



DOTT. ARCHITETTO PAOLO GRASSI – Albo di Milano n. 6668

via Turati 13 – 20063 – Cernusco sul Naviglio – MI –

tel./fax. 02.92111167 – cell. 335.495076

WEB: www.grassiarchitetture.it Email: info@grassiarchitetture.it

DIZETA COSTRUZIONI s.r.l.

Via Felice Cavallotti, n. 13 - 20093 - Cologno Monzese - MI -

**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO
PROVINCIA DI MILANO**

**PIANO ATTUATIVO
Campo della conservazione c2_2**

CASCINA TORRIANA GUERRINA
STRADA PROVINCIALE S.P. 121-CERNUSCO S/N-MI

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLA N°:

30

SCALA : 1 : ---

DATA : APRILE 2013

AGG.: GIUGNO 2013

AGG.: NOVEMBRE 2013

AGG.: FEBBRAIO 2014

PROT. N°:

618/13

L'OPERATORE

IL PROGETTISTA

Visti Comunali

REP. N.

PROGR. N.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AI SENSI L.R. 12/2005, IDENTIFICATO CON LA SIGLA C2_2 – Cascina Torriana
Guerrina – S.P. 121 – Cernusco sul Naviglio**

REPUBBLICA ITALIANA

L'annoduemilatredici addì del mese di

In Cernusco sul Naviglio, Via Tizzoni n. 2 presso la casa comunale.

Avanti a me Dottor

Notaio in Milano,

iscritto nel Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori

sono presenti i signori:

da una parte: Arch. ACQUATI Marco, nato a Milano il 9 maggio 1956, domiciliato - ai fini del presente atto - presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), 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 (MI), via Tizzoni n. 2, Codice Fiscale 01217430154, tale nominato con decreto sindacale n. in data 2012 che in copia si allega sotto la **lett. "A"**, nel seguito e per brevità denominato "**Comune**", ed in esecuzione delle deliberazioni G.C. n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano di recupero della Cascina Torriana Guerrina, deliberazioni qui allegate sotto la **lett. "B"**;

il Sig. Zucchetti Valter ed il Sig. De Poli Flavio, che intervengono al presente atto nella loro qualità di legali rappresentanti della **Soc. DIZETA COSTRUZIONI s.r.l.**, con sede in Via Felice Cavallotti, 3 _ 20093 Cologno Monzese (Mi), C.F. e P. IVA 04326340967 avente titolo in forza di documentazione allegata lett. "sub. B" nella TAV. 3b e muniti degli occorrenti poteri in forza di verbale del consiglio di amministrazione dell'Assemblea dei soci del 19/11/2010, che in estratto autentico qui si allega alla lettera **C**, di seguito anche "OPERATORE";

e

il **Sig. De Poli Giovanni**, nella sua qualità di legale rappresentante della **Soc. DEMID s.r.l.**, con sede in **via Alfieri n.4 – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI)**, C.F. e P. IVA 07623150153, munito degli occorrenti poteri in forza di verbale del consiglio di amministrazione del

che in estratto autentico qui si allega alla lettera **D** , di seguito anche "Demid", il quale interviene al presente atto in qualità di operatore delle opere di riempimento con successivo ripristino morfologico, nell'ambito del progetto di recupero dell'area dell'ex Laghetto Pescatori – cava Torriana posta a sud (rif. AP11/2012 del 16/03/2012 prot. 13811 e successive integrazioni);

il **Sig. De Poli Flavio**, nato a Cernusco sul naviglio (MI) il 28 maggio 1962 c.f. DPLFLV62E28C523X, il quale interviene al presente Atto in qualità di legale rappresentante della Società **Nuovaflor Immobiliare s.r.l.**, con sede in Gorgonzola (MI) - Via Trieste n.42, c.f. e p.i. 03591800960, munito degli occorrenti poteri in forza di verbale del consiglio di amministrazione delche in estratto autentico qui si allega alla lettera **E** , di seguito anche " **Nuovaflor** ",il quale interviene al presente atto in qualità di operatore preposto alla cessione delle aree esterne al comparto.

Detti signori della cui identità personale io Notaio sono certo, senza aver richiesto la presenza di testimoni al presente atto.

PREMESSO QUANTO SEGUE:

a) L'OPERATORE è proprietario del complesso immobiliare sito in Cernusco sul Naviglio , Cascina Torriana Guerrina, costituito da fabbricati e da aree contraddistinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cernusco sul Naviglio, dai mappali 11 parte, 12,13 parte, 14, 15, 154 parte 156 parte, 157 parte 202, 203 parte, 204 parte, 205 parte del foglio 4;

Detti immobili insistono su una superficie rilevata complessiva di circa mq. 13.152,21 come risultante dal rilievo asseverato depositato; i fabbricati sono costituiti da edifici a destinazione residenziale e rurale, ora tutti dismessi aventi un volume complessivo di mc 9.639,85. Il tutto come risulta dagli elaborati grafici Tav. 12 come da allegato sub. "B".

L'OPERATORE dichiara di essere in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente Convenzione;

b) Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) 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 nella variante n.1 al PGT adottata dal Consiglio Comunale con delibera n°59 del 29 luglio 2013, il complesso immobiliare ricade nel campo della conservazione c2_2, disciplinato dall'art. 24 delle disposizioni del Piano delle Regole (PdR) il quale prevede per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma

maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente all'interno del medesimo campo c2_2, la redazione di un piano attuativo (PA).

Nel Piano delle Regole il perimetro originario del campo della conservazione c2_2, ricomprendeva aree, catastalmente identificate al foglio 4 part. 154 p. e 155 p., ricadenti nel perimetro del Piano Cave della Provincia di Milano; tale campo è stato pertanto oggetto di procedura di "rettifica" del perimetro di cui all'art 13 c 14 bis) della L.R. 12/2005, come approvata con deliberazione di C.C. n° 24 del 22/04/2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul Burl n. 24 del 12/06/2013.

Che per l'attuazione del P.A. in questione è richiesta dall'art.5.1 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi (PdS) la cessione di aree a servizi per una consistenza di 60 mq/abitante trattandosi di destinazione residenziale;

- c) Ai fini di un'organica trasformazione urbanistico - edilizia del compendio immobiliare di cui in premessa, l'OPERATORE ha presentato al protocollo del Comune in data 19/04/2013 al n.18570 e successive integrazioni, gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Piano di Attuativo, secondo il progetto redatto dall'arch. Paolo Grassi, con studio in Cernusco sul Naviglio via Turati n.13, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano, al n. 6668, codice fiscale GRSPLA62A30F205E;
- d) I beni oggetto del progetto di piano di attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali o di aree protette ma sono ricompresi nell'ambito di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, incluso nel Parco Locale d'Interesse Sovra comunale (PLIS Est delle Cave) proposto in ampliamento, per il quale vige il regime di salvaguardia di cui all'art. 25.3 delle Disposizioni Comuni del PGT.

I medesimi non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30.12.1923, n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22.1.2004, n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27.7.1934, n. 1265; i terreni 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.

Con riferimento alla situazione della precedente destinazione ed uso dell'area, l'OPERATORE in ottemperanza alla vigente normativa in materia (Dlgs 152/2006 e DM 471/99), ha prodotto la verifica dell' eventuale contaminazione delle matrici ambientali e del suolo, con riferimento alla precedente attività agricola e residenziale, mediante idonea relazione geologica e indagine geoambientale preliminare corredata da autocertificazione a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici

ambientali sia nelle aree di futura edificazione che nelle aree in cessione quali “servizi” interni al perimetro del campo, come da elaborato Tav. 25a come da allegato sub. “B”.

Inoltre, l' Operatore ha presentato specifica relazione geologica e indagine geoambientale preliminare corredata da autocertificazione a firma di tecnico abilitato, con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali nelle aree in cessione quali “servizi” esterni al perimetro del campo, come allegato alla delibera di approvazione di G.C. n.... del....., elaborato Tav.25b.

Prima dell'avvio all'esecuzione delle opere edilizie, sia private che pubbliche, l' Operatore dovrà verificare la presenza di ulteriori potenziali rischi di contaminazione del suolo e sottosuolo; qualora fossero riscontrati punti di potenziale contaminazione l'Operatore, così come definito dall'art. 242 del D.Lgs 152/2006, dovrà darne opportuna comunicazione agli Enti preposti e predisporre specifica Indagine Ambientale al fine di verificare il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione.

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, inoltre non richiede la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione), in quanto, a riguardo della VAS, vale 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 10/11/2010.

L'area ricade all'esterno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del Dlgs. 285/1992 e s.m.i., approvata con D.G.C. n° 36 del 04/02/2013.

- e) che 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;
- f) che 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 e art. 46 L.R. 12/2005.;
- g) che in relazione a quanto precede, il Piano di attuativo proposto, verrà adottato e approvato con le procedure della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;

- h) la proposta di piano attuativo, in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio nella seduta del 25/11/2013, alle seguenti condizioni:
- *“si richiede di valutare l'eliminazione del rivestimento in paramano (finte lesene) sui corpi di fabbrica a tre piani dove l'edificio è completamente intonacato;*
 - *in merito alle aperture con forma tonda, considerato che dallo stato delle preesistenze non si rileva tale tipologia a cerchio, si chiede di rivedere la forma di tali aperture”.*
- i) che 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 della conservazione, allo scopo di ottenere un progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. A tale proposito, con determinazione dirigenziale n° 1097 del 25/10/2012. sono state approvate le “linee guida” afferenti al campo della conservazione in argomento.
- l) che il Progetto di piano attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione del, n., e approvati in via definitiva con deliberazione del G.C. del n.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

Art. 1 Premesse ed obblighi generali

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione. L'Operatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte 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 5 (cinque) anni a partire dalla data di approvazione del P.A..

Entro 180 (centottanta) giorni dalla stipula del presente atto, dovrà essere richiesto il Permesso di Costruire o la DIA per la realizzazione dell'intera capacità edificatoria dell'intervento; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 5 anni dalla data di approvazione del P.A. il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione.

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

L'attuazione del PGT per il campo della conservazione c2_2 avverrà mediante il Piano attuativo approvato con l'atto di G.C. n.....del.....

La potenzialità edificatoria massima è quella indicata nella tav.14 del progetto quale allegato sub.“B” alla deliberazione di approvazione.

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 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con PdiC 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

Fermo restando il perimetro di massimo ingombro degli edifici esistenti, come rappresentato nella Tav. n 13 del progetto quale allegato sub. “B” alla delibera di approvazione e nel puntuale rispetto delle prescrizioni derivanti dalle “linee guida” approvate, 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, nel totale rispetto delle “linee guida”, 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. 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”.

L' OPERATORE e suoi aventi causa si impegnano, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, a non dar corso, nemmeno se consentito dalla disciplina generale, a “volumetrie aggiuntive premiali” quali quelle di cui agli artt. da 1 a 6 della L.R. n.4/20012 “c.d. piano casa bis”..

Art. 6 Cessione delle aree a servizi

1. In relazione a quanto disposto dall'art.5.1 delle disposizioni di attuazione del PdS, l'Operatore con la stipula della presente convenzione cede e trasferisce senza corrispettivo al Comune aree destinate a servizi, così determinate:

“Servizi per insediamenti residenziali” mq 60/abitante

Slp mq . $3.534,61 / 30 \times 60 =$ mq. 7.069,20.

Ne deriva che complessivamente vengono cedute aree a servizi per complessivi mq. 7.069,20 di cui ubicati nel Campo della Conservazione c2_2 mq. 5161,60 e ubicati nel campo Sg1_NP6 mq. 1907,60; completano le cessioni ulteriori aree ubicate nell'ambito “nate 1 AC 16” per mq. 1.010,00; quanto sopra risulta evidenziato nelle Tavv. 16a e 16b allegate alla lett. sub. “B” e come risultante dal frazionamento catastale delle aree che è stato redatto a cura e spese dell' Operatore prima della stipula del presente atto, come segue:

- a) Foglio 4 Mappali 11 parte, 15 parte, 154 parte, 157 parte, 202, 204 parte e 199 parte
- b) Foglio 36 Mappale 27 parte

Essendo soddisfatto il fabbisogno di aree a servizi non è prevista la monetizzazione di aree per servizi mancanti.

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 e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380/2001, si allega al presente atto, sotto la lettera, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data _____dichiarando la parte cedente che successivamente non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

Relativamente alle aree sopra descritte, l'Operatore garantisce 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. La consegna di dette aree avverrà totalmente libera da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

La cessione della proprietà avviene in data odierna; relativamente alle aree esterne la disponibilità e consegna sarà immediata (entro i successivi 10 giorni dalla data di stipula) mentre per le aree interne la disponibilità delle stesse, verrà formalizzata con regolare atto di consegna delle medesime al Comune da stipularsi entro 3 mesi dalla data di fine lavori delle opere inerenti il Piano Attuativo.

Fino al momento della loro consegna al Comune, le aree potranno essere utilizzate dall'OPERATORE esclusivamente ad uso cantiere, restando così a suo carico tutti gli oneri di qualsiasi natura nei riguardi di chiunque, conseguenti al possesso.

Al termine dei lavori le aree in questione dovranno essere ripristinate nello stato conforme alla loro presenza nel PLIS.

2. Alla consegna delle aree ad uso cantiere, di cui al precedente punto 1), si dovrà svolgere, a cura e spese dell'Operatore, nuova indagine ambientale.

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 di cui all'art.242 del Dlgs 152/2006.

ART.7 Contributi di costruzione: oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione e garanzie finanziarie

1. I permessi di costruire e/o le D.I.A. saranno onerosi ai sensi di legge.

2. Il contributo di concessione afferente a ciascun titolo concessorio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

3. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione 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, c. 7 bis della legge regionale 12/2005 e s.m.i., ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali o comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

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

* urbanizzazione primaria: mc. 10.600,64 x €/mc. 14,72. = € 156.041,42

* urbanizzazione secondaria: mc.10.600,64 x €/mc. 27,80. = € 294.697,79

per un totale di € 450.739,21

L'Operatore corrisponderà inoltre:

- la maggiorazione del 20% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di sottotetti aventi le caratteristiche di cui al punto f2) dell'art. 8.12 delle Disposizioni comuni del PGT, limitatamente all'intero fabbricato a forma di "U" (lati sud-est-ovest dell'intervento), ove sono previsti sottotetti preordinati ad un eventuale futuro recupero;

- la maggiorazione percentuale dei contributi di costruzione stabilita nel 5%, trattandosi in parte di aree individuate dalla Regione quali "aree agricole nello stato di fatto", ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della legge regionale 12/2005 e trattandosi di interventi di "nuova costruzione". L'entità della maggiorazione verrà determinata sulla base dell'effettivo consumo di aree agricole (si allega determinazione provvisoria parametrata in % all'effettivo consumo).

Detti contributi verranno liquidati al Comune entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o all'efficacia della DIA; i medesimi non sono scomputabili né rateizzabili.

5. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è corrisposta 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% entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della DIA;
- 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 della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

Sulle rate a scadenza verrà computato l'interesse legale sull'importo delle rateizzazioni, dovuto per oneri di urbanizzazione, a decorrere dalla data di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della DIA.

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.

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 ed è quindi indicato nel presente atto in € 126.518,00 in via provvisoria.

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.

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

1. L'accesso alla Cascina Torriana Guerrina avverrà mediante percorso stradale con nuovo accesso carraio dalla S.P. 121.

Le modalità di accesso alla Cascina sono state affrontate in sede di redazione del PGT ove è stato previsto il ripristino del percorso di accesso alla Cascina Torriana Guerrina dalla omonima strada vicinale.

Conseguentemente, per l'attuazione del piano attuativo gli Operatori dovranno realizzare, con vincolo di solidarietà, tutte le opere di urbanizzazione previste, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell' art. 46 lett. b) della LR 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.”

Tale obbligazione solidale sarà da riportare nel testo della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 9.

Preliminarmente alla redazione del progetto della nuova strada vicinale, è stato ottenuto dall'Operatore nulla-osta rilasciato dalla Provincia di Milano in data 19/11/2012 prot.n.217580/2012.

Il regime del suddetto accesso sarà quello di “strada vicinale” quindi aperta al pubblico transito ma con ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'Operatore e suoi aventi causa.

La zona in cui si trova il complesso immobiliare è completamente priva di urbanizzazioni primarie e, pertanto, l'Operatore per se e per successori o aventi causa, si obbliga alla realizzazione diretta con parziale scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria ed in conformità al progetto preliminare, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, delle seguenti opere di urbanizzazione (≠ opere a scomputo; × opere non a scomputo):

- ≠ tratto fognario con collegamento all'esistente sulla SP 121 ;
- ≠ tratto rete idrica, con collegamento all'esistente sulla SP 121;
- ≠ tratto rete gas, con collegamento all'esistente sulla SP 121;
- ≠ tratto rete telecom, con collegamento all'esistente sulla SP 121;
- ≠ tratto rete enel, con collegamento all'esistente sulla SP 121;
- ≠ tratti di pista ciclo-pedonale con collegamento all'esistente sulla SP121;
- × massetto, pavimentazione stradale e massetto/pavimentazione svincolo innesto sulla SP 121;
- × tratto illuminazione strada vicinale ;
- × parcheggio;
- × alberature e mitigazioni;

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria (OUP), redatto ai sensi degli art.li 17 e seguenti della II parte del DPR 207/2010 e reso gratuitamente dall'Operatore al Comune, si compone dei seguenti elaborati:

- tav. 7a - urbanizzazioni primarie acqua metanodotto e fogna
- tav. 7b - urbanizzazioni primarie corrente illuminazione e telefono
- tav. 7c - urbanizzazioni primarie opere di accesso alla cascina
- tav. 7d - urbanizzazioni primarie computo metrico estimativo e quadro economico
- tav. 7e - urbanizzazioni primarie lista delle lavorazioni-forniture
- tav. 7f - urbanizzazioni primarie elenco prezzi unitari
- tav. 7g - urbanizzazioni primarie stima incidenza sicurezza
- tav. 29 - relazione storica tecnica e impiantistica

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al campo c2_2, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in € 335.453,77 già scontato del 20% ed in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1°/2013.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è limitato alle sole opere di urbanizzazione primaria inerenti le nuove reti di pubblici servizi ed opere su aree in cessione (fognatura, rete idrica, rete elettrica, pista ciclabile, ecc.) il cui costo è stato stimato in € 157.946,17 secondo le modalità sopra riportate.

Anche il Progetto definitivo/esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori e reso gratuitamente a favore del Comune con importi non computabili 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.

2..Considerato che parte delle opere di viabilità previste in progetto ricadono, nello stato dei luoghi, in area di riempimento con successivo ripristino morfologico, nell'ambito del progetto di recupero dell'area dell'ex Laghetto Pescatori – cava Torriana posta a sud (rif. AP11/2012 del 16/03/2012 prot. 13811 e successive integrazioni), la Soc. DEMID s.r.l. in sede di P.A. ha depositato i seguenti elaborati tecnici: Tavola 9 “Piano d'intervento morfologico”; Tavola 10 “Piano d'intervento recupero ambientale”; Tavola 13 “Viabilità”, inerenti la pratica AP11/2012, come allegata alla lett. sub. “....” nella quale vengono definite le modalità di “ripristino morfologico”.

Nella relazione paesaggistica allegata alla predetta pratica si riporta: *“verificato che è imminente l'opera di ristrutturazione della limitrofa Cascina Torriana Guerrina che prevede il ripristino della strada vicinale di cui, a seguito delle opere di escavazione e commercializzazione degli inerti susseguitesi negli precedenti anni, se ne era perso il sedime e vista l'autorizzazione provinciale protocollo n. 217580/2012 del 19.11.2012 che prevede la realizzazione del nuovo innesto stradale sulla S.P. 121 (qui allegata in copia), si è provveduto ad uniformare l'intera progettazione considerando la viabilità interna e prevedendo subito nel primo lotto di riempimento le opere necessarie alla successiva realizzazione della strada vicinale privata di accesso all'insediamento residenziale”.*

Considerato che l'iter istruttorio della pratica è tutt'ora in corso e che, sulla stessa, deve essere ottenuta specifica autorizzazione paesaggistica da parte della Provincia di Milano, quanto depositato in merito a tale procedura è qui allegato con riserva; i puntuali riferimenti sono quindi demandati ai titoli che verranno successivamente approvati.

A prescindere comunque dal precedente punto, considerato che le tempistiche connesse al riempimento dell'area dell'ex Laghetto Pescatori (il quale sarà oggetto di specifica convenzione tra il Comune e la Soc. DEMID o aventi causa) eccedono i tempi di attuazione del presente P.A. e che parte delle opere di viabilità da realizzare insistono sull'attuale scarpata a sud della Cascina e che le infrastrutture viabilistiche connesse alla movimentazione dei mezzi di cantiere interferiscono con la nuova viabilità privata, la Soc. DEMID e con il presente atto, unitamente all'OPERATORE, assumono i seguenti impegni ed obblighi:

- riempimento, come da “primo lotto” del progetto “ex laghetto”, delle opere necessarie alla successiva realizzazione della strada vicinale privata la quale dovrà essere ultimata contestualmente all'ultimazione dei lavori inerenti gli edifici privati anche nel caso in cui questi ultimi venissero conclusi prima del termine previsto dal permesso di costruire e/o dalla DIA;
- 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata con particolare riguardo alla “zona di

attraversamento” della nuova viabilità privata da parte dei mezzi di cantiere per il riempimento dell'ex laghetto mediante la posa di idonea segnaletica (conforme al codice della strada) e recinzioni provvisorie atte a garantire il passaggio di mezzi e persone verso la Cascina, come indicato nell'allegato sub.... nella tav 31.

Gli Operatori si impegnano a presentare congiuntamente, in sede di progettazione edilizia (sia delle opere private che delle opere pubbliche), i relativi PSC redatti ai sensi D.lgs 81/2008;

art.9 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

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 s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

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 (parcheggio, viabilità, reti servizi, ecc.), si applicherà l'art. 16 c.2) del DPR n.380/2001 e s.m.i..

L'Operatore assume i seguenti obblighi:

1. presentazione, entro 60 (sessanta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, dei progetti definitivi/esecutivi di tutte le OUP. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, andrà ad approvare i relativi progetti entro i successivi 60 (sessanta) g.s.c.
2. iniziare i lavori entro 30 (trenta) g.s.c. dalla data di approvazione dei progetti definitivi/esecutivi; 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.
3. Ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria, (ivi compresi tutti i manufatti per servizi) entro 18 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 di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli Operatori, con la stipula della presente convenzione, a favore del Comune, presentano una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate 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, rinnovabile annualmente, per € 402.061,41, incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10%, a copertura delle realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle spese tecniche di cui alla Tav 7d (quindi per un totale di € 470.181,15).

Ancorché la garanzia è commisurata al valore degli importi di cui al precedente comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

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

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo di ogni garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80%, mentre il 20% sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fidejussoria prestata a garanzia.

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

Inoltre, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni connesse con il mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'attraversamento della strada vicinale di accesso all'intervento, derivante dal transito dei mezzi da cava necessari per le operazioni di riempimento e recupero ambientale della zona "ex laghetto Pescatori" , la soc DEMID o aventi causa con la stipula della presente convenzione, a favore del Comune, presenta una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate 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, rinnovabile annualmente, per € 50.000 incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10%, per le opere descritte al precedente art. 8.2 per € 55.000.

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.10 ed all'avvenuto accertamento, da parte del Comune, delle condizioni di sicurezza inerenti le opere descritte al precedente art. 8.2.

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.

Fatta eccezione per le reti dei pubblici servizi e la pista ciclabile che verranno consegnate al Comune secondo le modalità di seguito indicate, l'uso, le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie e la conservazione e custodia delle aree e delle altre opere di urbanizzazione eseguite nel comparto di cui trattasi (strada vicinale, parcheggio), ivi compresa al riguardo ogni spesa a qualsiasi titolo resteranno a carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa; di tale condizione dovrà esserne fatta menzione nel Regolamento condominiale e apposita trascrizione nei RR II.

L'Operatore, in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sarà responsabile 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 dell'Operatore 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 della 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 - Certificati di agibilità

Le agibilità degli edifici di carattere privato non potranno essere rilasciate, né potranno costituirsi per il decorso dei termini di legge, in difetto del positivo collaudo di cui all'art.11.

I certificati di agibilità degli edifici privati potranno essere rilasciati o attestati per il decorso dei termini 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. E' tuttavia possibile il rilascio del certificato di agibilità o il formarsi dell'attestazione per decorrenza dei termini anche per singoli edifici (e non singole parti di essi), regolarmente allacciati a tutti servizi a rete, al verificarsi delle condizioni sopracitate; in ogni caso dovranno ricorrere i presupposti di cui agli artt. 4bis e 4ter del DPR n.380/2001 e s.m.i..

Restano comunque confermati per gli Operatori o i loro aventi causa tutti gli obblighi sorgenti dalla presente Convenzione in merito alla realizzazione delle opere, delle infrastrutture e dei servizi posti a suo carico, così come specificati nei precedenti articoli.

Gli Operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo degli alloggi fino all'avvenuto rilascio dei certificati di agibilità o relativa attestazione equivalente.

Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui all'art. 14 che segue.

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 istanze e di vietare, di fatto, l'utilizzo delle costruzioni già assentite con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

Art. 13 Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore

L'OPERATORE potrà cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà degli immobili ricompresi nel comparto del Piano Attuativo; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'OPERATORE, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre l'OPERATORE resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione, degli obblighi e degli impegni assunti e previsti nella 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 dell'OPERATORE, 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 al suo avente 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 degli immobili trasferiti ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

Art. 14 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

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

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

La registrazione e trascrizione del presente atto nei registri immobiliari sono affidate irrevocabilmente al Notaio rogante.

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

Art. 15 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale, (es. 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 giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di € 500,00 per ogni violazione, da versarsi entro 30 giorni solari consecutivi dal ricevimento delle richiesta, in caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejussione 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. 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. 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 in esecuzione di convenzione di lottizzazione.

Il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa - ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - avendo ad oggetto, tra l'altro, cessioni di immobili a favore di un Ente Pubblico territoriale.

Si richiede, altresì, l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 il quale rinvia, a sua volta, all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

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:.

- Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 543,11;
- Quota per incarico relativo all'elaborazione della convenzione: € 2.000,00 già prima d'ora versati.
- Quota per incarico relativo alla rettifica del perimetro del campo c2_2: € 1.100,00 già prima d'ora versati
- Rimborso spese sostenute dall'A.C. per la redazione delle "linee guida" quantificate in € 3.146,00;
- Rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo"; la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 12.220,77 è già stata versata, dedotto l'anticipo già versato pari a € 500,00 e salvo conguaglio in sede di stipula;

- Spese di comunicazione € 6'000,00 IVA compresa 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 € 2.000,00 per le OUP. 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 - Rinuncia al contenzioso

Con riferimento al ricorso pendente al TAR Lombardia, n° RG 2516/2012 avverso il diniego di un precedente Piano di recupero, gli operatori e i loro aventi causa rinunciano al ricorso citato ed ad ogni altro contenzioso relativo, in essere con il Comune, rinunciando ad ogni richiesta di danni connessa, rimanendo compensate le sole spese legali fin qui sostenute dalle parti.

Art. 20 - Riferimenti normativi e 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 DPR 380 del 2001 e s.m.i.

INDICE DEGLI ARTICOLI

Premessa

Art. 1 Premesse ed obblighi generali

Art. 2 Obbligo generale e validità della convenzione

Art. 3 Attuazione del PGT mediante Piano attuativo e termini di validità

Art. 4 Varianti

Art. 5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Art. 6 Cessione delle aree a servizi

Art. 7 Contributi di costruzione: oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione e garanzie finanziarie

Art. 8 Opere di urbanizzazione: costi e modalità esecutive

Art. 9 Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 10 Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione

- Art. 11 Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione
- Art. 12 Certificati di agibilità
- Art. 13 Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore
- Art. 14 Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti
- Art. 15 Inadempienze e sanzioni
- Art. 16 Controversie
- Art. 17 Benefici fiscali
- Art. 18 Rimborsi spese dall'Operatore al Comune
- Art. 19 Rinuncia al contenzioso
- Art. 20 Riferimenti normativi e rinvii

Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti

Volume	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.
mc. 10.600,64	14,72	27,80	
Totale	€ 156.041,42	€ 294.697,79	€ 126.518,00

Tabella 1.1 – Stima maggiorazione 5% dei contributi di costruzione ai sensi dell'art. 42 c.2bis) L.R. n.12/2005 – importo non scomputabile e non rateizzabile

OO.UU. dovuti Stima C.C.C.	OO.UU. 1° €	OO.UU. 2° €	C.C.C.	
	Incid. 33,63%	Incid. 33,63%	Incid. 33,63%	
1° 156.041,42 €	€ 2.623,84			
2° 294.697,79€		€ 4.955,34		
C.C. 126.518,00 €			€ 2.127,40	
Totale				€ 9.706,80

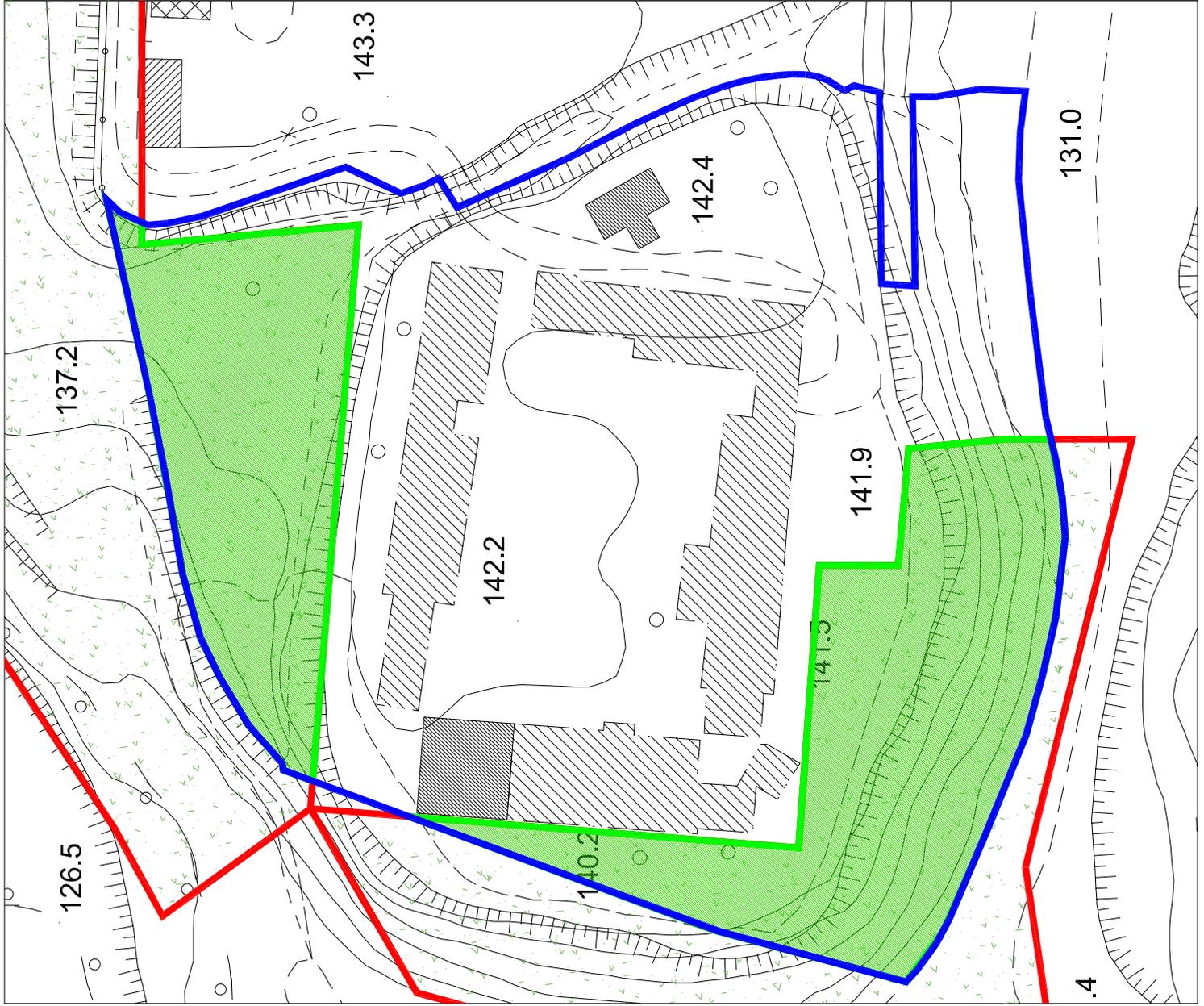
**Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione
(da Q.E. intervento)**

Descrizione	OO. UU. 1° (reti servizi, pista ciclabile) Euro
Opere previste da c. m.	180.108,46
Oneri sicurezza	4.859,40 9.000,00
Sconto 20% (*) per realizzazione a cura operatori	36.021,69
Totale opere scomputabili	157.946,17

**Tabella 3 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione
dovuti**

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri previsti	€ 156.041,42	€ 294.697,79
Opere	€ 157.946,17	€ 0,00
Conguagli provvisori	€ 0,00	€ 294.697,79

Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo:



Aree agricole nello stato di fatto interne al campo C2_2
 totale mq 4.423,00

Sup. Territoriale Campo C2_2 - mq 13.152,51

Volume edificabile: 10.600,64 mc

Aree Agricole nello stato di fatto in % sulla S.t.: 33,63 %

Oneri di Urbanizzazione I e II : 450.739,21 €

Rapporto oneri / aree agricole : 450.739,21 € x 33,63 % = 151.583,60 €

Maggiorazione del 5 % - art. 43 comma 2 bis L.r. 12 del 2005:

151.583,60 € x 5 % = 7.579,18 €

oltre la maggiorazione sul Costo di Costruzione da calcolarsi come sopra