

N. di repertorio

N. di raccolta

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA NERUDA ANGOLO VIA GOLDONI DENOMINATO CAMPO a5_8 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. Marco Acquati 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 a5_8" del PGT, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera " C ", nel seguito per brevità denominato "Comune";

sig. Guzzi Fabio nato a Cernusco sul Naviglio il 24/09/1959, domiciliato in Cernusco sul Naviglio via Neruda n.3, C.F. GZZFBA59P24C523Y;

sig. Guzzi Loris nato a Cernusco sul Naviglio il 14/01/1963, domiciliato in Cernusco sul Naviglio via Neruda n.3, C.F. GZZLRS63A14C523X;

che intervengono al presente atto nella loro qualità di proprietari, di seguito e per brevità denominati : "OPERATORI";

Parti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

- gli Operatori sono proprietari del complesso sito in Cernusco sul Naviglio via Neruda n.5, contraddistinto al Foglio 12 mappali 214 e 303 ed insistenti su un terreno la cui superficie rilevata è di mq 2601.89 con destinazione urbanistica a5_8 Lotto Multifunzionale; inoltre, è tuttora nella proprietà degli operatori l'area di cui al Foglio 12 mappale 476 per mq 155 catastali (mq 153.61 da rilievo) e con le seguenti destinazioni urbanistiche: parte come sede stradale e parte come Sp1_213 (Spazi ed attrezzature per la mobilità);

- le suddette aree erano gravate da vincolo derivante da Piano degli Insediamenti Produttivi convenzionato in data 25/01/1990, Registrato a Milano il 02/02/1990 n.1515; tale vincolo è stato rimosso con la sottoscrizione dell'atto notarile in data 05/06/2013 rep. n. 49804 racc. n.17756 e riguardante la modifica di convenzione P.I.P. ai sensi della deliberazione del C.C. n. 8 del 31 gennaio 2012;

- le aree sopradescritte hanno la destinazione che risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data che 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 a5_8 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, la redazione di un piano attuativo (PA);

- gli Operatori hanno presentato al protocollo del Comune in data 11/07/2013 prot. n°32147 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. Lucia Razzini, con studio in Cernusco sul Naviglio (MI), via verdi 38/c, iscritta all'albo professionale al n. 15153 della Provincia di Milano, codice fiscale RZZLCU79R57C523Q;

- 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; tuttavia, parte delle aree sono gravate da servitù passiva di attraversamento aereo in direzione Est-Ovest da un Elettrodotto a 220.000 Volt n.275/2 e n.276/1 in doppia terna "Cassano-Sesto San Giovanni" – campata 37 – 38, di proprietà della Soc. Terna SpA, per le quali gli operatori hanno ottenuto parere con nota del 20/09/2012, con la quale la predetta Soc. *“visti gli elaborati grafici inoltrati, corrispondenti alle Tav. 3Pu e Tav.3 Ar allegati al presente piano, ha rilevato che risultano soddisfatte le condizioni di compatibilità previste dalla specifica servitù di elettrodotto nonché dal DM 449 del 21/3/88, costituente la normativa tecnica relativa alla costruzione ed all'esercizio delle linee elettriche”*.

- 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, nonché 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., come da deliberazione della G.C. n. 36 del 04/02/2013;

- 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 10/03/2014;

- 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. 212 del 14/03/2014 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.

Gli Operatori assumono 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 120 (centoventi) gsc dall'approvazione del P.A. a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Entro 180 (centottanta) gsc 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 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.

Trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, la potenzialità edificatoria massima di progetto, corrisponde alla SLP esistente di 1.638,15 mq., così come indicato nella tavola 6 Pu del progetto allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata e nella "Relazione urbanistica" anch'essa 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 a5_8, il PGT vigente prevede l'attuazione mediante Piano attuativo, così come disciplinato all'art. 38 "Lotto multifunzionale" delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

I parametri edilizi di cui all'art. 38 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, sia vigenti che adottate, sono riportati nella "Relazione urbanistica" 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), purchè 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 negli elaborati allegati alla lett. "B".

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.

Considerato che gli immobili non dispongono di sottotetti esistenti ma di "intercapedini", è preclusa la realizzazione dei sottotetti, così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

ART.6 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

1) Gli Operatori, in adempimento degli obblighi della presente Convenzione, e come indicato nella "Relazione tecnica" del progetto allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del, sopra allegata, cedono e trasferiscono 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:

- *destinazione residenziale*: parte reperiti mediante la cessione delle aree con destinazione urbanistica parte a parcheggio Sp1 e parte a viabilità, identificate al foglio 12 mappale 476 (mq 155 catastali, mq 153.61 da rilievo) interne al comparto; la restante parte reperiti mediante la cessione delle aree con destinazione urbanistica Sg4_NP7 "Parchi e giardini di progetto: spazio da acquisire o convenzionare" identificate al foglio n. 10 mappale 403 p. per mq 1111.64;

- *destinazione terziaria*: 550 mq monetizzati con convenzione P.I.P. del 25.01.1990, la restante parte reperiti sempre mediante la cessione della residua porzione di area identificate al foglio 10 mappale 403 p. per mq 1037.16

La cessione di aree a servizi è pertanto eccedente il fabbisogno indotto dal Piano.
Confini a corpo delle aree
.....

Si da atto che il sedime stradale di cui al foglio 12 mappale 215 di mq 200, in forza dell'atto a rogito Notaio Folco Schiavo in data 17/12/1988 rep.n.123.149, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio S.P.I. Milano 2 in data 09/01/1989, è gravato da servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carraio, per l'accesso al compendio immobiliare identificato al foglio 12 mappali 214 e 303.

Con la stipula del presente atto la predetta servitù si intende estesa anche a favore del mappale 476 in cessione al Comune e quindi anche ai futuri aventi causa.

Le aree suddette risultano meglio evidenziate nella planimetria riportata nell'allegata tavola 8 Pu 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.

Come prevede l'articolo art. 2.6 ee) del Regolamento Edilizio, prima dell'ottenimento degli atti abilitativi per l'esecuzione delle opere edilizie, l'operatore dovrà presentare una caratterizzazione preventiva del sito mediante la stesura di un Piano di Indagine Ambientale che dovrà essere sottoposto al parere preventivo di ARPA; le indagini andranno eseguite in contraddittorio con lo stesso Ente, tutto ciò 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 – 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 da ogni operatore 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. 20 del 31/01/2014, (separatamente intesi e senza applicazione di alcuna fungibilità), viene provvisoriamente determinato come meglio esplicitato nelle tabelle da 1 a 6 allegate al presente atto.

Gli operatori verseranno in sede di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo la maggiorazione del 30% degli oneri tabellari dovuti, come previsto dai criteri per modifica convenzioni P.I.P. esistenti approvati con deliberazione del C.C. n.8 del 31/01/2012 che, all'art. 2.2 *“Diritto di proprietà - Aree per le quali il PGT ha previsto destinazioni d'uso differenti e di maggior valore da quella Produttiva – Up”*, prevedono alla lett. b):

“dato che la norma di cui all'art. 3.6 delle Disposizioni comuni del PGT vigente prevede la possibilità di applicare il conguaglio “dei contributi concessori attuali rispetto a quelli originariamente versati”, (da intendersi attualizzati) si applicherà questa modalità per determinare il dovuto, da versarsi alla stipula della convenzione urbanistica di cui all'art. 38.4 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

In aggiunta, in ragione dell'indubbio miglioramento urbanistico e l'accrescimento del valore economico dell'insediamento che ne derivano al soggetto proprietario, unitamente alla necessità per l'A.C. di attuare le previsioni del PGT vigente anche in termini di Piano dei Servizi, si applicherà agli oneri tabellari vigenti all'approvazione del piano attuativo, una maggiorazione del 30%.”

Tale maggiorazione sarà *“da versarsi in sede di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo”*, con possibilità di rateizzazione delle quote dovute secondo le seguenti modalità:

- 50% (cinquanta per cento) alla stipula della convenzione;
- 25% (venticinque per cento) entro sei mesi 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 stipula della convenzione.

5. Le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione, verranno corrisposte al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o all'efficacia della DIA, fatta salva la facoltà di rateizzazione, 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 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.

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. 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 dall'efficacia della relativa D.I.A.

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.

7. 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. 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.”

In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, come individuate nelle “linee guida” approvate con Determinazione del Dirigente n 212 del 14/03/2014, 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 saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In sintesi, le opere di urbanizzazione riguardano:

riqualificazione del marciapiede esistente di via Neruda;

realizzazione di un adeguato attraversamento pedonale di via Goldoni all'altezza dell'incrocio con via Neruda, proprio in prossimità del nuovo parcheggio annesso al comparto PL8.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria (OUP), 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 tecnica (Allegato B della delibera della Giunta Comunale allegata);

nonché dei seguenti elaborati:

-**TAV 9 Pu**) Opere di urbanizzazione a scomputo oneri

- **Allegato OO UU** (Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, elenco prezzi unitari, quadro economico, capitolato speciale d'appalto).

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al campo a5_8, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro 26.962,79 (euro ventiseimilanovecentosessantadue/79) al netto di IVA, in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1°trimestre 2013.

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.

Anche il Progetto definitivo/esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primarie 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. 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, e la direzione lavori.

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.

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

Gli Operatori dichiarano 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 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. Una specifica clausola di variante 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 all'art. 178 e seguenti del DPR n.207/2010; tale adempimento è a carico del tecnico incaricato dall'operatore quale onere non scomputabile.

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.55 del DPR 207/10 e smi., 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..

Le ditte esecutrici delle opere di urbanizzazione primaria 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. 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., ai lavori da assumere, da dimostrarsi al Comune o da richiedersi prima dell'assegnazione delle opere di urbanizzazione primaria.

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...

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiede, attraversamento pedonale), si applicherà l'art. 16 c.2) del DPR n.380/2001 e s.m.i..

L'Operatore assume i seguenti obblighi:

a. presentazione, entro 60 (sessanta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, del progetto

definitivo/esecutivo di tutte le OUP. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, andrà ad approvare il relativo progetto entro i successivi 60 (sessanta) g.s.c.

b. iniziare i lavori entro 30 (trenta) g.s.c. dalla data di approvazione del progetto definitivo/esecutivo; 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.

c. Ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria entro 12 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 dell'Operatore, 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 realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare 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, l'Operatore presenta 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. Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.11.

Nulla sarà dovuto dal Comune all'Operatore qualora la realizzazione delle opere parzialmente scomputabili comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

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 dell'Operatore 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, 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 32.237,12 (euro trentaduemiladuecentotrentasette/12) incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento), per le opere di urbanizzazione primaria.

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 la la garanzia sopra citata dovrà 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 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 da 1 a 6 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.

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

L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico degli Operatori 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.

Gli Operatori, saranno responsabili 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.

La direzione lavori, la redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione, nonché le spese di accatastamento dei servizi pertinenti tutte le opere di urbanizzazione sono poste a carico degli Operatori e verranno assunte da tecnici incaricati dallo stesso soggetto, 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.

Quanto all'esecuzione delle opere gli Operatori si obbligano a far tenere, dal direttore dei lavori dalla stessa incaricato, i documenti di cui agli artt.181 e ss. DPR n. 207/2010 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.

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 dell'Operatore. 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 realizzazione della strada vicinale e del parcheggio). 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. Gli Operatori s'impegnano 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 eventualmente 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, l'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 realizzazione della strada vicinale e del parcheggio), 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.

Le imprese si impegnano altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, 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.

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 dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art.9.

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 - 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 della richiesta, 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. 14 - 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 a5_8; 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. 15 - 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 edificandi ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT.

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 si rimanda alle indicazioni che verranno assunte dal Notaio rogante in sede di stipula sulla base della normativa allora vigente.

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 previsioni del piano attuativo 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 € 78,05 da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;
- Rimborso spese sostenute dall'A.C. per la redazione dello schema di convenzione e delle "linee guida" quantificate in € 1.800,00;
- Rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo"; la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 1.465,78, dedotto l'anticipo già versato pari a € 500,00 e salvo conguaglio in sede di stipula;
- Spese di comunicazione € 2.000,00 relative a contratti di sponsorizzazione da definirsi con l'Ufficio Comunicazione del Comune concordandone le modalità con il medesimo ufficio.

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 € 2.500,00 per le OUP da versarsi prima dell'approvazione 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 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 - 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 - Dichiarazione di agibilità;
- art.13 - Inadempienze e sanzioni;
- 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.

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

Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo:

Tabella 1 – Oneri di urbanizzazione destinazioni d'uso esistenti

SLP	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Totale
<u>Produttivo</u> mq 1.544,09	58,12	38,86	
Parziale	89.742,51 €	60.003,34 €	149.745,85 €
<u>Commerciale</u> mq 94,06	143,64	84,49	
Parziale	13.510,78 €	7.947,13 €	21.457,90 €
Totale			171.203,76 €

Tabella 2 – Oneri di urbanizzazione destinazioni d'uso di progetto

Vol./SLP	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Totale
<u>Residenza</u> mc 1.897,89	19,63	27,80	
Parziale	37.255,58 €	52.761,34 €	90.016,92 €
<u>Terziario</u> mq 1.005,52	130,58	76,81	
Parziale	131.300,80 €	77.233,99 €	208.534,79 €
Totale			298.551,71 €

OO.UU. determinati: maggior somma per modifica d'uso (art. 44 c. 12) L.R. n.12/2005) quale differenza fra le destinazioni d'uso originarie e quelle di progetto:
 € 298.551,71 - € 171.203,76 = **€ 127.347,95**

Tabella 3 – Determinaz. provv. oneri di urb. ai sensi dell'art. 44 c. 8) L.R. n.12/2005

SLP VIRTUALE RESIDENZA	
Computo metrico	€ 61.110,02
Costo di costruzione	€ 395,98
SLP virtuale mq. 154,33 x 4	mq. 617,30
SLP VIRTUALE TERZIARIO	
Computo metrico	€ 18.536,52
Costo di costruzione	€ 395,98
SLP virtuale	mq. 46,81
Ristrutturazione destinazione produttiva originaria	
Mq. 617,30 + mq. 46,81 = mq. 664,11	x 1° €/mq. 29,07 = € 19.305,68
	2° €/mq. 19,43 = € 12.903,66
	Sm. Rif. €/mq. 8,61 = € 5.717,99
	€ 37.927,33

Totale oneri di urbanizzazione dovuti: € 127.347,95 + € 37.927,33 = € **165.275,28**

Deliberazione del C.C. n.8 del 31/01/2012 - art. 2.2: maggiorazione del 30% degli oneri tabellari vigenti all'approvazione del piano attuativo "da versarsi in sede di stipula delle convenzione urbanistica del piano attuativo":

30% di € 165.275,28 = € **49.582,58**

Tab. 4 - Stima provvisoria del contributo commisurato al costo di costruzione

Ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione (art. 48 c. 6) L.R. n.12/2005) costo reale degli interventi non superiore al valore determinato per le nuove costruzioni: in ogni caso soggetto alla presentazione di computo metrico estimativo e/o tab. D.M. 10/05/77

Determinazione CCC sulla base dei computi metrici presentati (Classe edificio desunta da tab. D.M. 10/05/77 in atti)

Terziario: € 18.536,52 x 10% = € 1.853,65

Residenza: € 61.110,02 x 10% = € 6.111,00

Stima C.C.C. da versare: € 1.853,65 + € 6.111,00 = € **7.964,65**

Tabella 5 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione (al lordo dello sconto di gara)

Descrizione	OO. UU. 1° (marciapiede + attravers. pedonale)
Opere previste secondo computo metrico	€ 26.962,79 + IVA 10% = € 29.659,07
Sconto per realizzazione a cura operatori	20%
Totale valore opere a scomputo	€ 22.480,83

Tabella 6 – Riepilogo provvisorio oneri di urbanizzazione dovuti

Oggetto	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Smal. Rif.	DOVUTO
Destinaz. Residenziale Prog.	+ € 37.255,58	+ € 52.761,34		
Destinaz. Terziaria Progetto	+ € 131.300,80	+ € 77.233,99		
Ristrutt. prec. destinaz. Prod.	+ € 19.305,68	+ € 12.903,66	+ € 5.717,99	
Scomputo OUP	- € 22.480,83	/		
Destinaz. Produttiva Esist.	- € 89.742,51	- € 60.003,34		
Destinaz. Commerc. Esist.	- € 13.510,78	- € 7.947,13		
Totale	+ € 62.127,94	+ € 74.948,52	+ € 5.717,99	da PAGARE con i titoli edilizi

<u>Deliberazione del C.C. n.8 del 31/01/2012 - art. 2.2 - maggiorazione del 30%</u> 30% di € 165.275,28 = € 49.582,58	da PAGARE alla stipula della convenzione
---	---