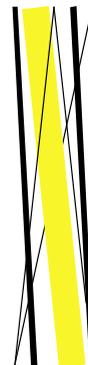


COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

SPAZIOINDICI.IT



LA PROPRIETA'

SIDEROS s.r.l. - via Francesco sforza, 1 - 20122 - Milano

IL TECNICO INCARICATO

ARCH. PIETRO CICARDI - via Isonzo 15 - 20842 - Albate- tel: 0362-1792753 fax 0362-1792847

ARCH. PIETRO GIOVANNI CICARDI

via Isonzo 15 - 20847 - Albate(MI) - telefono 0362/1792753 fax 0362/1792847 e-mail: pigicicardi@tiscali.it

*P.A. di Via TORINO, 45 denominato A7_53
- CERNUSCO SUL NAVIGLIO - fg. 49 mapp.239*

maggio
2016

SCHEMA DI CONVENZIONE RAFFRONTATO

ALLEGATO

A1

ALLEGATO "A"

N. di repertorio

N. di raccolta

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA TORINO N.45 DENOMINATO CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a7_53 IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giornoduemila.....

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:

- nato a il

domiciliato ai fini del presente atto presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio, il quale interviene nella sua qualità "Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio" 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 n.....del.....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_53" del PGT, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera " ", nel seguito per brevità denominato "Comune";

Sig. Maurizio Ceccarelli, Amministratore unico della **Soc. SIDEROS S.R.L.**, già ARESEFRAM Srl (a seguito atto di fusione del 30.06.2014) con sede in via Francesco Sforza n.1, 20122 MILANO, capitale sociale euroiscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al codice fiscale e numero di iscrizione, REA n....., durata sino al, e di agire in base ai poteri a lui conferiti in forza di statuto, società di seguito per brevità denominata anche "OPERATORE".

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo e che previa rinuncia, d'accordo e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni al presente atto, stipulano e convengono quanto segue:

premesse che:

a) la società "SIDEROS S.R.L." in forza di atto di compravendita avanti al Dott. Giulio Rodino, Notaio in Monza, Rep. n. 20220 del 29.11.1963, registrato a Monza, il 12.12.1963 n. 3921, vol. 272 è piena ed esclusiva proprietaria dell'edificio e delle aree di pertinenza site in Comune di Cernusco sul Naviglio in fregio alla via Torino n.45 e catastalmente identificate al Fg. 49 mappale 239.

Che il sopraindicato Operatore è inoltre proprietario esclusivo in Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO di un'area contraddistinta al fg 49 mappale 188 del Catasto Terreni del Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO esterna alle aree oggetto di Piano Attuativo;

b) 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 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione commerciale all'interno del campo dell'adeguamento a7_53 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, la redazione di un piano attuativo (PA), come descritto nella "Relazione urbanistica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata;

c) per l'attuazione del P.A. in questione è richiesta dall'art.6 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi la cessione di aree a servizi nelle quantità individuate nell'elaborato tav. n.7 allegato alla DGC di approvazione sopra richiamata;

d) l'Operatore ha presentato al protocollo del Comune in data 21/05/2015 al n.24563 e successive integrazioni, gli elaborati tecnici e normativi per la

proposta di Piano attuativo, come elencati nella "Relazione urbanistica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata, secondo il progetto redatto dall'arch. Pietro Giovanni Cicardi con studio in Albiate via Isonzo n.15, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Monza e della Brianza al n. 375 codice fiscale CCRPRG56D16L4340;

e) l'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

f) 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. L'area di intervento ricade, nella classificazione sismica del territorio nazionale, nella zona sismica 3 "sismicità bassa" di cui alla D.g.r. 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art. 3, c. 108, lett. d);

g) nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici;

h) per tutte le aree interessate dal P.A. l'operatore ha presentato specifico studio di indagine ambientale, allegato alla delibera della Giunta Comunale n..... del..... 2015, sopra allegata, a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali per le aree non edificate.

i) il Piano Attuativo, richiede la valutazione d'impatto ambientale (VIA) ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n.152/2006 e del relativo IV allegato, a seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. 14 luglio 2015 n. X/3826, modificativa della L.R. 2 febbraio 2010 n. 5, con la quale è stata introdotta la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) per i centri commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita (rif. par.7 punto b6 dell'ALLEGATO B della D.G.R. 14 luglio 2015 n. X/3826) individuando il Comune come autorità competente. Per quanto sopra, è stata svolta la verifica di assoggettabilità a VIA conclusasi con l'emissione del Decreto del Dirigente prot.n.11463 del 03/03/2016 di non assoggettabilità, come integrato con provvedimento in data 08/03/2016 prot.n.12309.

l) Il Piano attuativo non richiede 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. Si da atto che 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, e successiva variante non necessità di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della DGR 9/761 del 10 novembre 2010;

m) gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicché nella fattispecie non trova applicazione l'art. 36.2 L.R. 62/1985 e s.m.i.;

n) l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art.4 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i., come assunta con la deliberazione della G.C. n. 36 del 04/02/2013;

o) il Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa la destinazione urbanistica, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT). Il Piano attuativo oggetto della presente convenzione é diretto alla rifunionalizzazione dell'edificio esistente, sotto il profilo planivolumetrico, tipologico e progettuale secondo le previsioni di trasformazione già stabilite dal PGT, senza aumento del carico urbanistico, ed essendo originato dalla necessità di incentivare e accelerare l'attuazione del PGT, è conforme

all'art. 5 c .4 della L.R. 31/2014.

p) 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;

q) 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;

r) la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 07/03/2016;

s) 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. 673 del 18/06/2015 sono state approvate le "linee guida" afferenti al campo dell'adeguamento in argomento;

t) 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, e come tali le obbligazioni e le condizioni la contenute costituiscono parte essenziale del presente contratto convenzionale.

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 del 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..

Entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla stipula del presente atto, dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o DIA per almeno il 50% (cinquanta per cento) della capacità edificatoria convenzionata; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 8 (otto) anni dall'approvazione del Piano Attuativo, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non trasformati in forza della presente convenzione fermo restando che le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art. 6 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizi stabilite nel PGT dal Piano dei servizi.

A tale proposito, l'Operatore o suoi aventi causa, rinuncia sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

Trattandosi di intervento definito dal Comune di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, la potenzialità edificatoria massima di progetto, corrisponde ad una SLP di mq 3.733,74, così come indicato nella tavola n.6 allegata alla delibera della Giunta Comunale n. del, qui 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 titoli edilizi

La variante n.1 al Documento di Piano del PGT in relazione alla "programmazione urbanistica riferita al settore commerciale" ha definito le ZONE A PREVALENTE CONNOTAZIONE COMMERCIALE tra le quali è compreso l'asse di VIA TORINO ove è situato il complesso immobiliare di cui alla premessa che precede, di proprietà della società Sideros s.r.l., ed inoltre ha prescritto all'art.59.4 del Piano delle Regole (Disposizioni di Attuazione) che "...per gli ambiti a prevalente

connotazione commerciale in caso di insediamento di strutture commerciali della tipologia MS3 la modalità di intervento prescritta è il Piano Attuativo.". 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 Permesso di Costruire 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 o ad un miglioramento dell'intervento edilizio.

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..

Quanto sopra, fermo restando che le eventuali modifiche sopra evidenziate non diano luogo, in ragione delle differenti attività commerciali inserite, alla necessità di revisione dello Studio di Impatto sulla Circolazione, redatto dalla Soc. Irteco di Torino, come allegata alla "Relazione urbanistica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata.

Nel caso, l'operatore dovrà richiedere, a propria cura e spese, in base all'art. 3 delle disposizioni del Piano delle Regole, un aggiornamento dello Studio di Impatto sulla Circolazione allo scopo di verificare che le varianti richieste non diano luogo a criticità viabilistiche che richiedano l'adeguamento del progetto preliminare delle OUP.

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.

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" 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" analoghe a 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.

A tale proposito si specifica che la realizzazione degli interventi volti al contenimento dei consumi energetici dell'edificio previsto in ristrutturazione, di cui all'art 2 punto 1-vicies quater) del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, considerato che l'intervento è definibile quale "ristrutturazione importante di un edificio", non rientrano tra i casi di esclusione di volumetrie premiali od aggiuntive, in quanto volte, ad una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, sia dell'involucro che delle parti impiantistiche.

ART.6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

1) La società "SIDEROS 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:

Confini a corpo delle aree da nord in senso orario:

- aree interne al lotto d'intervento censite al foglio 49 mappale 239 parte per complessivi mq. 3.836,58 di superficie reale, destinata a PARCHEGGIO e verde;

Confini a corpo delle aree da nord in senso orario:

- area esterna al lotto d'intervento censita al foglio 49 (quarantotto) mappale 188 (centododici) di complessivi mq. 576,00 di superficie reale; destinata a PARCHEGGI PUBBLICI di superficie (Sp1).

Quest'ultima area non concorre alla dotazione dovuta per aree a servizi indotta dal Piano Attuativo.

Le aree suddette risultano meglio evidenziate nella planimetria riportata nell'allegata tavola 7 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. Fermo restando che l'area è destinata a parcheggio pubblico anche a servizio delle attività che si svolgeranno nell'edificio che insiste sul mappale 239, ciò non costituirà titolo per limitarne in qualsivoglia modo l'utilizzo di carattere generale.

L'Operatore o suoi aventi causa potranno compiere le operazioni di carico e scarico merci utilizzando esclusivamente il retro dell'edificio e comunque in condizioni di sicurezza e senza precludere l'uso pubblico del parcheggio sul lato ovest dell'edificio.

L'operatore e/o gli utilizzatori dell'immobile di cui sopra avranno diritto di edificare un impianto pubblicitario (totem) per pubblicizzare i propri marchi ed i propri esercizi commerciali, purchè conforme al vigente Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente, e quindi previa stipula di convenzione specifica, a titolo oneroso.

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 urbanistico rilasciato dal comune di Cernusco sul Naviglio in data, allegato al presente atto sotto la lett. "...", 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.

Sulle aree oggetto di cessione al Comune sono presenti gli allacciamenti privati delle varie utenze al servizio dell'edificio ai servizi pubblici ed una cabina Enel su area che resterà di proprietà dell'Operatore.

Fermo restando che l'obbligo di manutenzione delle varie utenze rimane a carico dell'Operatore o suoi aventi causa, il Comune costituisce a favore dell'Operatore SERVITU' DI PASSAGGIO allo scopo di garantirne la continuità.

2) Per tutte le aree interessate dal P.A. l'Operatore ha 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.

Il documento è stato trasmesso ad ARPA in data 27/10/2015 prot.n.52487 per l'eventuale avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrità dei suoli.

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 Dlgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

ART.7 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - rateizzazione

1. I permessi di costruire e/o le D.I.A. saranno onerosi ai sensi di legge.
 2. I contributi di costruzione afferenti a ciascun titolo edilizio 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., assumendo a base di calcolo le tariffe comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.
 4. I contributi 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 D.G.C. n. 29 del 09/02/2016, e comunque in ragione di quelli vigenti al momento delle approvazione del piano attuativo, (separatamente intesi e senza applicazione di alcuna fungibilità), vengono provvisoriamente determinati come meglio esplicitato nella tabella 1 allegata alla "Relazione urbanistica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata, e quindi da ritenersi qui interamente richiamati.
 5. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, verrà corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 gsc dalla presentazione della DIA, fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:
 - 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA;
 - 25% (venticinque per cento) entro 180 gsc 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 delle 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 dall'efficacia della DIA.
- Nel caso di presentazione di DIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 c. 10) della L.R. n.12/2005 e smi, potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga di tale modalità.
- Inoltre a garanzia dell'effettivo versamento della quota del 50% dei contributi di costruzione, il versamento di tale quota dovrà essere garantito da apposita fidejussione da prestarsi con le medesime caratteristiche di cui sopra, da presentarsi contestualmente alla DIA.
- La stessa verrà svincolata all'atto del versamento del 50% dei contributi di costruzione.
- 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.
6. Le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ove dovuti dopo gli scomputi) e smaltimento rifiuti, di cui alla tabella 3 allegata alla "Relazione urbanistica", come allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata, verranno corrisposte al

Comune al ritiro del primo Permesso di costruire e/o nei successivi 30 gsc dalla presentazione della DIA in ragione delle SLP assentite.

7. Il costo di costruzione relativo al Permesso di Costruire e/o D.I.A., verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti. Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero entro 30 gsc dalla presentazione della D.I.A., ferme restando in questo caso le modalità di prestazione della fidejussione a garanzia del 50%.

8. Precedentemente all'adozione del Piano Attuativo in argomento, l'Operatore ha presentato pratiche edilizie SCIA allo scopo di realizzare opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA nell'immobile di via Torino n.45, come di seguito protocollate:

- SCIA PROT. N. 63350 del 23 dicembre 2015
- SCIA PROT. N. 6702 del 10 febbraio 2016.

Tali opere sono rappresentate nella TAV. n.2a allegata alla DGC n.....del.....di approvazione del P.A..

Considerato che parte delle opere realizzate rientrano tra quelle necessarie per concretizzare il cambio d'uso, sebbene realizzate in regime di esenzione dai contributi di costruzione per effetto della loro qualificazione di "manutenzione straordinaria", con la presentazione del/dei titolo/i edilizi finalizzati alla realizzazione delle opere previste con il piano attuativo, le medesime opere già realizzate verranno comunque ricomprese nel computo metrico estimativo da presentare finalizzato alla determinazione del contributo sul costo di costruzione dovuto dall'Operatore al Comune.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione: costi e modalità esecutive

1. 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."

2. In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, come individuate nello studio di impatto viabilistico redatto dalla Soc. Irteco s.r.l. di Torino in data 23/12/2014 prot.n.58103 la relativa progettazione di **fattibilità tecnica ed economica** comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal **D.lgs n.50/2016** si intende resa dall'Operatore gratuitamente a favore del Comune.

Gli importi relativi alla realizzazione delle opere saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In sintesi, le opere di urbanizzazione riguardano:

- la realizzazione di un parcheggio con accesso da via Torino, completo di tutti servizi necessari all'uso ed alla gestione;
- la realizzazione di spazi di sosta lungo la via Torino,
- la realizzazione di opere stradali sul sedime stradale di via Torino, compreso nuovo impianto di pubblica illuminazione, con realizzazione di percorso ciclo pedonale su sede propria, in attuazione alle previsioni del PGT.

I progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria(OUP) sopra richiamati, redatti ai sensi **dell'articolo 23 e seguenti del D.lgs n.50/2016**, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione vengono approvati per farne parte integrante, si compongono dei seguenti elaborati, tutti allegati alla delibera della Giunta Comunale n. del

- TAV.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARCHEGGIO PUBBLICO - SISTEMA ACQUE

METEORICHE-ILLUMINAZIONE-SOTTOSERVIZI

- TAV.11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGI: SEZIONE
 - TAV.12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE DI VIA TORINO: STATO DI FATTO - PROGETTO
 - TAV.13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE DI VIA TORINO: SEZIONI - STATO DI FATTO - PROGETTO
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: QUADRO ECONOMICO/SINOTTICO
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE VIA TORINO
- Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al campo a7_53, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro 508.792,67 (Eurocinquecentoottomilasettecentonovantadue/67) in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 3/2014. ~~al lordo dello sconto di gara ed al netto di IVA.~~

~~Qualora l'operatore non effettui la gara (di cui al successivo art.9 punto 1 e seguenti,~~

Al predetto importo si applicherà lo sconto concordato del 20%, per cui risulterà un importo scomputabile di € 411.963,81 (euroquattrocentoundicimilanovecentosessantatre/81), al netto di IVA (si veda tabella 2).

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è limitato alle sole opere di urbanizzazione primaria sopra descritte il cui costo è stato stimato secondo le modalità sopra riportate.

Il Progetto definitivo/esecutivo delle OUP verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori e reso gratuitamente a favore del Comune con importi non scomputabili e ivi comprese tutte le successive fasi previste dal **D.Lgs. n. 50/2016**, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, la direzione lavori, oltre all'IVA di legge.

L'Operatore nominerà altresì la figura del Responsabile dei lavori, mediante comunicazione da allegare alla presentazione del Progetto definitivo/esecutivo.

I tecnici (Ingegneri e Architetti) dovranno essere regolarmente abilitati, muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

E' fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell'Operatore, anche tra i tecnici interni all'Ente.

L'Operatore, pertanto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondo le modalità precisate nel successivo art. 9, assume l'onere, a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera **(non sostanziali)** delle opere di urbanizzazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre il 5% del costo stimato come riportato nel progetto definitivo/esecutivo. In tal caso si procederà alla approvazione di apposita variante. Una specifica clausola in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto trattandosi di urbanizzazioni, anche se eseguite in forma diretta dall'operatore, per la realizzazione delle stesse è necessaria la redazione di tutti gli elaborati (contabilità, giornale lavori, ecc.) di cui **al D.Lgs. n. 50/2016**; tale adempimento è a carico del tecnico incaricato dall'operatore quale onere non scomputabile, **mentre il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.**

Art.9 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione

1.L'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi **dell'art.26 c.8) del D.lgs n.50/2016**, 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..

Per le OUP , trattandosi di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio trova applicazione il comma 2 bis dell'art.16 del DPR n.380/2001 e s.m.i., **così come prevede l'art. 36 c.4) del D.Lgs. n. 50/2016.**

~~L'Operatore potrà eseguire direttamente le opere se in possesso della capacità tecnico economica necessaria, da comprovare mediante visura camerale e attestazione di avere già effettuato lavori analoghi.~~

~~Oltre a quanto sopra la capacità economica necessaria dovrà essere dimostrata mediante il possesso da parte dell'operatore di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 207/2010 e s. m. i. Nel caso in cui non ricorrano le condizioni suddette, sarà possibile avvalersi di ditte esecutrici che dovranno comunque essere in possesso di attestazione rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 207/2010 e s. m. i. regolarmente autorizzata, in corso di validità, che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate, ai sensi dell'art. 92 del D.P.R. n. 207/2010 e s. m. i., ai lavori da assumere, da dimostrarsi al Comune o da richiedersi prima dell'assegnazione delle opere di urbanizzazione primaria. In questo caso l'Operatore è comunque tenuto ad individuare l'appaltatore nel rispetto dell'art. 27 del Dlgs 163/2006 , per cui in particolare dovranno essere rispettati i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e l'affidamento deve essere preceduto da invito ad almeno cinque concorrenti. Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla l. n. 241 del 1990 ed in particolare l'obbligo di motivazione degli atti di individuazione dell'appaltatore. Le funzioni di stazione appaltante non possono essere svolte dal Comune, ma resta in capo all'Operatore l'obbligo di comunicare al Comune i riferimenti delle imprese prima della effettuazione della gara nonché di comunicare prontamente l'esito della stessa. Le condizioni di cui sopra costituiscono pattuizione essenziale ai fini della validità della presente convenzione.~~

~~2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..~~

Le opere pubbliche saranno realizzate come di seguito descritto.

2.1 - L'Operatore assume i seguenti obblighi:

al fine di ottemperare alle esigenze dell'Operatore di poter realizzare ed ultimare contestualmente le opere di ristrutturazione edilizia e le OUP, la presentazione del progetto definitivo/esecutivo di tutte le OUP dovrà avvenire successivamente alla data di approvazione del P.A., e quindi prima della stipula del presente atto. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, dovrà approvare il relativo progetto definitivo/ esecutivo ~~entro i successivi 30 (trenta) g.s.e. e/~~ contestualmente alla data di stipula del presente atto **e comunque entro 30 g.s.c. dalla data della stipula.**

~~2.2 Come già trattato al comma 1 precedente , é' fatta salva la facoltà di eseguire direttamente le OUP ricorrendone le condizioni sopra richiamate oppure di indire, entro 30 (trenta) g.s.e dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo/ esecutivo delle OUP, la procedura negoziata (ai sensi dell'art. 57 6 comma del codice degli appalti) senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno 5 operatori economici adeguatamente qualificati previa approvazione dell'elenco da parte del Comune, che si riserva la facoltà di integrarlo e modificarlo;~~

~~2.3 esperire e condurre in modo regolare e legittimo la procedura negoziata, aggiudicando definitivamente l'appalto dei lavori di~~

~~urbanizzazione entro il termine di 30 (trenta) g.s.c. dall'avvio della procedura negoziata, notificando a tutte le ditte partecipanti l'esito della gara;~~

~~2.4 stipulare, in qualità di committente, i contratti di appalti con gli esecutori delle opere di urbanizzazione individuati subito dopo il decorso del termine di 35 (trentacinque) g.s.c. dalla notifica di cui al punto che precede;~~

2.2 In considerazione che L'Operatore non possiede la capacità tecnico economica necessaria per poter eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria (OUP), nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di approvazione del progetto definitivo/esecutivo, l'Operatore dovrà comunicare e dimostrare al Comune, prima della stipula del contratto di assegnazione delle opere di urbanizzazione primaria, che intende avvalersi di quanto previsto dall'**Art. 89 (Avvalimento) del D.lgs. n.50/2016**, allo scopo di soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale, avvalendosi delle capacità di altri soggetti (imprese). L'operatore economico che deve avvalersi delle capacità di altri soggetti allegherà, oltre alla attestazione SOA dell'impresa ausiliaria, una dichiarazione sottoscritta dalla stessa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.lgs n.50/2016 nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento. Il Comune, effettuate le verifiche nei successivi 10 gsc dalla ricezione, confermerà o meno l'idoneità dell'impresa ausiliaria.

Nel caso in cui vi sia la necessità di realizzare opere in subappalto l'Operatore dovrà comunicare preventivamente al Comune, già nelle fase di avvalimento e comunque prima dell'esecuzione delle opere, i riferimenti di tutte le imprese, dotate di attestazione SOA, il tutto secondo le modalità e i limiti di cui all'art 105 del D.lgs. n.50/2016.

Il Comune, effettuate le verifiche nei successivi 10 gsc dalla ricezione, confermerà o meno l'idoneità dell'impresa/e subappaltatrici.

2.3 dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di stipula del contratto di assegnazione delle opere; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.

2.4 Ultimare le opere di urbanizzazione primaria entro 5 (cinque) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

3. L'Operatore vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederà altresì alla nomina del direttore dei lavori secondo le vigenti disposizioni di legge. Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune. Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra, tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico degli l'Operatori, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare il manto di finitura finale (completo

della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto la pavimentazione stradale, completa della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede (bitumata o in autobloccanti) di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzata ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non danneggiare e/o manomettere con interventi successivi il manto o la finitura definitiva.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili.

Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto. Alla stipula del presente atto, a garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli Operatori presentano al Comune una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al presente articolo nonché con le modalità del successivo art. 10 . Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.11.

Nulla sarà dovuto dal Comune agli Operatori qualora la realizzazione delle opere scomputabili comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, distintamente intesi fra OUP e OUS.

Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto preliminare approvato, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico degli Operatori.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione o riduzione non previste dal progetto.

Eventuali opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Non potranno essere installate nella superficie fondiaria dell'intervento stazioni RBS o per TLC, in considerazione dell'avvenuta approvazione del Piano di localizzazione degli impianti di telecomunicazioni approvato con Deliberazione del C.C. n. 50 del 21/06/2010.

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, l'Operatore, con la stipula della presente convenzione, presta a favore del Comune, prima della sottoscrizione della convenzione:

opere di urbanizzazione primaria e spese connesse: fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/09/1993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni

debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per euro 453.160,19 (euro quattrocentocinquantatremilacentosessanta/19) compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere la garanzia per la quota RUP e le spese di collaudo di cui al successivo art. 18. La polizza sarà pertanto di € 459.721,74 (€ 453.160,19 + € 3.561,55 + € 3.000,00) (euro quattrocentocinquantanovemilasettecentoventuno/74). Ancorché la garanzia sia commisurata 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. In tal senso le garanzie sopra citate dovranno garantire anche i versamenti posticipati di cui all'art. 18 del presente atto. 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 all'avanzamento delle opere che risulteranno adempiute. Le garanzie fidejussorie residue verranno svincolate e restituite in originale definitivamente ad avvenuta verifica del completo versamento delle eventuali quote a conguaglio. Nei limiti del dovuto, il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori 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 eventualmente non realizzato dagli Operatori. Le garanzie fidejussorie verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art.11.

Art. 11 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione

1. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico dell'Operatore sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato. L'Operatore, sarà responsabile in solido di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati. Quanto all'esecuzione delle opere l'Operatore si obbliga a far tenere, dal direttore dei lavori dalla stessa incaricato, i documenti di cui al D.lgs n.50/2016 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune. Il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra. E' fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell' Operatore, anche tra i tecnici interni all'Ente. In tal caso il costo sarà comunque in linea con prestazioni professionali analoghe. I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) delle opere a carico dell' Operatore sono di competenza del Comune , che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera con costi a carico dello stesso. Per i collaudi l'Amministrazione

comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese dell'Operatore, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali entro 30 (trenta) gsc dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati.

L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto esecutivo assentiti con approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.

Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree, dei manufatti e degli impianti relativi (fatto salvo quanto previsto in merito alla gestione dei parcheggi interni al lotto di pertinenza). Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 gsc dall'avvenuta notifica delle diffida. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, l'Operatore avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

L'Operatore si impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro 15 gsc dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, all'Operatore, se inadempiente.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto di cui trattasi, ancorché collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico dell'Operatore fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, il medesimo Operatore dovrà pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune (fatto salvo quanto previsto in merito alla gestione dei parcheggi interni al lotto di pertinenza), alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso.

Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico degli Operatori, fatto salvo quanto segue.

2. L'Operatore si impegna a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, parcheggi, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

3. Relativamente ai parcheggi realizzati internamente al lotto di pertinenza del nuovo insediamento commerciale, l'Operatore o suo avente causa, si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sorveglianza (senza obbligo di guardiana), fino alla sussistenza dell'edificio commerciale generato dal P.A., delle opere realizzate, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni per 365 giorni all'anno. Quanto sopra non comporterà alcun onere e spese a carico del Comune. Di tale obbligazione si dovrà fare esplicita menzione negli eventuali atti di trasferimento degli immobili.

Ai fini della sorveglianza e sicurezza degli spazi pubblici a parcheggio, l'Operatore o suo avente causa, dovrà porre in essere dispositivi atti a limitare l'accesso alle aree dalle ore 6,00 alle ore 24,00 oltre che dispositivi ottico/informatici (telecamere) di controllo, la cui corretta gestione sarà a carico dell'Operatore o suoi aventi causa.

Ai fini della puntuale individuazione delle aree interessate dall'impegno assunto, nei successivi 10 gsc dalla data di approvazione del collaudo delle opere, le parti redigeranno e sottoscriveranno uno specifico verbale di consegna corredato da apposita planimetria.

Art. 12 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es. non esaustivo: mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art.14) 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 della richiesta, in caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre proporzionalmente delle garanzie fidejussorie di cui all'art.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. 13 - 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 comma 4 bis) 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".

L'Operatore si impegna formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo dei fabbricati fino all'avvenuta presentazione delle dichiarazioni di agibilità o relativa attestazione equivalente.

Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui al precedente art. 12.

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. 14 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

L'Operatore potrà cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo a7_53; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'Operatore, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, pro quota ed in forma solidale con l'Operatore originario, ai fini 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, dall'Operatore 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. 15 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica entro 45 (quarantacinque) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione definitiva del P.A., a pena di decadenza dell'atto di approvazione. 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 degli Operatori, i quali si riservano 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. Fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo di cui alla presente convenzione, le aree costituenti la Superficie fondiaria dell'intervento sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del Piano attuativo anche se privi di capacità edificatoria. A tal fine l'Operatore dichiara che non esistono contratti/accordi fra privati che prevedano cessioni di aree interne al lotto ancorché prive di capacità edificatoria, tale

condizione è definita essenziale ai fini delle validità della presente convenzione.

Art. 16 - 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. 17 - 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., a titolo gratuito e non a scampo di oneri.

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 scampo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Preso atto della RISOLUZIONE n.68/E dell'Agenzia delle Entrate del 3 luglio 2014, avente ad OGGETTO: Istanza di Interpello - Cessioni a titolo gratuito al Comune, di aree ed opere di urbanizzazione - Applicabilità dell'articolo 32 del DPR n.601 del 1973, considerato che le cessioni per aree a servizi oggetto del presente atto avvengono a titolo gratuito, è escluso che detti trasferimenti possano essere ricondotti nell'ambito degli atti costitutivi o traslativi, a titolo oneroso, di immobili, interessati dalla norma di soppressione delle agevolazioni di cui all'articolo 10, comma 4, del D.LGS. n.23 del 2011.

Pertanto, per le cessioni a titolo gratuito delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione continuano ad applicarsi le previsioni recate dall'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973 n.601, assoggettate al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Art. 18 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

L'Operatore rimborsa al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle revisioni del piano attuativo come di seguito elencato, con versamento alla stipula o come diversamente indicato:

- Rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo": a somma così determinata, in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, € 4.999,73 (euro quattromilanovecentonovantanove/73) è stata già prima d'ora versata

- Spese di comunicazione € 2.000,00 (Euro duemila/00) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Pianificazione e sviluppo del territorio, da versarsi alla stipula.

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

- Quota RUP (opere parcheggi e opere viabilistiche via Torino) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 3.561,55 (euro tremilacinquecentosessantuno/55) da versarsi a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo ma prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera indicativamente stimate in € 3.000,00 (euro tremila/00) per le OUP (opere parcheggi opere e opere viabilistiche via Torino) da versarsi prima dell'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Importo per 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. 19 - 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. 20 - Indice degli articoli

art.1 - Premesse ed obblighi generali; art.2 - Obbligo generale e validità della convenzione; Art. 3 - Attuazione del PGT mediante Piano attuativo e titoli edilizi; art.4 - Varianti; art.5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse; art.6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione; ART.7 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - 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 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione, art.12 - Inadempienze e sanzioni; art.13 - Dichiarazione di agibilità; art.14 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore; art.15 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti; art.16 - Controversie; art.17 - Benefici fiscali; art.18 - Rimborsi spese dall'operatore al comune; art.19 - Riferimenti normativi e rinvii; art.20 - Indice degli articoli.

L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo: