Convenzione riferita alla singola nuova istanza di Permesso di Costruire convenzionato, qualora l'istruttoria si concluda in senso favorevole, verrà approvata dai competenti organi comunali (Giunta Comunale per il Permesso di Costruire convenzionato conforme, secondo la disciplina regionale, e Consiglio Comunale per il Permesso di Costruire convenzionato in deroga).

Resta inteso che per modifiche a Permessi di Costruire convenzionati già approvati e con Convenzioni vigenti si continuerà ad utilizzare il modello di Convenzione stipulato, integrandolo per quanto possibile con i contenuti riportati nello schema tipo di testo di Convenzione per il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'All/A.

Per facilitare l'applicazione dello schema tipo di "CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO" viene anche proposta l'approvazione dell'All/B "MODALITA' APPLICATIVE CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO", in cui sono sintetizzate le modalità applicative per il perfezionamento della Convenzione del Permesso di Costruire convenzionato - riferito alla singola istanza di Permesso di Costruire - partendo dallo schema tipo che verrà approvato dal Comune con la presente deliberazione.

Dato atto che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire nell'ambito dell'istruttoria pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne.

2. MOTIVAZIONE

Appurata la particolare complessità della materia riferita agli aspetti urbanistici-edilizi ed appaltistici si ravvisa l'interesse dell'Amministrazione Comunale nell'approvare anche lo schema tipo di testo della Convenzione per il Permesso di Costruire convenzionato e relative modalità applicative, con lo scopo di diffondere *best practices* che possano costituire guida per gli operatori del settore edilizio nonché per gli uffici comunali, nella strutturazione dei reciproci rapporti in rispondenza a criteri di efficienza e miglioramento riferita a tale istituto complesso del Permesso di Costruire convenzionato.

In particolare con la presente deliberazione, come obiettivo strategico, si intende favorire la realizzazione di interventi di trasformazione urbana anche con lo scopo di accelerare le trasformazioni nonché migliorare, a livello di obiettivi specifici, i meccanismi di coordinamento relativi all'istituto complesso del Permesso di Costruire convenzionato - sia interni al Comune sia quelli nei confronti dei Soggetti Attuatori - e nel contempo assicurare il rispetto dei tempi amministrativi anche relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si ritiene pertanto di fornire agli operatori e tecnici del settore un supporto concreto - sintetizzato nel testo tipo di Convenzione del Permesso di Costruire convenzionato (All/A) e relative modalità applicative (All/B) allegati alla presente deliberazione - secondo il principio di semplificazione e nel contempo aiuto a tutti

coloro che intendono attuare le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente tramite il ricorso al PdC convenzionato qualora ciò sia fattibile alla luce della legislazione statale e regionale vigente.

3. RICHIAMI NORMATIVI

- la L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 36/2023;
- la L.R. n. 86/1983 e s.m.i.;
- la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.R. n. 5/2010 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. XI/5523 del 16.11.2021;
- il P.G.T. approvato con D.C.C. n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L) n. 10 del 4 marzo 2015;
- la D.G.C. n. 122 del 16.05.2024, ad oggetto *“Approvazione dello schema di Convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano Attuativo”*;
- il Regolamento comunale sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi.

4. EFFETTI ECONOMICI

Il presente provvedimento non comporta, allo stato attuale, riflessi economici - diretti ed indiretti - sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e non necessita di un parere di regolarità contabile del servizio Finanziario.

LA GIUNTA COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore;

ACCERTATO che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, e che sono stati espressi, sulla proposta della presente deliberazione, i pareri ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegati, da parte del Responsabile del servizio e non comportando riflessi economici - diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente - non necessita di un parere di regolarità contabile del servizio finanziario;

CON VOTI unanimi, legalmente espressi:

D E L I B E R A

1. di approvare le premesse della presente deliberazione, parte integrante e sostanziale della medesima;
2. di approvare per le ragioni menzionate nelle premesse del presente atto deliberativo lo schema tipo di **“CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO”** di cui All/A, allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di approvare le modalità operative esplicitate nell'All/B **“MODALITA' APPLICATIVE CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO”**, allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di stabilire la possibilità che lo schema di Convenzione di cui sopra possa subire - in sede istruttoria di ogni singolo Permesso di Costruire convenzionato, in ragione della singolarità dei diversi casi concreti di applicazione - modifiche ed integrazioni, atte a conformare lo schema tipo alle peculiari caratteristiche del Permesso di Costruire convenzionato che verrà presentato ed in base alle necessità che dovessero emergere;
5. di stabilire che le nuove Convenzioni da stipulare per il rilascio dei Permessi di Costruire convenzionati dovranno conformarsi allo schema tipo di cui all'All/A, a decorrere dall'approvazione della presente deliberazione;

6. di dare atto che il Dirigente dell'Area 6 - Territorio e Sviluppo, tramite le competenti strutture tecniche, predisporrà tutti gli atti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;
7. di dare altresì atto che i destinatari del presente atto sono molteplici ed in particolare i Soggetti Attuatori, i Tecnici che lavorano nel settore e le Associazioni di categoria del territorio, per cui si darà ampia pubblicizzazione ai contenuti della presente deliberazione pubblicando la medesima all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale.

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento giusta l'art. 134 (comma 4) del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di rendere la presente deliberazione subito idonea a produrre i suoi effetti, stante l'esigenza di schierare tutte le azioni necessarie che possano semplificare l'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente anche tramite l'istituto complesso del Permesso di Costruire convenzionato.

•

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
MAURO GATTINONI

Il Vice Segretario Generale
DOTT.SSA MONICA PORTA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005



Comune di Lecco

All/A

CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
“ _____ ”
IN _____ LECCO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, addì _____, del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ notaio in _____, presso il Palazzo Comunale in Piazza Diaz n. 1 a Lecco, si sono costituiti:

- sig.ra _____, nato / nata a _____, il _____, codice fiscale _____, residente a _____ e qui di seguito chiamato Soggetto Attuatore;

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA'] sig.ra _____, nato / nata a _____, il _____, residente a _____, *che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della _____ con sede in _____, via _____ (C.F. _____, partita IVA _____), nella sua veste di Amministratore unico / legale rappresentante della stessa _____, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamato Soggetto Attuatore;*

quest'ultimo titolare della proprietà *esclusiva* delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Lecco (provincia di Lecco), così distinte:

A1) area individuata al foglio _____ (sezione di _____), mappali _____, *subalterni* _____;

A2) *[CONFERMARE QUALORA VI SIANO AREE DISTINTE E NON CONTIGUE]* area individuata al foglio _____ (sezione di _____), mappali _____, *subalterni* _____;

- da una parte -

- sig. _____, nato a _____ il _____, in qualità di Dirigente dell'“Area 6 - Territorio e Sviluppo” e legale rappresentante del Comune di Lecco con sede in Lecco piazza Diaz n. 1, codice fiscale 00623530136, autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'art. 107 (comma 3) del D.Lgs. n. 267/2000 in virtù di decreto del Sindaco in data _____ (Prot. n. _____ del _____), di seguito chiamato Comune;

- dall'altra parte -

insieme di seguito indicate come le Parti.

I predetti componenti, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certo, rinunciando ai testimoni con il mio consenso, dichiarano di voler stipulare il presente atto con il quale:

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- b) che lo stesso intende utilizzare a scopo edificatorio l'area sopra distinta sotto la **Lettera A1** _____, meglio identificata nell'allegata tav. _____ in colore _____;
- c) *[CONFERMARE QUALORA VI SIANO AREE DISTINTE E NON CONTIGUE]* *che lo stesso intende utilizzare a scopo edificatorio l'area sopra distinta sotto la Lettera A2* _____, *meglio identificata nell'allegata tav. _____ in colore _____;*
- d) che l'area di cui alla **Lettera A1** ha una superficie totale da rilievo di mq _____ e di mq _____ secondo i dati catastali e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014 è individuata:
 - come _____ del _____ per una superficie di mq _____, *corrispondente all'Unità Minima di Intervento – UMI come definita all'art. 3 (sezione “UMI”) delle NTACM;*
 - come _____ del _____ per una superficie di mq _____;il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____

_____ (Prot. n. _____), che si allega sotto la lettera "_____".

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] Si precisa che nella citata area di cui alla **Lettera A1** sono ricomprese anche delle aree del demanio _____ che, seppur appartenenti alla Superficie Territoriale - ST, ai sensi dell'art. 3 (sezione "ST") delle NTACM del P.G.T. vigente sono escluse dal calcolo della Superficie Territoriale;

e) *[CONFERMARE QUALORA VI SIANO AREE DISTINTE E NON CONTIGUE]* che l'area di cui alla **Lettera A2**, meglio identificata nell'allegata tav. _____ in colore _____, ha una superficie totale da rilievo di mq _____ e di mq _____ secondo i dati catastali e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014 è individuata:

- come _____ del _____ per una superficie di mq _____;

- come _____ del _____ per una superficie di mq _____;

il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____ (Prot. n. _____), che si allega sotto la lettera "_____";

f) *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE]* che le aree di cui alla **Lettera _____** sono altresì ricomprese tra gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., come individuati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 20.12.2021;

g) che sull'area di cui alla **Lettera _____** non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Permesso di Costruire convenzionato o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, *fatta eccezione per quanto di seguito riportato*;

h) *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DI VINCOLO]* che su parte dell'area di cui alla **Lettera _____** grava _____ e che la realizzazione del Permesso di Costruire convenzionato è subordinata _____;

i) che sull'area sono attualmente presenti _____, come meglio specificato nella tav. _____.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ'] Gli immobili di cui alla **Lettera _____** identificati al foglio _____ mappale _____ (subalterno _____) sono stati individuati, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 20.12.2021, nel patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ', IPOTESI INDIVIDUAZIONE CON PERIZIA] Per gli immobili di cui alla **Lettera _____** identificati al foglio _____ mappale _____ (subalterno _____) è stata depositata perizia asseverata giurata (Prot. n. _____ del _____), a firma _____, che ne ha certificato lo stato di dismissione e criticità di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.; il Comune vista la perizia asseverata giurata depositata in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui all'art. 40-bis, primo periodo, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. per il recupero degli immobili in esame ha comunicato che le verifiche hanno avuto esito positivo (Prot. n. _____ del _____);

j) che il P.G.T. vigente ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] che ai sensi della normativa vigente le esigenze di urbanizzazione e le modalità di attuazione in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente, per l'area identificata all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, sono possibili tramite il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato. Per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla **Lettera A1**, _____ è stato presentato dal Soggetto Attuatore una richiesta di Permesso di Costruire convenzionato (Prot. n. _____ del _____, pratica edilizia n. _____), che prevede modalità di attuazione per lotti/stralci funzionali come meglio indicato al successivo art. 3 della presente Convenzione;

k) che il Permesso di Costruire convenzionato presentato è conforme alle previsioni del vigente P.G.T. e, più precisamente, prevede una Superficie utile - SU totale di mq _____ (pari a mq _____ di Superficie Lorda di Pavimento - SLP) _____, calcolata ai sensi dell'art. 3 delle NTACM del P.G.T. vigente.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA] che gli interventi di cui al presente Permesso di Costruire convenzionato, che prevede una Superficie utile - SU totale di mq _____ (pari a _____ mq di Superficie Lorda di Pavimento – SLP) _____ calcolata ai sensi dell'art. 3 delle NTACM del P.G.T. vigente, sono realizzati in deroga _____ al P.G.T. vigente per i seguenti aspetti:

- _____ ;
- _____ .

Il valore di SU (mq _____), pari a mq _____ di SLP _____, costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione. Sono previste le seguenti destinazioni d'uso (art. 8 delle NTACM del P.G.T. vigente):

- _____ per mq _____, tramite la seguente tipologia di intervento edilizio _____;
- _____ per mq _____, tramite la seguente tipologia di intervento edilizio _____;

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'UTILIZZO DEGLI INCREMENTI EDIFICATORI ART. 11, C. 5, LR 12/2005] Si precisa che nei valori di SU / SLP _____ massimi sopra dichiarati è ricompreso anche l'incremento edificatorio applicato, ai sensi dell'art. 11 (comma 5) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. pari al 20% in linea con quanto riportato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20.12.2021, in particolare tale incremento edificatorio applicato è pari a mq _____ di SU (mq _____ di SLP) _____;

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ] Si dà atto che agli interventi realizzati ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'art. 11 (comma 5) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

*l) [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ] che tali immobili di cui alla **Lettera** _____:*

- non sono oggetto di convenzionamenti efficaci e/o oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate e per gli stessi non sono state avviate o sono in corso opere di recupero;
- non rientrano in alcuna delle seguenti fattispecie che comportano l'esclusione dell'applicazione delle disposizioni regionali ai sensi del comma 3 dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:
 - a. agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo a esclusione di quelli per i quali sono stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;
 - b. agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
 - b.bis gli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita del PTR, e gli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) e c), della L.R. n. 31/2014;
- risultano dismessi da _____, quindi da almeno un anno dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2021 (26.06.2021);
- permane la presenza di una o più criticità relative ai seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;

*m) che il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato ha conseguito il parere **favorevole** della Commissione per il Paesaggio nella seduta del _____; [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DI AREA VINCOLATA] che per il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato è stato acquisito in data _____ (Prot. n. _____) il parere della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16 (comma 3) della L. n. 1150/1942 e s.m.i. _____;*

n) [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLA VIA] il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato risulta sotto i limiti dimensionali previsti dalla legge, di cui alle tipologie di opera inserite negli allegati _____ del D.Lgs. n. 152/2006 e della L.R. n. 5/2010 e s.m.i., per l'eventuale assoggettamento a specifica procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);

o) [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLA Vinca] dalle verifiche svolte il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato non interferisce con i siti della Rete Natura 2000 _____ e di conseguenza non è da assoggettare a specifica procedura di Valutazione di Incidenza

(VincA), ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i., dell'art. 25bis della L.R. n. 86/1983 e s.m.i. e della D.G.R. n. XI/5523 del 16.11.2021;

VISTI

1. la deliberazione della Giunta Comunale / *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA]* *Consiglio Comunale* n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvato il Permesso di Costruire convenzionato, comprensivo di schema di Convenzione, e *relativa deroga*;
2. la L. n. 241/1990 e s.m.i., la L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ed il D.Lgs. n. 36/2023 _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO, FINALITA' E OBBLIGHI GENERALI

1. La presente Convenzione disciplina l'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato indicato in premessa, con cui si potrà realizzare quanto precisato al punto *k)* delle premesse della presente Convenzione, e persegue le finalità generali poste dal medesimo strumento urbanistico di competenza rispettivamente del Soggetto Attuatore _____.
2. Le finalità perseguite con la presente Convenzione sono *principalmente la riqualificazione urbana e* la trasformazione dell'area situata in via _____, in particolare è previsto _____.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali di seguito concordati.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente Convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4 del presente articolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale delle aree e degli immobili compresi nel Permesso di Costruire convenzionato, ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarano a quali delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, richiamandole in forma espressa e palese, impegnandosi il Soggetto Attuatore stesso a consegnare copia di tali atti al Comune, entro 30 giorni dalla loro registrazione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.
5. Gli allegati a corredo del Permesso di Costruire convenzionato, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale / *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA]* *Consiglio Comunale* n. _____ in data _____, sono:

[ADATTARE L'ELENCO DEI DOCUMENTI AL CASO SPECIFICO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, FACENDO RIFERIMENTO ANCHE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA MODULISTICA UNIFICATA TITOLO ABILITATIVO]

- *tav.* _____ *Estratto mappa catastale - estratto P.G.T. vigente* _____;
- *tav.* _____ *Elaborati stato di fatto*;
- *tav.* _____ *Rilievo del terreno e degli edifici esistenti*;
- *tav.* _____ *Planimetria di progetto*;

- tav. _____ *Planimetria prescrittiva - azionamento e individuazione aree a servizi in cessione _____;*
- tav. _____ *Profili e sezioni di progetto;*
- tav. _____ *Planimetria comparativa;*
- tav. _____ *Elaborato relativo al superamento delle barriere architettoniche;*
- tav. _____ *Calcolo superfici e volumi in progetto;*
- tav. _____ *Verifica superficie drenante e permeabile;*
- tav. _____ *Lotti / Stralci funzionali;*
- tav. _____ *PFTE - Urbanizzazioni primarie planimetria - sezioni - particolari costruttivi;*
- tav. _____ *PFTE - Urbanizzazioni secondarie planimetria - sezioni - particolari costruttivi;*
- tav. _____ *PFTE - Opere di sistemazione aggiuntive – standard qualitativo _____;*
- elab. _____ *Schema di Convenzione per il Permesso di Costruire convenzionato;*
- elab. _____ *Relazione tecnica ed economica;*
- elab. _____ *Titolo di proprietà;*
- elab. _____ *Documentazione fotografica;*
- elab. _____ *Relazione sulla mobilità e sul traffico;*
- elab. _____ *Relazione geologica ed idrogeologica;*
- elab. _____ *Relazione invarianza idraulica;*
- elab. _____ *Piano di indagine ambientale per la verifica della qualità del suolo e del sottosuolo;*
- elab. _____ *Valutazione previsionale di impatto e clima acustico;*
- elab. _____ *PFTE - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione _____;*
- elab. _____ *PFTE - Quadro economico di progetto;*
- elab. _____ *PFTE - Cronoprogramma;*
- elab. _____ *PFTE - Piano di sicurezza e coordinamento;*
- elab. _____ *PFTE - Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.*

Le tavole ed elaborati sopra indicati sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; le Parti in pieno accordo stabiliscono che tali tavole / elaborati quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di approvazione n. _____ del _____ del Permesso di Costruire convenzionato e per tale motivo depositati agli atti del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati alla presente Convenzione che verrà stipulata in forma di atto pubblico *fatta eccezione per _____*.

6. Insieme alla presente Convenzione le tavv. _____, allegate al Permesso di Costruire convenzionato, sono da considerarsi come contenenti indicazioni di natura prevalente rispetto agli altri allegati.

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLE OPERE DI BONIFICA] Il Soggetto Attuatore si impegna a sua cura e spese a portare a conclusione le opere previste dal progetto di bonifica, che sarà approvato dal Comune in applicazione del Titolo V della parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.. La realizzazione degli interventi edilizi, sia pubblici che privati, previsti dal Permesso di Costruire convenzionato è in ogni caso subordinata all'esecuzione delle opere di bonifica (secondo le destinazioni d'uso previste dal Permesso di Costruire convenzionato) delle aree da essi interessate, nonché dell'avvenuta certificazione della bonifica stessa _____.*
2. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si obbliga:
 - a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione _____, per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo, entro _____ mesi dalla stipula in atto pubblico della presente Convenzione;
 - ad iniziare i lavori _____ entro 12 mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo;

- ad ultimare le opere di urbanizzazione e le opere al civile per l'agibilità entro il termine massimo di *36 mesi* dalla data di inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Le Parti, in relazione all'art. 28-bis (comma 4) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., concordano le modalità di attuazione per lotti/stralci funzionali (di seguito denominate Unità di Intervento - UI) di cui alla tav. _____, come di seguito disciplinato:

- *prima Unità di Intervento (UI1), che dalle indagini eseguite non risulta essere contaminata, relativa _____;*
- *seconda Unità di Intervento (UI2) relativa _____;*
- _____.

Si dà atto che, con riferimento a _____, la realizzazione degli interventi pubblici dovrà essere contestuale a quella degli interventi privati; in particolare la descritta suddivisione per lotti/stralci funzionali consente la realizzazione delle finalità del presente Permesso di Costruire convenzionato per fasi, secondo la tempistica indicata nel cronoprogramma ed in conformità alle pattuizioni contenute nella presente Convenzione.

- 3. Le Parti danno altresì atto che l'indicazione delle Unità di Intervento, di cui al precedente comma 2, è indicativa e non vincolante in ordine a possibili riduzioni dei tempi totali o accorpamento dei lotti/stralci funzionali. Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si impegna qualora richiesto dal Comune, per esigenze progettuali o legate all'acquisizione dei pareri anche derivanti da soggetti terzi gestori di sottoservizi a presentare un progetto unitario delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalle Unità di Intervento sopra indicate.*

- 4. Fermo restando quanto indicato al precedente comma 2 del presente articolo si precisa che almeno le opere di urbanizzazione primaria afferenti _____, come indicato all'art. 24 (comma 4) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dovranno essere realizzate e collaudate ai fini della richiesta dell'agibilità del primo edificio privato appartenente alla singola Unità di Intervento _____.*

- 5. [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'UTILIZZO DEGLI INCREMENTI EDIFICATORI ART. 11, C. 5, LR 12/2005] Prima del rilascio o della validità dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi privati _____, in relazione all'utilizzo degli incrementi edificatori di cui all'art. 11 (comma 5) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si impegna, ai sensi della D.G.R. n. XI/3508 del 5.08.2020, a trascrivere nei Registri Immobiliari l'avvenuto utilizzo degli incentivi edificatori di cui alle premesse della presente Convenzione e dell'impossibilità di fruire ulteriormente, in future, degli stessi incentivi. Allo stesso tempo si dà atto che il Soggetto Attuatore ha presentato allegandola all'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato _____, che dà accesso all'incremento dell'indice edificatorio (art. 11, comma 5, L.R. n. 12/2005), una asseverazione del progettista / tecnico abilitato, che dimostra per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto il raggiungimento delle performance richieste. A valle dell'esecuzione dei lavori il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si impegna a presentare, contestualmente alla Segnalazione Certificata di Agibilità / fine lavori _____, apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori o da altro professionista abilitato che dimostri il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.*

In caso di mancato raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale le Parti concordano che _____.

- 5bis [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ART. 43, C. 2-QUINQUIES, LR 12/2005] Si dà atto che il Soggetto Attuatore ha presentato allegandola all'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 (comma 2-quinquies) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto riportato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.04.2024 quale modulazione del Comune ai sensi della D.G.R. n. XI/3509 del 5.08.2020, una asseverazione del progettista / tecnico abilitato che dimostra per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto il raggiungimento delle finalità e dei criteri individuati con il progetto. A valle dell'esecuzione dei lavori il Soggetto Attuatore si impegna a presentare, contestualmente alla Segnalazione Certificata di Agibilità / fine*

lavori____, apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori o da altro professionista abilitato che dimostri il raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarati in sede progettuale. In caso di mancato raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarate in sede progettuale le Parti concordano che verrà applicato quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 e dal comma 2 dell'art. 10 della presente Convenzione _____.

6. In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di _____ anni dall'esecutività della delibera di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato.

ART. 4 - VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DELLE AREE A SERVIZI - MONETIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e degli artt. 3 e 4 delle NTAPS nonché dell'Allegato 1 delle NTACM _____ del P.G.T. vigente, le aree a servizi che competono al Permesso di Costruire convenzionato e da cedere / *asservirsi all'uso pubblico* al Comune sono così quantificate:

[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA CASISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'] Ai sensi degli artt. 9 e 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e degli artt. 3 e 4 delle NTAPS nonché dell'Allegato 1 delle NTACM del P.G.T. vigente _____, oltre alle aree a servizi già puntualmente individuate dal P.G.T. o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, per il dimostrato incremento del fabbisogno delle aree a servizi per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori (art. 40-bis, comma 5, L.R. n. 12/2005) le aree a servizi che competono al Permesso di Costruire convenzionato e da cedere / *asservirsi all'uso pubblico* al Comune sono così quantificate:

= Aree a servizi <i>residenziale</i> (25 mq/ab)	mq	_____
= Aree a servizi <i>ESV</i> (100% SLP)	mq	_____
= Aree a servizi _____ (_____)	mq	_____
= Tot. Aree a servizi dovute (<i>res. + ESV</i>)	mq	_____

= **Aree a servizi scheda Pcc** _____ **mq** _____

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze manifestate con l'approvazione del Permesso di Costruire convenzionato, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a servizi da cedere / *asservire all'uso pubblico* gratuitamente a favore del Comune ai sensi del comma 1 del successivo art. 5 della presente Convenzione, per una superficie netta di mq _____.
3. Complessivamente le aree a servizi cedute / *asservite all'uso pubblico* assommano a mq _____ e sono quindi conformi alla previsione delle aree a servizi dovute (pari a mq _____) ai sensi delle norme vigenti.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLA MONETIZZAZIONE] *Complessivamente le aree a servizi cedute / asservite all'uso pubblico ai sensi del comma 1 del successivo art. 5 assommano a mq _____, risultando inferiori alla previsione delle aree a servizi dovute ai sensi delle norme vigenti. Le Parti per la rimanente quota di aree a servizi dovute hanno ritenuto opportuno - in relazione all'estensione, conformazione e localizzazione dell'area _____ - procedere con la monetizzazione ai sensi dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. Pertanto, la rimanente quota di aree a servizi dovute e da monetizzare, secondo quanto stabilito dalla stima del valore per monetizzazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale redatta dall'_____, allegata alla deliberazione di Giunta Comunale / Consiglio Comunale n. _____ del _____, è pari a € _____ (€/mq _____).*

Il versamento di tale valore (€_____) è alla stipula della presente Convenzione, le Parti riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'utilità economica conseguita dal Soggetto Attuatore in virtù della mancata cessione / asservimento ad uso pubblico e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 5 - CESSIONE / ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE

1. Il Soggetto Attuatore in relazione agli artt. 9, *40-bis (comma 5)* e 46 della L.R. 11 n. 12/2005 e s.m.i.:
 - 1.1 cede gratuitamente al Comune a titolo di aree a servizi:
 - l'area di mq _____ a parte del mappale _____ del foglio _____ (sezione di _____), indicata dalla spezzata _____ nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. _____ e destinata a _____;
 - 1.2 *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO]* *asserve ad uso pubblico, perpetuo, gratuitamente al Comune a titolo di aree a servizi:*
 - *l'area di mq _____ a parte del mappale _____ del foglio _____ (sezione di _____), indicata dalla spezzata _____ nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. _____ e destinata a _____.*
2. La cessione della proprietà delle aree come sopra indicate, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.
Il possesso delle aree in cessione sopra indicate sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che il Soggetto Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime / *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA]* *visto che non è prevista la realizzazione di opere a carico del Soggetto Attuatore sarà trasferito a tutti gli effetti alla stipula della presente Convenzione.*
[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO] *L'asservimento ad uso pubblico delle aree come sopra indicate, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.*
La detenzione avverrà una volta collaudate favorevolmente le opere che il Soggetto Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.
4. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree cedute / *asservite ad uso pubblico*, le Parti si obbligano reciprocamente, una volta effettuati i necessari frazionamenti catastali, a stipulare l'atto di identificazione catastale, il tutto a cura e spese del Soggetto Attuatore. Tale adempimento dovrà essere effettuato prima della stipula della presente Convenzione / *[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA CASISTICA DI AREE CON EDIFICI NON ANCORA DEMOLITI IN SEDE DI STIPULA DI CONVENZIONE]* *del rilascio o efficacia del titolo abilitativo afferente le opere di urbanizzazione _____.*
5. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree come sopra cedute / *asservite all'uso pubblico* sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA NECESSITÀ DI NORMARE LA TEMATICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI]

ART. 5bis - PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. *Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di SU e/o SLP per la quota eccedente il 10% dell'esistente e di demolizione e ricostruzione sono assoggettati al reperimento della dotazione di aree a parcheggio pertinenziale privato, nella misura stabilita all'art. 10 delle NTACM _____ del P.G.T. vigente per le diverse categorie di destinazioni d'uso. _____*
2. *Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si obbliga a reperire le aree a parcheggio pertinenziale privato, nelle quantità indicate nella tav. _____ e nel rispetto dei contenuti dell'art. 10 delle NTACM _____ del P.G.T. vigente.*
- 2bis. *Si rileva che le aree a parcheggio pertinenziale privato, ai sensi dell'art. 3 (sezione "SU") delle NTACM del P.G.T. vigente, vista la conformazione della proposta progettuale, costituiscono SU per mq _____.*
3. *Alla luce di quanto sopra il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si impegna a trasmettere al Comune, prima del rilascio del presente Permesso di Costruire convenzionato, copia registrata e trascritta dell'atto di pertinenzialità delle aree a parcheggio _____.*

[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA NECESSITÀ DI NORMARE LA TEMATICA DELLE DISTANZE]

ART. 5ter - ACCORDI SULLE DISTANZE

1. Con la sottoscrizione della presente Convenzione si dà atto che l'edificazione di cui al presente Permesso di Costruire convenzionato è consentita secondo le distanze riportate nella tav. _____ e nel rispetto dei contenuti dell'art. 4 delle NTACM del P.G.T. vigente _____. Si precisa che gli edifici in progetto potranno essere posti ad una distanza minore del confine, rispetto alle aree a servizi in cessione e/o asservimento ad uso pubblico del precedente art. 5 della Convenzione, pari a _____ m.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI DI BONIFICA

1. Le opere di urbanizzazione _____ di cui agli artt. 7, 8 e 10bis saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dal Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, a propria cura e spese, *a scomputo dei relativi oneri (fatta eccezione per quanto previsto al successivo art. 10bis)* e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA CASISTICA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE I° FUNZIONALI SOTTO SOGLIA] In tal senso si evidenzia che le opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea di cui all'art. 14 (comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, previste a scomputo di cui all'art. _____ della presente Convenzione sono da considerarsi funzionali all'intervento e pertanto si applicano i disposti di cui all'art. 16 (comma 2-bis) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. come anche precisato all'art. 5 dell'allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA CASISTICA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO] Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (non funzionali all'intervento) di cui all'art. _____ e secondaria di cui all'art. _____ a scomputo, in applicazione delle previsioni di cui all'art. 13 (comma 7) nonché dell'art. 4 dell'allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 16 (comma 2) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa procederà, con oneri a carico dello stesso, per l'affidamento per importi inferiori alle soglie di rilevanza europea con le modalità meglio esplicitate all'art. 50 (comma 1) del D.Lgs. n. 36/2023.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DI OPERE NON A SCOMPUTO] Per le opere di cui all'art. 10bis della presente Convenzione, da realizzarsi a totale cura e spese del Soggetto Attuatore senza richiederne lo scomputo, si applica l'art. 56 (comma 2) del D.Lgs. n. 36/2023.

2. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44 (comma 14) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore.
3. Le spese tecniche per la redazione del Permesso di Costruire convenzionato e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione (progetto di fattibilità tecnica - economica e progetto esecutivo) _____ e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione nonché il collaudo delle stesse sono a carico del Soggetto Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si dà atto che gli importi delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 7, 8 e 10bis, meglio indicati nei computi metrici estimativi di cui agli elab. _____, sono stati desunti in base ai prezzi unitari del Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici di Regione Lombardia del _____, Prezziario da tenersi come riferimento anche per la successiva fase di progettazione esecutiva.
4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa _____ si impegna a provvedere *a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione*, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V della parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..
- 4.1 *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] Si dà atto che sulle aree di cui alla Lettera _____ sono già state avviate le indagini volte a verificarne la qualità del suolo e del sottosuolo. A tal fine si segnala che _____.*

5. La progettazione riferita al presente Permesso di Costruire convenzionato, compresa quella relativa alle opere di urbanizzazione _____, dovrà rispettare la normativa vigente in materia, richiamata anche al successivo art. 20 (comma 1) della presente Convenzione, compreso quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i. in merito all'invarianza idraulica ed idrogeologica.
6. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la documentazione indicata nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 25.02.2021, per la materializzazione di capisaldi e la consegna dei dati riferiti al Permesso di Costruire convenzionato in formato dwg e shape.
7. Il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune qualora richiesto copia della documentazione afferente la procedura di affidamento, di cui al comma 1 del presente art. 6, al fine di consentire al Comune stesso l'espletamento dell'attività di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
8. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa aderiscono ai contenuti del "Protocollo d'Intesa per la tutela della legalità nel settore degli appalti pubblici e privati" del 15.03.2017 nonché ai contenuti del "Codice Etico degli Appalti" del Comune di Lecco approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 5.04.2012.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI

1. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si obbliga ad assumersi, *a scomputo _____ degli oneri di urbanizzazione _____*, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (*funzionali all'intervento*) individuate nelle allegate tavv. _____ e qui di seguito elencate:

- _____;
- _____;

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo, relativo al progetto *di fattibilità tecnica - economica*, allegato come elab. _____.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1 del presente articolo, è di € _____ (escluso IVA e spese tecniche).
3. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € _____, come di seguito specificato:

- *importo oneri urbanizzazione primaria residenziale (zona _____) intervento di _____:*
 $\text{Vol. residenziale mc (_____ mq * 'altezza reale' _____ m) * €/mc _____ = € _____}$

- *importo oneri urbanizzazione primaria _____ intervento di _____:*
 $\text{SL _____ mq _____ * €/mq _____ = € _____}$

- _____

- *riduzione oneri di urbanizzazione primaria per:*
 $\text{_____ (_____%) = € - _____}$

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2023 *ed applicando le riduzioni di cui _____.*

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA PER DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE] Si precisa che per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 3 delle NTACM del P.G.T. vigente, è stata utilizzata l'altezza reale riferita alla presente istanza di Permesso di Costruire convenzionato _____.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

1. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si obbliga ad assumersi, *a scomputo _____ degli oneri di urbanizzazione _____*, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria individuate nelle allegate tavv. _____ e qui di seguito elencate:

- _____;
- _____;

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo, relativo al progetto *di*

fattibilità tecnica - economica, allegato come elab. _____.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA LA CASISTICA DELLA NON REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE II°] Con il presente Permesso di Costruire convenzionato non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione _____.

2. [CONFERMARE QUALORA RICORRA LA CASISTICA DELLA NON REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE II°] Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1 del presente articolo, è di € _____ (escluso IVA e spese tecniche).
3. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € _____, come di seguito specificato:
 - importo oneri urbanizzazione secondaria residenziale (zona _____) intervento di _____:
Vol. residenziale mc (_____ mq * 'altezza reale' _____ m) * €/mc _____ = € _____
 - importo oneri urbanizzazione secondaria _____ intervento di _____:
SL _____ mq _____ * €/mq _____ = € _____
 - _____
 - riduzione oneri di urbanizzazione secondaria per:
_____ (_____%)= € - _____

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2023 ed applicando le riduzioni di cui _____.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA PER DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE] Si precisa che per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 3 delle NTACM del P.G.T. vigente, è stata utilizzata l'altezza reale riferita alla presente istanza di Permesso di Costruire convenzionata _____.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA PER DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA]

ART. 8bis - QUOTA SMALTIMENTO RIFIUTI

1. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si obbliga ad assumersi la corresponsione della quota relativa allo smaltimento rifiuti. L'importo dell'onere risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € _____, come di seguito riportato:
 - SL produttiva mq _____ * €/mq _____ = € _____Il tutto secondo le disposizioni riportate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2023 _____.

ART. 9 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € _____, e quelli di urbanizzazione secondaria, € _____, assommano ad € _____; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € _____, e precisamente € _____ opere di urbanizzazione primaria e € _____ opere di urbanizzazione secondaria, maggiore perciò dell'importo degli oneri di urbanizzazione e quindi nulla è dovuto al Comune a conguaglio opere/oneri.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DEL CONGUAGLIO] Essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € _____, ottenuta per differenza degli importi sopraindicati

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA PER DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA] oltre alla quota relativa allo smaltimento rifiuti di cui all'art. 8bis della presente Convenzione.

2. [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] Inoltre, qualora non dovessero verificarsi le condizioni relative agli abbattimenti rispetto alla quantificazione degli oneri indicati ai precedenti art. 7 (comma 3) e art. 8 (comma 3), per il quale il Soggetto Attuatore si impegna a depositare la documentazione meglio indicata al comma 5bis dell'art. 3 della presente Convenzione, dette differenze dovranno essere versate al Comune.
3. [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'APPROVAZIONE SUCCESSIVA DEL PROGETTO ESECUTIVO] Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione _____ a scomputo oneri di cui al comma 1 degli artt. 7 e 8 della presente Convenzione a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo risultasse superiore

all'ammontare degli oneri di urbanizzazione _____, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del Permesso di Costruire convenzionato.

4. [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'APPROVAZIONE SUCCESSIVA DEL PROGETTO ESECUTIVO] Qualora, invece il costo complessivo delle opere di urbanizzazione _____ a scomputo oneri di cui al comma 1 degli artt. 7 e dell'art. 8 della presente Convenzione a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione _____, la risultante differenza dovrà essere versata al Comune _____.
5. [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] Oltre a quanto sopra si dà inoltre atto che se a seguito dell'affidamento, di cui al precedente art. 6 (comma 1) della presente Convenzione afferente alle opere di urbanizzazione a scomputo, dovessero riscontrarsi dei risparmi rispetto all'importo dei lavori previsti dalla presente Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria _____ e secondaria, detto importo dovrà essere versato al Comune _____.

ART. 10 – COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere, come meglio indicato al successivo art. 12, l'importo relativo al costo di costruzione che è stato preventivamente determinato in € _____.
2. [CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] Qualora non dovessero verificarsi le condizioni relative agli abbattimenti rispetto alla quantificazione del costo di costruzione di cui al precedente comma del presente articolo, per il quale il Soggetto Attuatore si impegna a depositare la documentazione meglio indicata al comma 5bis dell'art. 3 della presente Convenzione, detta differenza dovrà essere versata al Comune.

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLE OPERE NON A SCOMPUTO O DELLO STANDARD QUALITATIVO]

ART. 10bis - OPERE DI SISTEMAZIONE AGGIUNTIVE - STANDARD QUALITATIVO

1. In aggiunta alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 7 e 8, il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si obbliga a realizzare, senza scomputo _____, le opere individuate nelle allegate tavv. _____ e qui di seguito elencate:
- _____;
 - _____;
- così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo, relative al progetto di fattibilità tecnica - economica, allegato come elab. _____.
2. Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1 del presente articolo è di € _____ (escluso IVA e spese tecniche).
3. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, in coerenza con gli indirizzi dettati dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, si obbliga a realizzare a propria cura e spese - senza possibilità di scomputo - opere quale standard qualitativo, come meglio individuate nelle allegate tavv. _____ e qui di seguito elencate:
- _____;
 - _____;
- così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo, relative al progetto di fattibilità tecnica - economica, allegato come elab. _____.
4. Il costo delle opere afferenti allo standard qualitativo di cui al precedente comma 3 del presente articolo è di € _____ (escluso IVA e spese tecniche).

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA]

ART. 10ter - SICUREZZA

1. L'ambito territoriale in via _____ è destinato a diventare, sia per la localizzazione che per le destinazioni d'uso insediate, uno spazio di aggregazione urbana; in particolare _____ costituirà una nuova polarità di rilevante valenza per il territorio di Lecco. In quest'ottica il Soggetto

Attuatore si impegna a garantire la sicurezza in modo sinergico con gli organismi pubblici operanti nel settore.

- 2. A tal scopo il Soggetto Attuatore predisporrà idoneo impianto di videosorveglianza degli spazi di aggregazione in via _____, collegato con le centrali operative pubbliche. Tutte le opere a garanzia ed a tutela della sicurezza, pari ad € _____ (escluso IVA e spese tecniche), verranno eseguite a cura e spese del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.*

ART. 11 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE

3. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza sulle fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione _____. Fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituisce assunzione di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico del Soggetto Attuatore e dei Tecnici da esso incaricati.
4. Al Comune spetta anche la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, di effettuare controlli in cantiere nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per il Soggetto Attuatore, non in contrasto con i titoli abilitativi. Fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituiscono assunzione di direzione dei lavori da parte del Comune e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico del Soggetto Attuatore e dei Tecnici da esso incaricati.
5. L'esecuzione di ogni opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 12 - TARIFFE APPLICATE

1. Gli oneri di cui agli artt. 7 e 8 _____ della presente Convenzione, ai sensi dell'art. 38 (comma 7-bis) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., sono stati determinati con riferimento alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire convenzionato purché completa della documentazione prevista.

Le somme degli oneri dovute di cui all'art. 9 della presente Convenzione dovranno essere versate al Comune, e potranno essere rateizzate, con le modalità meglio indicate nella D.C.C. n. 9 del 14.03.2023.

2. Nel caso di ultimazione dei lavori prima delle scadenze suindicate, il versamento a saldo dovrà essere effettuato entro la data di ultimazione dei lavori.
3. Sulle somme dovute, per effetto della rateazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale. Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

4. La quota commisurata al costo di costruzione di cui all'art. 10 (comma 1) della presente Convenzione verrà corrisposto nei modi e nelle forme di legge, tenendo anche conto delle modalità meglio indicate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2023

[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE] e delle riduzioni che il Soggetto Attuatore ha applicato ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.04.2024, qui di seguito elencate:

- _____;
- _____.

Il Soggetto Attuatore in riferimento alle riduzioni sopra elencate si impegna a depositare la documentazione meglio illustrate al comma 5bis dell'art. 3 della presente Convenzione.

5. *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELLA MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE] Le aree del presente Permesso di Costruire convenzionato sono individuate come aree allo stato di fatto agricole alla data del 12.04.2009, pertanto gli interventi di nuova costruzione previsti su tali aree sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 (comma 2-bis) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., maggiorazione che è stata determinata - in aggiunta a quanto indicato nei precedenti articoli della presente Convenzione - come segue:*

- € _____ *maggiorazione oneri urbanizzazione primaria;*
- € _____ *maggiorazione oneri urbanizzazione secondaria;*
- € _____ *maggiorazione costo di costruzione.*

Il presente Permesso di Costruire convenzionato prevede interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto _____, pertanto gli interventi previsti su tali aree sono soggetti ad una maggiorazione percentuale applicabile al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 (comma 2-sexies) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., maggiorazione che è stata determinata - in aggiunta a quanto indicato nei precedenti articoli della presente Convenzione - come segue:

- € _____ *maggiorazione costo di costruzione.*

Tali maggiorazioni dovranno essere versate al Comune contestualmente al rilascio del titolo abilitativo privato.

ART. 13 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. Il Soggetto Attuatore, in base all'art. 28-bis (comma 4) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione presta una fidejussione bancaria (*o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni*), il cui importo - per gli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione - è di € _____ oltre al *15% circa* per spese tecniche ed IVA come di seguito specificato:

- € _____ *a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. _____;*
- € _____ *corrispondente alle presumibili spese tecniche ed IVA per le opere di urbanizzazione di cui all'art. _____;*
- € _____.

2. *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'APPROVAZIONE SUCCESSIVA DEL PROGETTO ESECUTIVO]* *L'ammontare della fidejussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del titolo abilitativo afferente la realizzazione delle opere di urbanizzazione _____, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto a quanto sopra indicato.*

3. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi _____ favorevoli delle opere di cui agli artt. 7, 8 e 10bis della presente Convenzione _____.

4. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui contratti pubblici (art. 117, comma 7, D.Lgs. n. 36/2023). La garanzia è prestata con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa dell'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i fideiussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora con solo rilievo dell'inadempimento.

5. Nel caso di ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione _____, si applicheranno le medesime sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche (art. 126, comma 1, D.Lgs. n. 36/2023), fatta salva la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune.

ART. 14 - TERMINI DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE E VALIDITA'

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro *2 mesi* dall'esecutività della delibera di approvazione del presente Permesso di Costruire convenzionato.

2. La presente Convenzione del Permesso di Costruire convenzionato avrà efficacia e validità _____ anni a partire dall'esecutività della delibera di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato.

3. Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi di cui al presente Permesso di Costruire convenzionato, salvo diverse previsioni di cui allo strumento urbanistico generale, non sono ammessi interventi sostitutivi dell'esistente e saranno consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE

1. Ultimate, *anche per lotti/stralci funzionali*, le opere di urbanizzazione _____ ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle stesse; il Soggetto Attuatore dovrà altresì presentare al Comune tutta la documentazione necessaria e propedeutica all'attività di collaudo, come meglio indicato all'art. 15 dell'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023, in tempo utile per poter collaudare le relative opere.
2. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate di cui agli artt. 7, *8 e 10bis* _____ della presente Convenzione e dovrà attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera, formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo, con anche lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità finale corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto ai sensi dell'art. 116 e dall'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023.
3. Le opere di urbanizzazione saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici secondo anche quanto indicato all'art. 3 (comma 4) della presente Convenzione, a cura di un Tecnico indicato dal Comune ed a spese del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa. Il Comune si riserva la facoltà di nominare il collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico del Soggetto Attuatore.
4. Fermo restando la necessità di depositare la documentazione completa di collaudo come sopra specificato, il Certificato di Collaudo dovrà essere emesso entro *6 mesi* dalla data di ultimazione dei lavori, *salvo i casi di particolare complessità per il quale il termine può essere elevato sino ad 1 anno*. Trascorso infruttuosamente il termine stabilito per la predisposizione del Certificato di Collaudo, il Soggetto Attuatore potrà procedere alla presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'art. 28 dell'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023, a cura del Direttore dei Lavori.
Resta inteso che è facoltà del Comune sostituire il Collaudo con il Certificato di Regolare Esecuzione, redatto dal Direttore dei Lavori entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, qualora lo ritenga opportuno per i casi esplicitamente previsti dall'art. 28 (comma 1) dell'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023.
5. *In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione per Unità di intervento di cui al precedente art. 3 della presente Convenzione, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali delle opere di urbanizzazione _____ eseguite, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori e collaudo parziale dello stesso stralcio funzionale.*
6. Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore nonché al Comune, in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dagli stessi nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

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

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione _____ e delle relative aree, ancorché già cedute formalmente al Comune / *asservite all'uso pubblico*, resta a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa sino all'approvazione del collaudo finale / *collaudo parziale*.
A margine delle aree oggetto di intervento del Permesso di Costruire convenzionato, durante tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dovranno essere messe in atto dal Soggetto Attuatore e

suoi aventi causa tutti quegli accorgimenti atti a garantire il decoro, la pulizia e l'igiene in prossimità dell'abitato consolidato.

2. Dall'approvazione del collaudo finale / *collaudo parziale* nonché presa in carico delle opere di urbanizzazione e delle aree in cessione le spese di gestione e la manutenzione ordinaria-straordinaria competono esclusivamente al Comune, *fatto salvo quanto indicato al comma 5 del presente articolo.*
3. *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO] Dall'approvazione del collaudo finale, rimane perennemente a carico del Soggetto Attuatore, e degli aventi causa a qualsiasi titolo, la custodia, la manutenzione ordinaria-straordinaria e la gestione, di tutto quanto eseguito sulle aree asservite all'uso pubblico.*
4. *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA DELL'ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO] L'uso pubblico delle aree asservite e delle relative opere, la modalità di gestione _____ saranno successivamente regolamentate e normate dagli Uffici comunali competenti di concerto con il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.*
5. *[CONFERMARE QUALORA RICORRA TALE CASISTICA] Relativamente alle opere di urbanizzazione _____ afferenti il verde sia per le aree in cessione che in asservimento ad uso pubblico la manutenzione, in particolare la garanzia dell'attecchimento sono a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa per 2 anni dal collaudo delle relative opere a verde.*

ART. 17 - SOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente alla presente Convenzione, che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede Lecco.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e 28 gennaio 1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente Convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Le Parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
3. 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 state fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione in forma di atto pubblico, copia trascritta della presente Convenzione.

ART. 20 - LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per quanto contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla L. n. 241/1990, alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., al D.Lgs. n. 36/2023 e _____.
2. Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Lecco saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici. Il Titolare del trattamento

dei dati personali è il Comune di Lecco. L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.lecco.it. Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto: Samantha Battiston (nominativo del DPO), contattabile ai seguenti indirizzi protezione.dati@comune.lecco.it dpo@pec.comunedilecco.it

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore _____

Ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile le Parti contraenti dichiarano di accettare espressamente *l'art. 3 "Titoli abilitativi e termini per gli adempimenti"*, l'art. 6 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed interventi di bonifica", l'art. 7 "Opere di urbanizzazione primaria - oneri", *l'art. 8 "Opere di urbanizzazione secondaria - oneri"*, *l'art. 8bis "Quota smaltimento rifiuti"*, l'art. 9 "Conguaglio opere/oneri", l'art. 10 "Costo di costruzione" *l'art. 10bis "Opere di sistemazione aggiuntive – standard qualitativo"*, l'art. 11 "Vigilanza sull'esecuzione delle opere", l'art. 12 "Tariffe applicate", l'art. 13 "Garanzia fidejussoria", l'art. 16 "Manutenzione e consegna delle aree e delle opere" e l'art. 17 "Soluzioni di eventuali controversie".

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore _____

Di seguito sono riportate le modalità applicative per l'utilizzo dello schema tipo di "CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO", di cui all'All/A, approvato dal Comune di Lecco:

- da utilizzarsi per le nuove Convenzioni da stipularsi per i Permessi di Costruire convenzionati, previsti dalla legislazione statale e regionale;
- schema che potrà subire - in sede istruttoria di ogni singolo Permesso di Costruire convenzionato, in ragione della singolarità dei diversi casi concreti di applicazione - modifiche ed integrazioni, atte a conformare lo schema tipo alle peculiari caratteristiche del Permesso di Costruire convenzionato stesso;
- le sezioni _____ dovranno essere completate, dal Soggetto Attuatore con il supporto dei rispettivi Tecnici incaricati, con i dati mancanti al fine del deposito della Convenzione unitamente all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato;
- le sezioni evidenziate in *corsivo ed in colore azzurro* dovranno essere confermate qualora ricorra la casistica indicata, eliminando il carattere corsivo e colorandolo di nero, e nel caso dovrà essere cancellata la dicitura che non interessa; la casistica è esplicitata per maggior chiarezza tra [] in stampato maiuscolo ed in corsivo e colore azzurro, resta inteso che quanto indicato tra le parentesi quadrate dovrà essere eliminato una volta perfezionato il testo della Convenzione;
- nel caso venissero cancellate alcune sezioni, in quanto non pertinenti per il singolo caso di Permesso di Costruire convenzionato, dovrà essere aggiornata e coerenzata qualora necessario la numerazione degli articoli / commi ed i richiami presenti del testo dello schema tipo di Convenzione;
- i richiami al P.G.T. riportati nel testo dello schema tipo di Convenzione di cui all'All/A fanno riferimento al P.G.T. attualmente vigente nel Comune di Lecco, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014.

Il documento relativo alla "CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO", di cui all'All/A, che verrà perfezionato dal Soggetto Attuatore alla luce dei contenuti del Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere depositato - sia in formato pdf che in word (al fine di consentire, agevolmente, al Comune di apportare integrazioni / modifiche in sede istruttoria tecnica) - agli atti del Comune contestualmente al deposito dell'istanza di Permesso di Costruire convenzionato.