

N. di repertorio

N. di raccolta

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA MESTRE ANGOLO VIA UDINE DENOMINATO CAMPO a7_56 IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E LA L.R. N. 12/2005

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno duemilaquattordici

in Cernusco sul Naviglio, via Tizzoni n. 2 in una sala del "Comune di Cernusco Sul Naviglio", davanti a me dottor, notaio in, iscritto al collegio notarile di, sono presenti i signori:

da una parte:

- ARCH. ACQUATI MARCO nato a Milano il giorno 9 maggio 1956, domiciliato ai fini del presente atto presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio, il quale interviene nella sua qualità di Direttore dell'area Tecnica ed in rappresentanza del "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**" con sede in Cernusco sul Naviglio, via Tizzoni n.2, codice fiscale 01217430154, munito degli occorrenti poteri in forza di Decreto Sindacale di nomina n.34048 emesso dal Sindaco del Comune di Cernusco sul Naviglio in data 15 giugno 2011 n.34048 di protocollo che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dal Decreto Sindacale Integrativo del 20 marzo 2012 n.14292 di protocollo che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", e di agire in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n.....del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il piano di attuativo denominato "campo a7_56" del PGT, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera " C ", nel seguito per brevità denominato "Comune";
- ROSATI SABRINA nata a Sesto San Giovanni il 18 febbraio 1978, domiciliata per la carica presso la sede della società, in Cernusco sul Naviglio via Pavia n.5, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione in rappresentanza della società "**QUADRIFOGLIO S.R.L.**" con sede in Cernusco sul Naviglio via Pavia n.5, capitale sociale euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al codice fiscale e numero di iscrizione 04948550969, REA n.1785041, durata sino al 31 dicembre 2050, e di agire in base ai poteri a lei conferiti dal consiglio di amministrazione con deliberazione in data previa deliberazione dei soci in data società di seguito per brevità denominata anche "OPERATORE";
- ROSATI ANTONELLA nata a Sesto San Giovanni il 6 gennaio 1962, domiciliata per la carica presso la sede della società, in Cernusco sul Naviglio via Udine n.1, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione in rappresentanza della società "**RATIO S.R.L.**" con sede in Cernusco sul Naviglio via Udine n.1, capitale sociale euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al codice fiscale e numero di iscrizione 09869690157, REA n.1325118, durata sino al 31 dicembre 2050, e di agire in base ai poteri a lei conferiti dal consiglio di amministrazione con deliberazione in data previa deliberazione dei soci in data società di seguito per brevità denominata anche "OPERATORE".

Parti della cui identità personale io Notaio sono certo.

CITTA' DI CERNUSCO S/N

Prot. 00016315 del 08-04-2014


ARRIVO

Tit 6 Cat 1 Fas =



Premesso che:

- la società "QUADRIFOGLIO S.R.L." in forza di atto da me ricevuto in data 22 novembre 2005 n. 13126/3474 di repertorio, registrato a Milano 5 il 1° dicembre 2005 al n.18680 serie 1T, trascritto a Milano 2 con nota in data 2 dicembre 2005 numero 180805/91645 è piena ed esclusiva proprietaria dell'area in comune di Cernusco sul Naviglio censita al foglio 48 (quarantotto) mappale 86;
- la società "RATIO S.R.L." in forza di atto da me ricevuto in data 22 novembre 2005 n.13126/3474 di repertorio, sopracitato, trascritto a Milano 2 con nota in data 2 dicembre 2005 numero 180806/91646 è piena ed esclusiva proprietaria delle aree in comune di Cernusco sul Naviglio ora censite al foglio 48 mappali 109 e 110 (ex mappale 88) e in forza di atto ricevuto dal notaio Franco Panzeri di Merate in data 5 dicembre 1989 n.66038 di repertorio, registrato a Merate il 21 dicembre 1989 al n.1587, trascritto a Milano 2 con nota in data 4 gennaio 1990 numero 872/729 è piena ed esclusiva proprietaria delle aree in comune di Cernusco sul Naviglio ora censite al foglio 48 mappali 109, 110, 111, 112, 113, 114;
- le aree sopradescritte hanno la destinazione che risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in datache in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D";
- gli Operatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- il Piano di Governo del Territorio del comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19/12/2013 e pubblicata sul Burl n. 7/2014 del 12/02/2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, la redazione di un piano attuativo (PA);
- per l'attuazione del P.A. in questione è richiesta dall'art.5.1 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi la cessione di aree a servizi per una consistenza di 20 mq/100 mq di St, trattandosi di destinazioni produttive;
- gli Operatori hanno presentato al protocollo del Comune in data 04/09/2013 prot. n° 39660 e successive integrazioni, gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Piano attuativo, come elencati nella "Relazione urbanistica e tecnica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata, secondo il progetto redatto dall'ing. Alberto Mapelli, con studio in Cernusco sul Naviglio via Manzoni 36, iscritto all'albo professionale degli ingegneri al n. A15821 della Provincia di Milano, codice fiscale MPL LRT 62L23 F205Y;
- i beni oggetto del progetto di piano attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006;
- nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici;
- l'intervento, infine, non richiede la valutazione d'impatto ambientale ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n.152/2006 e del relativo IV allegato, la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della VAS vale peraltro quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.16 L. n.1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011. A tale riguardo la verifica dell'impatto dell'intervento è stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale strategica durante la redazione del PGT, e quindi, essendo lo strumento attuativo proposto conforme al PGT, non necessita di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della DGR 9/761 del 10 novembre 2010;



- l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del Dlgs. 285/1992 e s.m.i.;
- il Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa l'azzonamento, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica sia vigente che adottata;
- il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè corredato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- in relazione a quanto precede, il Piano attuativo proposto, è stato adottato e approvato con le procedure della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005;
- la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data
- le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. A tale proposito, con determinazione n.1241 del 19 ottobre 2011 sono state approvate le "linee guida" afferenti al campo dell'adeguamento in argomento;
- il Progetto di piano attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazioni n..... del e approvati in via definitiva con deliberazione n..... del sopra allegata.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le suddette parti si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per l'Operatore:

ART. 1 PREMESSE ED OBBLIGHI GENERALI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione.

L'Operatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte de Comune ai sensi del presente atto.

ART. 2 OBBLIGO GENERALE E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 8 (otto) anni a partire dalla data di approvazione del P.A..

La stipula dovrà intervenire entro 60 (sessanta) gsc dall'approvazione del P.A. a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Entro 30 (trenta) gsc dalla stipula del presente atto, dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o DIA per almeno il 40% (quaranta per cento) della capacità edificatoria convenzionata; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 8 (otto) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione. La potenzialità edificatoria massima, pari a mq. 11.550 (undicimilacinquecentocinquanta) di slp, è comunque quella indicata nella tavola 5 del progetto allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata. Le clausole contenute nel presente atto sono connesse le une alle altre e quindi il mancato rispetto di una di esse comporta il venir meno di tutti gli impegni assunti con il presente atto, salva diversa volontà espressa dalle parti.



ART. 3
ATTUAZIONE DEL PGT MEDIANTE PIANO ATTUATIVO E TERMINI DI VALIDITÀ

In relazione al campo a7_56, il PGT vigente prevede l'attuazione mediante Piano attuativo, così come disciplinato all'art. 40.4 lett. f) delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, piano finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del Piano dei Servizi.

I parametri edilizi di cui all'art. 40.3 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole sono riportati nella "Relazione urbanistica e tecnica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n.....del, sopra allegata. Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di Legge in vigore, in particolare l'art. 38 della L.R. 12/2005, mentre per i termini di inizio e fine lavori valgono i disposti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con PdC o DIA mentre per le varianti finali si potrà utilizzare la procedura di cui all'art. 41 c.2 della LR 12/2005 (Comunicazione Eseguita Attività), purché rientranti in detta casistica. Gli Operatori si impegnano ad ultimare tutti gli interventi entro i termini di validità dei rispettivi permessi di costruire, fatte salve eventuali proroghe motivate, come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

ART. 4
VARIANTI

1. Entro il termine di efficacia del Piano attuativo le parti potranno di comune accordo convenire varianti sostanziali del presente Piano finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.
2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.A..
3. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale così come previsto dall'art.14 comma 12 della L.R. 12/2005 ed inoltre non possono comportare il mancato rispetto delle "linee guida" di cui in premessa. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

ART. 5
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella "Relazione urbanistica e tecnica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n.....del, sopra allegata.

Gli Operatori e i loro aventi causa, si impegnano a non dar corso, nemmeno se consentito dalla disciplina generale, a "volumetrie aggiuntive premiali" quali quelle di cui all'art. 5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011 e come recepito dalla L.R. n.4/2012.

ART.6
CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La società "Ratio s.r.l.", in adempimento degli obblighi della presente Convenzione, cede e trasferisce senza corrispettivo, al Comune di Cernusco sul Naviglio che come sopra rappresentato accetta ed acquista, le seguenti aree site in comune di Cernusco sul Naviglio:
 - area censita al foglio 48 (quarantotto) mappale 112 (centododici) di complessivi mq. 2.780,00 di superficie reale; destinata a PARCHEGGI PUBBLICI di superficie (Sp1);

- area censita al foglio 48 (quarantotto) mappale 109 (centonove) per complessivi mq. 4.581,00 di superficie reale, destinata a SPAZI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA NATURALITA' E BOSCO URBANO (Sg2);
- aree censite al foglio 48 (quarantotto) mappali 110 (centodieci) e 113 (centotredici) - smussi e aree stradali - per complessivi mq. 430,00 di superficie reale, destinate a SPAZI ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'.

Confini a corpo delle aree da nord in senso orario: via Bergamo, via Mestre, via Udine, mappali 114 e 86. Tale cessione viene effettuata anche con riguardo agli obblighi di reperimento di aree a servizi dovute dall'operatore società "Quadrifoglio S.r.l."

Le aree suddette risultano meglio evidenziate nella planimetria riportata nell'allegata tavola 5 allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata e come risultanti dal frazionamento catastale delle aree che è stato redatto a cura e spese degli Operatori prima della stipula del presente atto.

La cessione avviene senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, la società cedente dichiara che le aree cedute hanno la destinazione che risulta dal certificato rilasciato dal comune di Cernusco sul Naviglio in data già allegato al presente atto, e che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute nel comune di Cernusco sul Naviglio variazioni degli strumenti urbanistici.

Relativamente alle aree sopra descritte, gli Operatori garantiscono al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree di cui sopra e ne garantiscono altresì, l'evizione, la piena libertà da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura. Le aree verranno consegnate totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

2. Per tutte le aree interessate dal P.A. gli Operatori hanno presentato specifico studio di indagine ambientale, allegato alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata, a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali. E' stata quindi richiesta ad ARPA l'avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrità dei suoli. Le predette indagini si sono concluse con l'emissione del parere ARPA prot.n. 61035 del 6/05/2013, con il quale lo stesso Ente ha espresso che i referti analitici *"non hanno evidenziato superamenti rispetto alle CSC sopra citate per nessuno dei parametri ricercati."* Alla riconsegna delle aree, di cui al successivo punto 3), si dovrà svolgere, a cura e spese dell'Operatore, una nuova indagine ambientale, anch'essa svolta in contraddittorio con l'ARPA. Qualora l'indagine dia luogo a situazioni di compromissione di matrice ambientale per i successivi interventi, purchè riconducibili a responsabilità dell'operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal D.gs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

3. L'Amministrazione Comunale assegna agli Operatori in occupazione temporanea il possesso delle aree cedute dagli Operatori stessi, per una consistenza di mq. 7.361,00 (settemilatrecentosessantuno virgola zero zero) di cui mq. 2.780,0 (duemilasettecentottanta virgola zero zero) (parcheggi pubblici) e mq. 4.581,00 (quattromilacinquecentottantuno virgola zero zero) (orti comunali), al solo scopo di assicurare la custodia e manutenzione fino alla loro trasformazione.

Gli Operatori, che potranno eseguire su tali aree solo interventi di mantenimento, senza esecuzione di alcuna opera edilizia, si impegnano alla restituzione delle aree occupate dietro semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale con preavviso di 30 (trenta) gsc e senza alcuna condizione.

A fronte dell'occupazione temporanea gli Operatori verseranno all'A.C. la somma di euro/mq. 2,82 (due virgola ottantadue) (a titolo di canone) per ogni anno di durata per tutto il periodo di validità dell'occupazione temporanea.

In considerazione che la trasformazione dell'area a parcheggio dovrà obbligatoriamente avvenire secondo la tempistica di cui al successivo art.8, quindi con inizio lavori entro 9 (nove) mesi dalla data di stipula del presente atto, l'importo dovuto per tale area è di euro 5.879,70 (cinquemilaottocentoseptantatré virgola settanta), secondo le modalità di calcolo riportate nella "Relazione urbanistica e tecnica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n.....del, sopra allegata.

Per quanto riguarda l'area per orti comunali, considerata la tempistica di cui al successivo art.8, quindi con inizio lavori entro 45 (quarantacinque) mesi dalla data di stipula del presente atto, fermo restando che l'operatore potrà mantenere l'uso al solo scopo di assicurare la custodia e manutenzione, l'importo dovuto per tale area è di euro 48.444,08 (quarantottomilaquattrocentoquarantatré virgola zerootto) secondo le modalità di calcolo riportate nella "Relazione urbanistica e tecnica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n.....del, sopra allegata.

Gli Operatori hanno già versato in data 05/04/2013 la somma di euro 20.758,02 (ventimilasettecentocinquante virgola zero due) quale anticipo per la prima annualità.

A garanzia dei pagamenti delle successive annualità, l'operatore ha depositato al Comune di Cernusco sul Naviglio in sede di stipula della convenzione urbanistica, idonea fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art.107 del D.lgs.1 settembre 1993 n.385 per un totale di euro 33.565,76 (trentatremilacinquecentosessantacinque virgola settantasei) corrispondente all'intero periodo di validità della convenzione.

La garanzia dovrà recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune di Cernusco s/N, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione salvo la contestazione dell'inadempimento.

Il Comune di Cernusco sul Naviglio potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fidejussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione.

L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune di Cernusco sul Naviglio, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute (accertamento del versamento delle rate annue dovute).

L'operatore potrà recedere dall'impegno di cui al presente articolo solo qualora abbia provveduto al versamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari a quelli dovuti per la realizzazione dell'intera capacità edificatoria e comunque corrispondenti al costo delle OUP e OUS comprensivo dell'IVA di legge.

Nel caso in cui l'Operatore, per proprie valutazioni, non dia corso, entro il termine di validità della convenzione alla richiesta dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione dell'intera capacità edificatoria, dovendo comunque il Comune provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, l'Operatore si impegna a corrispondere, entro il termine di validità della convenzione, la differenza mancante fra quanto versato in Oneri di urbanizzazione e la somma necessaria per la realizzazione delle suddette opere, come risultante dal progetto esecutivo di cui all'art. 8.

ART. 7

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – ONERI DI URBANIZZAZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI – RATEIZZAZIONE

1. I permessi di costruire e/o le D.I.A. saranno onerosi ai sensi di legge.
2. Il contributo di concessione e smaltimento rifiuti afferenti a ciascun titolo concessorio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art. 4.
3. L'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione definitiva del P.A. a condizione che la/le richiesta/ e del permesso di costruire e/o D.I.A. siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art. 38, comma 7 bis della legge regionale 12/2005 e s.m.i., e comunque nel rispetto delle



tempistiche più restrittive di cui all'art.2, assumendo a base di calcolo le tariffe comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente da ogni lottizzante con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

4. Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire e/o D.I.A., come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti, di cui alla deliberazione del G..C. n. 20 del 31/01/2014 (separatamente intesi e senza applicazione di alcuna fungibilità), viene provvisoriamente così determinato:

- urbanizzazione primaria: mq 11.550 (*undicimilacinquecentocinquanta*) x euro 58,12 (cinquantotto virgola undici) = euro 671.286,00 (*seicentosettantunomiladuecentottantasei virgola zero zero*);
- urbanizzazione secondaria: mq 11.550 (*undicimilacinquecentocinquanta*) x euro 38,86 (trentotto virgola ottantacinque) = euro 448.833,00 (*quattrocentoquarantottomilaottocentotrentetre virgola zero zero*);
- smaltimento rifiuti: mq 11.550 (*undicimilacinquecentocinquanta*) x euro 8,61 (otto virgola sessantuno) = euro 99.445,50 (*novantanovemilaquattrocentoquarantacinque virgola cinquanta*), per un totale di euro 1.219.564,50 (*unmilione duecentodiciannovemilacinquecentosessantaquattro virgola cinquanta*).

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della Legge Regionale 12/2005, trattandosi di interventi di nuova costruzione l'Operatore corrisponderà la maggiorazione percentuale dei contributi di costruzione stabilita nel 5% (cinque per cento), trattandosi di aree individuate dalla Regione Lombardia quali "aree agricole nello stato di fatto". Detti contributi verranno liquidati al Comune entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA in misura proporzionale. L'entità della maggiorazione verrà determinata sulla base dell'effettivo consumo di aree agricole (si allega determinazione provvisoria parametrata in % all'effettivo consumo).

5. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota relativa allo smaltimento rifiuti, verrà corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o all'efficacia della DIA, fatta salva la facoltà di rateizzazione (esclusa per gli oneri di urbanizzazione primaria), secondo le seguenti modalità:

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA;
- 25% (venticinque per cento) dal termine sopraindicato;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dal termine sopraindicato.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, l' Operatore presterà a favore del Comune, all'atto della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare. Sulle rate a scadenza verrà computato l' interesse legale sull' importo delle rateizzazioni, dovuto per oneri di urbanizzazione, a decorrere dalla data di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA.

Il Comune con apposita Deliberazione, si riserva comunque la facoltà di aggiornare a norma di legge gli oneri di urbanizzazione e il contributo al costo di costruzione. Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito, alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica.

ART. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE: COSTI E MODALITÀ ESECUTIVE

1. Il piano attuativo ricomprende due ambiti per i quali le Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, prevedono (art. 4.2) la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie (Sp1) e di uno spazio a verde aperto (art. 14.3 - Sg2) di cui al precedente l'art 6. Conseguentemente, per l'attuazione del piano attuativo e quindi del PGT, dovranno essere realizzate le opere sopracitate, così come previsto dall'art. 46 lett. b) della L.R. 12/2005, il quale stabilisce che la convenzione dei piani attuativi, deve prevedere: "la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le



opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale."

In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, come individuate nelle "Linee Guida" approvate con Determinazione del Dirigente n.1241 del 19 ottobre 2011, la relativa progettazione preliminare, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal DPR n.207/2010 si intende resa dall'Operatore gratuitamente a favore del Comune.

I relativi importi non saranno scomputabili.

In sintesi, le opere di urbanizzazione riguardano:

- la realizzazione di un parcheggio per mezzi pesanti con accesso da via Mestre, completo di tutti servizi necessari all'uso ed alla gestione;
- la realizzazione di orti comunali, con accesso da via Mestre/ Bergamo, completo di tutti i servizi necessari all'uso ed alla gestione;
- la realizzazione di opere stradali a completamento del sedime stradale di via Mestre lato ovest, compreso nuovo impianto di pubblica illuminazione, con realizzazione di percorso ciclo pedonale su sede propria; in attuazione alle previsioni del PGT.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) e secondaria (OUS), redatto ai sensi degli articoli 17 e seguenti Il parte del DPR 207/2010, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati, tutti allegati alla delibera della Giunta Comunale n..... del2014:

- Relazione urbanistica e tecnica (Allegato B della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Allegato C della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Relazione impatto viabilistico (Allegato G della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione secondaria - piantumazioni interne ed esterne dei lotti (Tavola 7 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione secondaria - progetto di sistemazione dell'area a verde pubblico (Tavola 8 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione secondaria - progetto di massima illuminazione area a verde pubblico (Tavola 9 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione secondaria – Schema impianti idrici area servizi e area verde (Tavola 10 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione secondaria – progetto di massima area per verde e parcheggio (Tavola 11 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione primaria – progetto di massima del parcheggio pubblico (Tavola 12 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione primaria – schema impianto di smaltimento acque meteoriche parcheggio (Tavola 13 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione primaria – progetto di massima impianto di illuminazione del parcheggio (Tavola 14 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione primaria – progetto marciapiedi, pista ciclabile e caditoie (Tavola 15 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione primaria – Illuminazione pubblica via Mestre e Udine (Tavola 16 della delibera della Giunta Comunale allegata);
- Opere di urbanizzazione primaria – evidenziazione delle opere di urbanizzazione esterne al P.A. (Tavola 22 della delibera della Giunta Comunale allegata).



Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al campo a7_56, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro 1.084.014,05 (unmilioneottantaquattromilazeroquattordici virgola zerocinque) al netto di IVA, in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1° trimestre 2013.

2. Il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - OUP (parcheggio mezzi pesanti) e secondaria - OUS (orti comunali) a fronte dei versamenti degli Oneri di urbanizzazione/costi delle opere da parte degli Operatori, come esplicitato e **secondo le scadenze indicate** nelle tabelle 3 e 4 allegate alla presente Convenzione. I relativi versamenti verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzate alla realizzazione delle OUP e OUS previste dal Piano Attuativo. Tutte le OUP dovranno essere realizzate entro i termini di conclusione del primo PdC e/o della DIA. Mentre le OUS dovranno essere realizzate entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula del presente atto.

Così come prevede l'art. 3.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole del PGT, restano a carico dell'Operatore:

- la redazione dei progetti definitivi/esecutivi, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili, le spese di progettazione per tutte le fasi previste dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge;
- le spese inerenti la direzione lavori e la sicurezza in fase di esecuzione che verrà svolta da tecnici nominati e/o interni al Comune;
- le spese per le quote RUP e spese di collaudo.

A garanzia della copertura dell'intero valore delle predette spese, l'operatore per sé e suoi aventi causa, dovrà prestare a favore del Comune, prima della sottoscrizione della convenzione, fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni per un totale provvisoriamente stimato in € 136.717,29 (euro centotrentaseimilasettecentodiciassette/29). La garanzia dovrà recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune di Cernusco s/N, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione salvo la contestazione dell'inadempimento.

ART. 9 TEMPI DI REALIZZAZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo le modalità indicate al precedente articolo 8.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e opere stradali, le parti assumono rispettivamente i seguenti obblighi:

- 1) Operatore:
presentazione, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto, dei progetti definitivi/esecutivi delle OUP.
- 2) Comune:
 - approvazione del progetto definitivo/esecutivo con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi dell'art.55 del DPR 207/10 e s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;
 - svolgimento della "procedura aperta" ai sensi degli artt. 55 e 122 del D.lgs. n.163/2006 e s.m.i., ai fini dell'affidamento dei lavori;
 - realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, (ivi compresi tutti manufatti per servizi) con ultimazione dei lavori entro 6 (sei) mesi dall'inizio lavori delle predette

opere e, comunque entro i termini di conclusione del primo PdC, fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti né dal Comune né dagli Operatori.

In ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (orti comunali), le parti assumono rispettivamente i seguenti obblighi:

1) Operatore:

- presentazione, entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula del presente atto, del progetto definitivo/esecutivo delle OUS.

2) Comune:

- approvazione del progetto definitivo/esecutivo con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi dell'art. 55 del DPR 207/10 e s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.; svolgimento della "procedura aperta" ai sensi degli artt. 55 e 122 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., ai fini dell'affidamento dei lavori;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria con ultimazione dei lavori entro 15 (quindici) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

ART.10

GARANZIE FIDEJUSSORIE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come previsto dall'art.3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli Operatori, con la stipula della presente convenzione, prestano a favore del Comune, prima della sottoscrizione della convenzione, fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per euro **736.273,35** (settecentotrentaseimiladuecentosettantatrevirgolatrentacinque) per le opere di urbanizzazione primaria e per euro 477.554,65 (quattrocentosettantasettemilacinquecentocinquantaquattro virgola sessantacinque) incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento), per le opere di urbanizzazione secondaria.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore degli importi di cui al precedente comma 1, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Le garanzie devono recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute (accertamento del versamento delle quote dovute oneri di urbanizzazione/costi delle opere da parte degli Operatori, come esplicitato nelle tabelle 3 e 4 che seguono).

Le garanzie fidejussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica del completo versamento delle predette quote.

Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore.

Le garanzie fidejussorie vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione.

ART. 11 INADEMPIENZE E SANZIONI

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancato versamento del canone di cui all'art.6, mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art. 13) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori, intimandogli, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

L'Operatore avrà il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento delle richieste, in caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre delle fidejussioni di cui agli artt. 6 e 10, nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare: in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

Nei casi più gravi, ove l'inadempimento dell'Operatore fosse tale da compromettere l'attuabilità stessa dell'intervento oggetto della presente convenzione, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt.1453 e seguenti del Codice Civile, previa – in ogni caso – la rimozione mediante provvedimento autoritativo degli atti di approvazione del Piano Attuativo.

Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art.42 del D.P.R. 380 del 2001.

Le Parti danno atto che dette azioni di autotutela del Comune non sono esaustive e non pregiudicano, da parte dello stesso, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

ART. 12 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Le Dichiarazioni di agibilità degli edifici di carattere privato potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (sia pubbliche che private) favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art.9, fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti né dal Comune né dagli Operatori.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 24 c. 4bis) del DPR n.380/2001 e s.m.i. sarà tuttavia possibile la presentazione delle dichiarazioni di agibilità anche:

- “a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale”.*

Gli Operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo dei fabbricati fino all'avvenuto presentazione delle dichiarazioni di agibilità o relativa attestazione equivalente. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui al precedente art. 11. Come già ricordato in precedenza, in caso di inadempienze o difformità riscontrate rispetto a quanto previsto nella presente Convenzione il Comune, attraverso i propri organi ed uffici competenti, si riserva l'insindacabile facoltà di respingere le dichiarazioni e di vietare, di fatto, l'utilizzo delle costruzioni già assentite con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

ART. 13
TRASFERIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DELL'OPERATORE

Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo a7_56; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'Operatore, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre gli Operatori resteranno solidalmente responsabili del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa degli Operatori, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dagli Operatori ai loro aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed il suo successore od avente causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale.

ART. 14
STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E RELATIVI TRASFERIMENTI

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico dell'Operatore, il quale si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

La presente convenzione, registrata e trascritta nei RR II, costituisce vincolo *non aedificandi* ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT.

ART. 15
CONTROVERSIE

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili urbanistici ed edilizi derivanti dall'esecuzione del piano sono devolute alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia di Milano; allo stesso Giudice compete di pronunciarsi sulla legittimità degli atti e dei provvedimenti amministrativi. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre controversie.

ART. 16
BENEFICI FISCALI

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione al P.G.T. Al presente atto, trattandosi di una convenzione attuativa del P.G.T., si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, in base al quale non è da intendersi rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la cessione nei confronti del Comune di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

L'operatore, preso atto dei contenuti della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014, per la quale dal 1° gennaio 2014 non trovano applicazione le agevolazioni dell'art. 32 del DPR n. 601 del 1973 per i trasferimenti posti in essere nell'ambito delle convenzioni di

lottizzazione o di urbanizzazione e per gli atti di obbligo (legge 27 gennaio 1977, n. 10), si impegna a prendersi carico di tutte le spese derivanti dalla non applicazione delle agevolazioni.

ART. 17 RIMBORSI SPESE DALL'OPERATORE AL COMUNE

Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo a7_56 come di seguito elencato, con versamento alla stipula o come diversamente indicato:

- quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in euro 1.819,65 (milleottocentodiciannove virgola sessantacinque), da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;
- quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in euro 1.215,59 (milleduecentoquindici virgola cinquantanove) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE. Tali quote verranno determinate sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione priva di sconti e ribassi, conseguentemente le stesse hanno carattere provvisorio;
- quota per l'incarico di Direzione Lavori sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 18.650,41 e delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 13.275,35 da versarsi a seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo;
- quota per l'incarico di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione provvisoriamente stimata in € 11.408,48 per le opere di urbanizzazione primaria, e provvisoriamente stimata in € 8.120,56 per le opere di urbanizzazione secondaria da versarsi a seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo. Inoltre, per eventuali futuri incarichi professionali e per attività istruttoria relativa alle fasi successive all'approvazione del P.A. (assistenza al RUP, ecc.), versamento della quota di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), già versati;
- quota per incarico relativo all'elaborazione della convenzione: euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) già versati;
- rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo"; la somma così determinata in base all'effettiva SLP richiesta, stimata in € 13.300,00 dedotto l'anticipo già versato pari a € 500,00 e salvo conguaglio in sede di stipula;
- spese di comunicazione euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) IVA compresa relative a contratti di sponsorizzazione da definirsi con l'Ufficio Comunicazione del Comune: già versati.

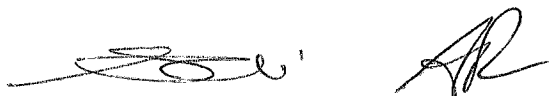
L'operatore inoltre provvederà ai versamenti a conguaglio, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo o in sede di collaudo:

- spese per collaudo anche in corso d'opera indicativamente stimate in euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) primarie ed euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) secondarie. Tali spese saranno da versarsi entro 15 (quindici) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta da parte del Comune, in corso d'opera, salvo conguaglio prima dell'approvazione del collaudo/CRE. Tali quote saranno adeguate in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.
- importo per richiesta parere ARPA e/o altre verifiche di tipo ambientale, da determinarsi anche successivamente nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese: rilievi e frazionamenti catastali.

ART. 18 RIFERIMENTI NORMATIVI – RINVII

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare alla L.R. 12/2005 sue modifiche ed integrazioni, nonché al D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i..



ART. 19
INDICE DEGLI ARTICOLI

- art. 1 - Premesse ed obblighi generali;
- art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione;
- art. 3 - Attuazione del PGT mediante il Piano attuativo e termini di validità;
- art. 4 - Varianti;
- art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse;
- art. 6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione;
- art. 7 - Contributo di costruzione – oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti - rateizzazione;
- art. 8 - Opere di urbanizzazione: costi e modalità esecutive;
- art. 9 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione;
- art.10 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione;
- art.11 - Inadempienze e sanzioni;
- art.12 - Dichiarazione di agibilità;
- art.13 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore;
- art.14 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti;
- art.15 - Controversie;
- art.16 - Benefici fiscali;
- art.17 - Rimborsi spese dall'operatore al comune;
- art.18 - Riferimenti normativi e rinvii;
- art. 19 - Indice degli articoli.

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio.

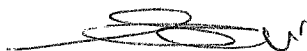


TABELLA 1 – DETERMINAZIONE PROVVISORIA ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

SLP	OO.UU. 1°€/MQ.	OO.UU. 2°€/MQ	SMALT. RIFIUTI € /MQ
mq 11.550,00	58,12	38,86	8,61
Totale	671.286,00 €	448.833,00 €	99.445,50 €

TABELLA 2 – COSTI PROVVISORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (AL LORDO DELLO SCONTO DI GARA)

DESCRIZIONE	OO. UU. 1° (PARKING + OPERE STRADALI)	OO. UU. 2° (ORTI)
Opere previste secondo computo metrico	€ 649.873,46 + IVA 10% (€ 64.987,35) = 714.860,81 €	€ 434.140,59 + IVA 10% (€43.414,06) = 477.554,65 €

TABELLA 3 – DETERMINAZIONE PROVVISORIA ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI CON IL 1° PDC: SLP MQ: 4.608,00

SLP	OO.UU. 1°€/MQ.	OO.UU. 2°€/MQ	SMALT. RIFIUTI € /MQ	
mq 4.608,00	267.816,96	179.066,88	39.674,88	DOVUTO
TOTALE	736.273,35 € *	179.066,88 €	39.674,88 €	DA PAGARE

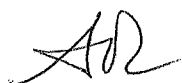
*** l'importo di 736.273,35 € dovrà essere versato in data 15/01/2015**

OUP - Progetto "parcheggio":
 OOUU dovuti: € 671.286,00
 IVA su opere: € 64.987,35
€ 736.273,35

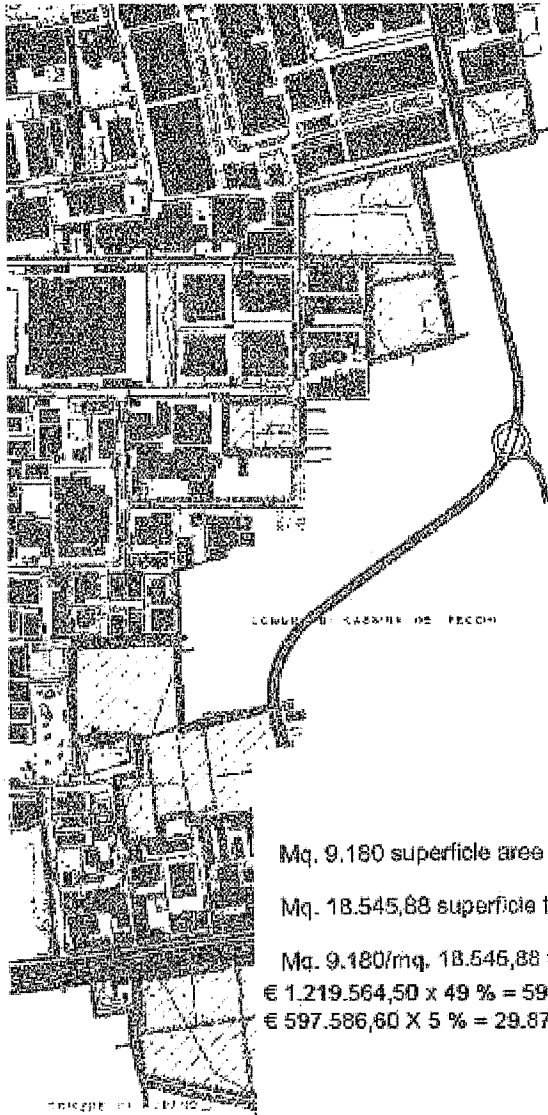
OUS - Progetto "orti" (presentazione entro 36 mesi dalla stipula)
 OOUU dovuti: € 269.766,12 (€ 448.833,00 - € 179.066,88)
 IVA su opere : € 43.414,06
€ 313.180,18 da PAGARE entro 38 mesi dalla stipula

TABELLA 4 – DETERMINAZIONE PROVVISORIA ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI CON 2° PDC: SLP MQ: 6.942,00

SLP	OO.UU. 1°€/MQ.	OO.UU. 2°€/MQ	SMALT. RIFIUTI € /MQ	
mq 6.942,00	/	/	59.770,62	DOVUTO
TOTALE	/	/	59.770,62 €	DA PAGARE

Determinazione provvisoria maggiorazione contributi di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della legge regionale 12/2005



Mq. 9.180 superficie aree agricole nello stato di fatto

Mq. 18.545,68 superficie territoriale campo a7_56

Mq. 9.180/mq. 18.545,68 = 49% Incidenza aree agricole nello SF

€ 1.219.564,50 x 49 % = 597.586,60 Rapporto oneri/aree agricole SF

€ 597.586,60 X 5 % = 29.879,33 Maggiorazione 5% dovuta con rilascio PdC (art. 43 c.2 bis L.R. 12/2005)

Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo composto da 16 pagine, 19 articoli, una tabella e un disegno

In fede

RATIO srl
Rosati Antonella

QUADRIFOGLIO SRL
Rosati Sabrina