

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1.9
Cernusco sul Naviglio

Allegato A

SCHEMA DI CONVENZIONE

GIUGNO 2013

**BOZZA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DENOMINATO CAMPO
DELLA MODIFICAZIONE M1_9 via Vespucci
IN CERNUSCO S/N**

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. 34048 in data 15 Giugno 2011 che in copia si allega sotto la **lett. "A"**, nel seguito e per brevità denominato "**Comune**", ed in esecuzione delle deliberazioni G.C./CC n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano di attuativo denominato "campo della modificazione m1_9 via Vespucci" del PGT, deliberazioni qui allegate sotto la **lett. "B"** quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE", e i sigg.ri:

e

Il Sig., nato a il c.f., il quale interviene al presente Atto in qualità di della Società **Nuovaflor Immobiliare s.r.l.**, con sede in Gorgonzola (MI) - Via Buonarroti n. 64, c.f. e p.i. 03591800960;

Il Sig., nato a il c.f., il quale interviene al presente Atto in qualità di della Società **Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l.**, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Mazzini n. 3/A, c.f. e p.i. 12832570159;

Il Sig., nato a il c.f., il quale interviene al presente Atto in qualità di della Società **Abitare Cernusco Due s.r.l.**, con sede in Milano - Via Vittor Pisani n. 8/A, c.f. e p.i. 03881500965;

Il **Sig. Scirea Giovanni**, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 23.03.1940 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Monza n. 142, c.f. SCR GNN 40C23 C523E;

Il Sig., nato a il c.f., il quale interviene al presente Atto in qualità di della Società **Melzo Project s.r.l.**, con sede in Milano - Via Giotto n. 17, c.f. e p.i. 03950300966, in qualità di procuratore delle aree di proprietà dei Sigg.ri Marchesi Antonio, Marchesi Lorenzo, Marchesi Donatello, Rolla Ambrogio;

Il **Sig. Agliardi Graziano**, nato a Monza il 09.03.1964 c.f. GLR GZN 64C09 F704W, residente in Cernusco sul Naviglio - via Monza n.120 - il quale interviene al presente Atto in qualità di legale rappresentante della Società **Le Arcate s.r.l.**, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Monza n. 85, c.f. 12357890156

Il **Sig. Oriani Cesarino**, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 09.04.1951 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) – P.zza Giovanni XXIII n. 1/B, c.f. RNO CRN 51D09 C523R;

La **Sig.ra Galimberti Ernestina**, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 11.02.1951 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) – P.zza Giovanni XXIII n. 1/B, c.f. GLM RST 51B51 C523F;

Il **Sig. Galimberti Gianpietro**, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 11.08.1947 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Pontida n. 19/D, c.f. GLM GPT 47M11 C523B;

La **Sig.ra Succu Domenica**, nata a Orgosolo il 22.06.1950 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Pontida n. 19/D, c.f. SCC DNC 50H62 G097O;

La **Sig.ra Galimberti Rosella**, nata a Milano il 09.11.1960 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Buonarroti n. 38/A, c.f. GLM RLL 60S49 F205V;

Il **Sig. Carioni Sergio**, nato a Settala (MI) il 21.04.1955 e residente in Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Buonarroti n. 38/A, c.f. CRN SRG 55D21 I696S;

Il **Sig. Galimberti Alessandro**, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 21.01.1949 e residente in Bussero (MI) – Via Caravaggio n. 7, c.f. GLM LSN 49A21 C523V.

Dette parti saranno, in prosieguo, indicate come: “Operatori ”;

premesse quanto segue:

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari 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;

B) Il Piano di Governo del Territorio (in prosieguo: PGT) del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, inserisce le aree di proprietà all’interno del “Campo della modificazione m1-9 Via Vespucci”, specificamente regolato dagli artt. 41 e 50 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (in prosieguo: DdA del PdR);

C) che la disciplina urbanistico-edilizia del Campo m1-9, specificamente definita dall’art. 50 delle DdA del PdR, ammette per il Campo della modificazione m1-9 la destinazione d’uso residenziale, mentre sono escluse le destinazioni d’uso agricola, produttiva e terziaria.

Inoltre, ai sensi dell'art. 41.7 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole è preclusa in tali campi 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.

I parametri edilizi ed urbanistici del Campo m1-9, come ridefiniti a seguito dell'approvazione della deliberazione del C.C. n.67 del 29/06/2012 (di cui si dirà di seguito), sono i seguenti:

- St = 65.492 mq
- Sf = 37.889 mq
- SIp max = 18.350 mq
- H max = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 27.603 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 45.799 mq;

D) che la Società Nuovafior Immobiliare s.r.l. è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 100 avente superficie catastale di mq 2.570,00;
- Foglio 17 Mappale 458 avente superficie catastale di mq 7.746,00;

E) che la Società Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l. è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 253 avente superficie catastale di mq 5.530,00;
- Foglio 17 Mappale 255 avente superficie catastale di mq 370,00;
- Foglio 17 Mappale 343 avente superficie catastale di mq 2920,00;
- Foglio 17 Mappale 477 avente superficie catastale di mq 5729,00;

F) che la Società Abitare Cernusco Due s.r.l. è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 234 avente superficie catastale di mq 2.480,00;
- Foglio 17 Mappale 236 avente superficie catastale di mq 2.520,00;
- Foglio 17 Mappale 461 avente superficie catastale di mq 1.214,00;
- Foglio 17 Mappale 462 avente superficie catastale di mq 296,00;
- Foglio 17 Mappale 464 avente superficie catastale di mq 1.390,00;
- Foglio 17 Mappale 466 avente superficie catastale di mq 1.690,00;
- Foglio 17 Mappale 467 avente superficie catastale di mq 240,00;
- Foglio 17 Mappale 249 avente superficie catastale di mq 1.000,00;
- Foglio 17 Mappale 35 avente superficie catastale di mq 25,00;
- Foglio 17 Mappale 375 avente superficie catastale di mq 1.550,00;
- Foglio 17 Mappale 469 avente superficie catastale di mq 1.026,00;
- Foglio 17 Mappale 470 avente superficie catastale di mq 330,00;
- Foglio 17 Mappale 473 avente superficie catastale di mq 1.720,00;
- Foglio 17 Mappale 474 avente superficie catastale di mq 160,00;

G) che il Sig. Scirea Giovanni è proprietario di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 232 avente superficie catastale di mq 3.900,00;
- Foglio 17 Mappale 13 avente superficie catastale di mq 140,00;

H) che la Società Melzo Project s.r.l. interviene in proprio quale proprietario ed in qualità di procuratore delle aree di proprietà dei Sigg.ri Marchesi Antonio, Marchesi Lorenzo, Marchesi Donatello, Rolla Ambrogio per le aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 421 avente superficie catastale di mq 1.095,00;
- Foglio 17 Mappale 493 avente superficie catastale di mq 10,00;
- Foglio 17 Mappale 489 avente superficie catastale di mq 1.383,00;
- Foglio 17 Mappale 490 avente superficie catastale di mq 140,00;
- Foglio 17 Mappale 502 avente superficie catastale di mq 610,00;
- Foglio 17 Mappale 491 avente superficie catastale di mq 465,00;
- Foglio 17 Mappale 492 avente superficie catastale di mq 35,00;
- Foglio 17 Mappale 423 parte avente superficie catastale di mq 59,00;

I) che la Società Le Arcate s.r.l. è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 520 avente superficie catastale di mq 2.312,00;

L) che i Sigg.ri Oriani Cesarino, Galimberti Ernestina, Galimberti Gianpietro, Succu Domenica, Galimberti Rosella, Carioni Sergio sono proprietari di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 223 avente superficie catastale di mq 4.000,00;

M) che il Sig. Galimberti Alessandro è proprietario di aree ricadenti nel perimetro del Campo della Modificazione m1-9 catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 224 avente superficie catastale di mq 1.300,00;
- Foglio 17 Mappale 226 avente superficie catastale di mq 2.700,00;

N) che, sul lato Ovest, in adiacenza al perimetro del Piano Attuativo, ma esterne ad esso sono presenti alcune aree come meglio specificato:

- area catastalmente identificata al Foglio 17 Mappale 300: già destinata a sede stradale esistente di via Masaccio, di proprietà comunale;
- altre aree di cui ai map.li 100 parte e 458 parte, corrispondenti alla sede stradale esistente su via Masaccio all'incrocio con via Monza, delle quali in prosieguo si prevede la cessione al Comune ;

aree situate sul lato sud del comparto, in fregio alla via Monza, catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 460 avente superficie catastale di mq 130,00,
- Foglio 17 Mappale 11 parte avente superficie catastale di circa mq 57,00,
- Foglio 17 Mappale 423 parte avente superficie catastale di circa mq 59,00;
- Foglio 17 Mappale 232 parte avente superficie catastale di circa mq 120,00,
- Foglio 17 Mappale 22 parte e Mappale 28 parte aventi superficie catastale di circa mq 20,00,

delle quali in prosieguo si prevede la cessione al Comune;

O) gli Operatori hanno presentato proposta di piano attuativo conforme al PGT in data 11/07/2012 prot.n° 33690, quale proposta di P.A. parziale le cui modalità attuative vengono definite dall'art. 41.2 comma b1) delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole; le fasi propedeutiche alla presentazione sono descritte nella Relazione urbanistica allegata sub...

In particolare la consistenza territoriale della presente proposta di Piano Attuativo equivale al 88,938% della superficie complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo della modificazione m1_9, e pertanto viene soddisfatto il requisito di cui al comma b1) del succitato art. 41.2;

P) che gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Piano attuativo parziale, sono stati redatti dall'arch. Marco Andreoni con studio in Cernusco sul Naviglio via Cavour n.6D, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano al n. 4175, codice fiscale NDRMRC55C30C895T e dall'arch. Silvio Recalcati con studio in Cernusco sul Naviglio via Cavour n.6C, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano al n. 5676, codice fiscale RCLSLV62A13C523D.

Q) che, in considerazione della perimetrazione delle aree ricomprese nella proposta di Piano Attuativo parziale in oggetto, nel prosieguo le suddette aree, dove necessario ed esclusivamente ai fini di una precisa identificazione dei contenuti della presente Convenzione e dei suoi allegati, saranno identificate come segue:

- quanto alle aree di proprietà della Società Nuovaflor Immobiliare s.r.l., dette aree verranno denominate “**Lotto 1**”;
- quanto alle aree di proprietà della Società Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l., dette aree verranno denominate “**Lotto 2**”;
- quanto alle aree di proprietà della Società Melzo Project s.r.l., dette aree verranno denominate “**Lotto 4a**”;

quanto alle aree di proprietà del sig. Scirea Giovanni dette aree verranno denominate “**Lotto 4b**”;

quanto alle aree di proprietà Abitare Cernusco Due s.r.l.,dette aree verranno denominate“**Lotto 4c e Lotto 4d**”

- quanto alle aree di proprietà della Società Le Arcate s.r.l., dette aree verranno denominate “**Lotto 5A**”;
- quanto alle aree di proprietà dei Sigg.ri Oriani Cesarino, Galimberti Ernestina, Galimberti Gianpietro, Succu Domenica, Galimberti Rosella, Carioni Sergio, dette aree verranno denominate “**Lotto 5B**”;
- quanto alle aree di proprietà del Sig. Galimberti Alessandro, dette aree verranno denominate “**Lotto 5C**”.

Tale suddivisione ha esclusivo valore di rappresentazione grafica e non ha alcun valore sotto il profilo normativo e di realizzazione degli interventi in quanto deve essere rispettato il concetto di attuazione complessiva del P.A. ed il rispetto del crono-programma finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

R) le aree oggetto del progetto di piano attuativo non sono incluse nel perimetro di parchi regionali, 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. 30.12.1923, 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. 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); a riguardo della VAS vale infatti

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.

Che le aree situate principalmente a nord del campo sono ricomprese negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, quale ambito di Parco Locale d'Interesse Sovra comunale (di seguito PLIS Est delle Cave) proposto in ampliamento, per le quali vige il regime di salvaguardia di cui all'art. 25.3 delle Disposizioni Comuni del PGT.

S) che le aree ricadenti nel perimetro del Piano Attuativo sono parzialmente interessate da vincolo idrogeologico determinato dal rispetto della distanza dai pozzi di cui all'art.14 delle Disposizioni Comuni del PGT _ Distanze di rispetto dai pozzi, che riporta:

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Che a tale riguardo sono stata presentate apposite relazione geologiche, a. c. n°18265 del 13 /04/12, a c n°.....del .. /.../..., a c n°.....del .. /.../..., allegate alla delibera di approvazione del piano attuativo.

Che per tutte le aree interessate dal P.A. gli operatori hanno presentato specifico studio di indagine ambientale, come allegato alla delibera di approvazione di G.C. n.... del....., quale allegato sub....., 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 il Piano di Indagine Ambientale dovrà essere sottoposto al parere preventivo di ARPA e le indagini andranno eseguite in contraddittorio con lo stesso Ente, tutto ciò al fine di valutare la salubrità dei suoli.

T) che gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicché nella fattispecie non trova applicazione l'art.36.2 L.R. 62/1985;

U) che il Piano di Attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa l'azzonamento, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente;

V) che il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè corredato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1050/42 e successive modifiche ed integrazioni;

Z) 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;

X) La proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere n. 7 della Commissione per il Paesaggio in data 06/05/2013;

Y) che le Disposizioni Comuni del PGT , all'art7 , prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti

soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere un progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con determinazione n° 151 del 20/02/2012 sono state approvate le linee guida afferenti al campo dell'adeguamento in argomento.

J) 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.;

K) che anteriormente alla stipula della presente convenzione gli Operatori hanno conferito, con idoneo atto notarile, mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza al sig., come sopra generalizzato e in possesso di titolo professionale idoneo allo svolgimento delle funzioni di seguito elencate:

- abbia a rappresentare gli Operatori nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie;
- svolga le mansioni di "stazione appaltante" ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici e sottoscriva, in nome e per conto delle Società, i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione;

W) che con apposito atto notarile gli operatori hanno, prima d'ora, sottoscritto l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione. Tale obbligazione dovrà trovare riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

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.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

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 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 10 (dieci) anni a partire dalla data di approvazione del P.A..

La stipula dovrà intervenire entro 180 gsc dall'approvazione del P.A. a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Entro 180 gsc dalla stipula del presente atto, dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o DIA; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione.

La potenzialità edificatoria massima, pari a mq. 16.320,05 di slp (corrispondenti a mc. 48.960,17) è comunque quella indicata nella tav. del progetto quale allegato "...." alla 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

In relazione al campo della modificazione m1_9, il PGT vigente prevede l'attuazione mediante Piano attuativo, così come disciplinato dagli artt. 41 e 50 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, piano finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS..

I parametri edilizi di cui all'art. 50 delle Disposizioni di Attuazione del PdR sono riportati nella relazione urbanistica allegata.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di Legge in vigore, in particolare l'art. 38 delle 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 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

1. Entro il termine di efficacia del Piano attuativo le parti potranno di comune accordo convenire varianti sostanziali del presente Piano finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.

2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.A..

3. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale così come previsto dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 ed inoltre non possono comportare il mancato rispetto delle "linee guida" di cui in premessa. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella "Relazione urbanistica allegata al presente atto sotto la lett.....

Gli Operatori e i loro aventi causa si impegnano a non dar corso, nemmeno se consentito dalla disciplina generale, anche vigente al momento della richiesta dei permessi di costruire o di presentazione delle DIA, a

“volumetrie aggiuntive premiali” quali, a titolo di esempio ma non in via esclusiva, 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.

Gli interventi potranno fruire delle disposizioni di cui alla LR 33/2007, che ha integrato la LR 26/95, (norme sul risparmio energetico in edilizia) secondo le procedure e con le modalità di cui all’art. 1.3 Isolamento termico dell’involucro degli edifici nuovi, presenti nell’allegato C del vigente Regolamento edilizio.

Art. 6 Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e per la dotazione di servizi di interesse generale

Tutte le aree oggetto di cessione, come di seguito specificato, risultano meglio evidenziate nelle planimetrie allegata con le Tavv. nn. 2 e 4 e come risultanti dal frazionamento catastale delle medesime aree che è stato redatto a cura e spese degli Operatori prima della stipula del presente atto, e riportato in apposito piano particellare.

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l’attuazione del Piano Attuativo parziale, in ragione dell’articolazione planivolumetrica delle aree fabbricabili rispetto alle aree di urbanizzazione primaria già esistenti al di fuori del perimetro del Piano Attuativo stesso, comporta la cessione senza corrispettivo al Comune da parte degli Operatori privati delle seguenti aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria:

1.a) la società Nuovafior Immobiliare s.r.l. cede gratuitamente al Comune le aree individuate nella tavola n.2 allegata e catastalmente contraddistinte al Foglio 17 Mappale 100 parte e Foglio 17 Mappale 458 parte ed aventi consistenza pari a circa mq 486, corrispondenti ad una porzione di terreno inedificata collocato lungo la Via Masaccio angolo via Monza.

COERENZE.....

L’area sopraindicata viene ceduta con l’obbligo da parte dell’ Operatore di rimuovere eventuali opere ivi esistenti a Sua cura e carico e senza alcuno scomputo, entro la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria e comunque prima dell’inizio delle opere di urbanizzazione ivi previste alla tav. 14 allegata sub....., fra le via Monza e Masaccio.

La società Nuovafior Immobiliare s.r.l. inoltre cede gratuitamente al Comune le aree individuate nella tavola n.2 allegata e catastalmente contraddistinte al Foglio 17 Mappale 460 ed aventi consistenza pari a mq 130, corrispondenti ad una porzione di terreno inedificata collocato lungo la Via Monza.

COERENZE.....

1.b) il sig. Scirea Giovanni, in dipendenza dell’impegnativa depositata in data 24/01/2008 prot.n.5321, con riferimento alla DIA del 23/11/2007, cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n.2 allegata e catastalmente contraddistinte al Foglio 17 Mappale 232 parte ed aventi consistenza pari a circa mq 120,00, corrispondenti ad una porzione di terreno inedificata collocata lungo la via Monza.

COERENZE.....

Il sig. Scirea Giovanni inoltre cede gratuitamente al Comune le aree individuate nella tavola n.2 allegata e catastalmente contraddistinte al Foglio 17 Mappale 22 parte e Foglio 17 Mappale 28 parte ed aventi consistenza pari a circa mq 20, corrispondenti ad una porzione di terreno inedificata collocato lungo la Via Monza.

1.c) il Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l., in dipendenza della deliberazione del C.C. n.111 del 21/12/2010, cede gratuitamente al Comune le aree individuate nell'allegato G e catastalmente contraddistinte al Foglio 9 Mappale 138 ed aventi consistenza pari a mq. 1.880,00 circa, corrispondenti ad una porzione di sedime della via Falcone e Borsellino.

COERENZE.....

Le parti concordano che la cessione gratuita al Comune delle suddette aree, non incluse nel perimetro della presente proposta di Piano Attuativo, viene effettuata senza che dette aree in cessione vengano in alcun modo ricomprese nella consistenza delle aree di cui in prosieguo.

1.d) la Società Melzo Project s.r.l., in qualità di procuratore delle aree di proprietà dei Sigg.ri Marchesi Antonio, Marchesi Lorenzo, Marchesi Donatello, Rolla Ambrogio, in dipendenza dell'impegnativa depositata in data 11/11/2002 prot.n.54273 dai Sigg.ri Rolla Ambrogio e Marchesi Donatella con riferimento alla Concessione edilizia n.138/2002 del 24/09/2002, cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n.2 allegata e catastalmente contraddistinte al Foglio 17 Mappale 423 parte ed aventi consistenza pari a circa mq 59,00, corrispondenti ad una porzione di terreno ineditata collocata lungo la via Monza.

COERENZE.....

La Società Melzo Project s.r.l., nella qualità di procuratore sopra definita, cede inoltre gratuitamente al Comune le aree individuate nella tavola n.2 allegata e catastalmente contraddistinte al Foglio 17 Mappale 11 parte ed aventi consistenza pari a circa mq 57,00, corrispondenti ad una porzione di terreno ineditata collocata lungo la via Monza.

COERENZE.....

La cessione delle aree di cui ai punti 1a), 1b), 1c) e 1d) avviene nello stato di fatto in cui trovano.

Per le aree di cui ai punti 1a), 1b) e 1d), mentre la proprietà viene ceduta alla stipula del presente atto, il possesso rimarrà in capo ai soggetti cedenti, fino alla data di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione ivi previste.

Le medesime aree, dalla data di inizio dei lavori, potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle suddette opere in esecuzione diretta da parte degli Operatori o di eventuali successori o aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi e divieto di qualsiasi utilizzo, deposito o uso per i cantieri privati.

Resteranno a carico degli Operatori tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione, fino alla consegna delle opere di urbanizzazione al Comune.

2. Ai sensi dell'art.50 delle DdA del PdR del PGT vigente, gli Operatori cedono con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo al Comune le seguenti aree interne al comparto, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

2.a) per il Lotto 1, la Società Nuovaflor Immobiliare s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 100parte - Foglio 17 Mappale 458parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 6.203,16;

COERENZE.....

2.b) per il Lotto 2, la Società Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l., cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 253parte - Foglio 17 Mappale 255parte - Foglio 17 Mappale 343parte - Foglio 17 Mappale 477parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 6.219,25;

COERENZE.....

2.c) per il Lotto 4, la società Abitare Cernusco Due s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 234parte - Foglio 17 Mappale 236parte - Foglio 17 Mappale 461parte - Foglio 17 Mappale 464parte - Foglio 17 Mappale 466parte - Foglio 17 Mappale 249parte - Foglio 17 Mappale 375parte - Foglio 17 Mappale 35, aventi consistenza complessivamente pari a mq 5.489,73;

COERENZE.....

2.d) per il Lotto 4, il Sig. Scirea Giovanni cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 232parte - Foglio 17 Mappale 13parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 1.271,77;

COERENZE.....

2.e) per il Lotto 4, la società Melzo Project s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 421parte - Foglio 17 Mappale 491parte - Foglio 17 Mappale 489parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 1.617,97;

COERENZE.....

Pertanto la consistenza delle cessioni interne afferenti al Lotto 4 ammonta a mq 8.379,47.

2.f) Per il Lotto 5, la Società Le Arcate s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 2 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 520parte, avente consistenza complessivamente pari a mq 653,22;

COERENZE.....

2.g) per il Lotto 5, i Sigg.ri Oriani Cesarino, Galimberti Ernestina, Galimberti Gianpietro, Succu Domenica, Galimberti Rosella, Carioni Sergio cedono senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 223parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 1.237,35;

COERENZE.....

2.h) per il Lotto 5, il Sig. Galimberti Alessandro cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 2 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 224parte – Foglio 17 Mappale 226 parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 1.609,93;

COERENZE.....

Pertanto la consistenza delle cessioni interne afferenti al Lotto 5 ammonta a mq 3.500,50.

Il totale delle cessioni interne al comparto è quindi pari a mq 24.302,38.

3. Ai sensi dell'art.50 delle DdA del PdR del PGT vigente, gli Operatori cedono con effetto reale ed immediato senza corrispettivo al Comune le seguenti aree esterne al comparto, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

3.a) per il Lotto 1, la Società Nuovaflor Immobiliare s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 36 Mappale 11 - Foglio 36 Mappale 42 - Foglio 36 Mappale 88 - Foglio 36 Mappale 27parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 6.760,00;

COERENZE.....

3.b) per il Lotto 2, la Società Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l., cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 110 - Foglio 17 Mappale 361 - Foglio 17 Mappale 531 - Foglio 17 Mappale 533 - Foglio 9 Mappale 137parte, aventi consistenza complessivamente pari a mq 10.300,00;

COERENZE.....

3.c) per il Lotto 4, la società Abitare Cernusco Due s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 33 Mappale 92parte, avente consistenza complessivamente pari a mq 11.938,00;

COERENZE.....

3.d) per il Lotto 4, il Sig. Scirea Giovanni cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 12parte, avente consistenza complessivamente pari a mq 806,00;

COERENZE.....

3.e) per il Lotto 4, la società Melzo Project s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 10 Mappale 400parte avente consistenza complessivamente pari a mq 3.636,00;

COERENZE.....

Pertanto la consistenza delle cessioni esterne afferenti al Lotto 4 ammonta a mq.16.380,00.

3.f) Per il Lotto 5, la Società Le Arcate s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 33 Mappale 58 parte, avente consistenza complessivamente pari a mq 1.637,00;

COERENZE.....

3.g) per il Lotto 5, i Sigg.ri Oriani Cesarino, Galimberti Ernestina, Galimberti Gianpietro, Succu Domenica, Galimberti Rosella, Carioni Sergio cedono senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 37parte – Foglio 17 Mappale 108 – foglio 17 Mappale 225parte – Foglio 17 Mappale 228, aventi consistenza complessivamente pari a mq 2.832,00;

COERENZE.....

3.h) per il Lotto 5, il sig. Galimberti Alessandro, cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella tavola n. 4 allegata e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 17 Mappale 109 – Foglio 17 Mappale 39 parte –, aventi consistenza complessivamente pari a mq 2.832,00;

COERENZE.....

Pertanto la consistenza delle cessioni esterne afferenti al Lotto 5 ammonta a mq 7.301,00.

Con la stipula del presente atto s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree esterne al comparto. Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale da redigersi nelle forme di legge entro 60 giorni dalla data del presente atto, dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni.

4. Le cessioni avvengono 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, con espressa dichiarazione della parte cedente che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune.

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.

Fino all'epoca della consegna al Comune delle aree interne al comparto oggetto di cessione, le medesime potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta da parte degli Operatori o di eventuali successori o aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi e divieto di qualsiasi deposito o uso per i cantieri privati e resteranno a carico degli Operatori tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione.

La consegna delle aree in cessione, come disciplinata al successivo art.13, avverrà totalmente libera da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

A tale proposito gli Operatori si impegnano a rimuovere qualsiasi manufatto edilizio esistente sulle aree in cessione entro 90 g.s.c. dalla data di stipula del presente atto.

Ogni onere connesso con le opere di demolizione, ivi compreso il conferimento alle pubbliche discariche rimane a carico degli Operatori e come tale non scomputabile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo i manufatti da demolire sono rappresentati nel tav.20 allegata sub..., la demolizione riguarderà ogni opera ed impianto sia sopra che sottosuolo.

Per questa obbligazione opera la garanzia di cui al successivo art. 7.

5. Le parti si danno reciprocamente atto che le aree in cessione di cui ai comma 2 e 3 del presente articolo, che costituiscono la dotazione prevista in progetto di aree sia interne che esterne al Piano Attuativo per servizi di interesse generale, soddisfano la dotazione minima richiesta dall'attuazione delle previsioni di

Piano per il Campo della Modificazione m1-9, in misura proporzionale alla consistenza delle aree ricomprese nel Piano Attuativo rispetto alla superficie territoriale del Campo m1-9 e come nel prosieguo meglio definito. In particolare, le dotazioni minime richieste per l'attuazione completa del Campo m1-9 corrispondono a mq 27.603,00 per le aree interne e mq 45.799,00 per le aree esterne.

In ragione della consistenza delle aree di proprietà degli Operatori ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo rispetto all'estensione complessiva del Campo m1-9 e come indicato nella "Relazione urbanistica" allegata al presente atto, le dotazioni minime richieste di aree per servizi di interesse generale vengono ridefinite come segue:

- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale:

mq 27.603,00 x 88,938% = mq 24.549,56;

- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale:

mq 45.799,00 x 88,938% = mq 40.732,71.

Al fine di soddisfare la dotazione minima richiesta di aree e servizi interni al Piano come sopra definita, gli Operatori cedono gratuitamente al Comune le aree catastalmente individuate ai commi da 2a) a 2h) del presente articolo, per una superficie complessiva pari a mq 24.302,38.

Alla predetta dotazione vanno sommati mq. 321,81 derivanti da aree di proprietà comunale inserite nel P.A. parziale.

Per queste aree si veda quanto previsto all'art. 20 in merito alla determinazione della valorizzazione della medesima il cui costo resta a carico degli Operatori.

Al fine di soddisfare la dotazione minima richiesta di aree e servizi esterni al Piano come sopra definita, gli Operatori cedono gratuitamente al Comune le aree catastalmente individuate ai commi da 3a) a 3h) del presente articolo, per una superficie complessiva pari a mq 40.741.

Pertanto, a fronte di una richiesta di mq 24.549,56 di aree interne per servizi di interesse generale, l'attuazione del Piano comporta una disponibilità di mq 24.624,19, di cui mq 24.302,38 derivanti da cessioni senza corrispettivo; la richiesta di mq 40.732,71 di aree esterne per servizi di interesse generale viene soddisfatta dalla cessione senza corrispettivo di aree per mq 40.741,00.

Le dotazioni si completano inoltre con la cessione senza corrispettivo di aree già esistenti al di fuori del perimetro del P.A. parziale, come esplicitato al precedente comma 1), per una consistenza pari a circa mq 2.752 (Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l., Nuova Flor Imm., Scirea, Melzo Project s.r.l. per Rolla/Marchesi);

Gli Operatori dichiarano di rinunciare come in effetti rinunciano a qualsiasi azione, rivalsa o ripetizione, in merito alle aree in eccesso.

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

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 01/07/2012, viene provvisoriamente così determinato:

* urbanizzazione primaria: mc. 48.960,17 x €/mc. 24,53. = € 1.200.992,97

* urbanizzazione secondaria: mc. 48.960,17 x €/mc. 29,18. = € 1.428.567,76

per un totale di **€ 2.629.650,73**

5. Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della legge regionale 12/2005 e della deliberazione del C.C. n.65 del 29/06/2012, trattandosi di interventi di nuova costruzione l'Operatore corrisponderà la maggiorazione percentuale dei contributi di costruzione stabilita nel 5%, trattandosi di aree individuate dalla Regione quali "aree agricole nello stato di fatto".

Detti contributi, stimati complessivamente in € 161.560,43, 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 e verranno determinati in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/DIA.

6. La tabella 3 avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" evidenzia la presenza di conguagli provvisoriamente determinati in € 1.058.876,73, di cui € 112.218,97 per OOUUP + € 946.657,76 per OOUUS.

7. All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o all'efficacia della DIA gli operatori verseranno, in base alla capacità edificatoria assentita, le quote di cui alla tabella 3 bis, determinate in via provvisoria. Le quote residue, cioè relative a PdiC o DIA non richiesti o assentite, dovranno essere versate al Comune, indipendentemente dalla avvenuta o meno richiesta del PdiC o DIA, dagli Operatori che, alle varie scadenze di cui all'art. 10 risulteranno non aver ancora richiesto i titoli edilizi.

Nel caso in cui, allo spirare del termine di validità decennale del presente Piano attuativo, di cui all'art. 2, non risulteranno richiesti o non assentiti alcuni titoli edilizi, le somme relative ai conguagli già versati verranno restituite dal Comune, secondo le modalità di cui al successivo art.10.

8. I conguagli ed eventuali quote di contributi, relativi agli oneri di urbanizzazione, dovuti nel caso di richiesta dei PdiC o presentazioni delle DIA, 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% entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della DIA;

- 25% (venticinque per cento) entro 180 giorni 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. Indipendentemente dalle tempistiche delle rateizzazioni sopraelencate, al verificarsi delle scadenze di cui all'art. 10, tutti gli Operatori, che abbiano o meno richiesto il PdiC, dovranno versare le quote di competenza, che andranno a eventualmente a ridurre le rateizzazioni residue.

9. 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.

10. Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo ai Permessi 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 dagli Operatori 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: progettazione e costi

Per l'attuazione del piano attuativo e quindi del PGT, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione afferenti al comparto, così come previsto dall' 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.”

In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, sia di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione secondaria, la relativa progettazione preliminare, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal DPR n. 207/2010 si intende resa dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune. I relativi importi non saranno scomputabili.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) consistono nell'estensione delle reti tecnologiche al servizio dei comparti edificatori in progetto e nella realizzazione di parcheggi pubblici e aree per la viabilità veicolare. Fanno altresì parte delle OUP le opere di riqualificazione viabilistica della Via Monza.

In sintesi le opere di urbanizzazione secondaria consistono nella realizzazione di un'area verde piantumata e corredata da percorso ciclopedonale ed elementi di arredo urbano.

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

- Relazione di progetto;
- Studio dell'impatto sul traffico;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro economico;
- Elaborati grafici: TAV.11 – TAV.12 – TAV.13 – TAV.14 – TAV.15.

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione (scomputabili) afferenti al campo m1_9, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in € 1.088.774,00 già scontato per OUP ed € 482.000,00 per OUS al lordo del ribasso, in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1°/2012.

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 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, fatta eccezione per la direzione lavori la quale verrà svolta da tecnici interni all'Amministrazione Comunale ma con spese a carico degli Operatori, come quantificate al successivo art. 20.

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 scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, distintamente intesi, 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.

Oltre a quanto sopra, considerato che lo "studio viabilistico" presentato ha evidenziato la necessità della realizzazione di una svolta continua in via Masaccio verso la SP 120-via Vespucci, gli operatori dovranno corrispondere le relative spese, (determinato in € 167.000,00) ad intervenuta predisposizione degli atti da parte del Comune con l'Ente gestore della SP 120 e comunque entro 24 mesi dalla stipula.

A garanzia del versamento gli Operatori prestano alla stipula della presente convenzione, idonea fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per un importo determinato in € 167.000,00, corrispondente al valore delle opere da realizzare ivi comprese le spese per oneri professionali ed altro onere connesso.

La garanzia deve recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, che interverrà entro 30 giorni solari consecutivi dall'avvenuto versamento nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, previa contestazione dell'inadempimento.

Considerata la mancata adesione dei proprietari dei lotti 3 e 6, e vista la relazione urbanistica facente parte integrante della delibera di approvazione del presente P.A., relazione che al punto.... , con riferimento all'art. 41.2 lett. a) del PdR, descrive le condizioni necessarie per il riconoscimento che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza né l'ordinato ed organico assetto funzionale e distributivo dell'intero campo, preso atto che la progettazione preliminare ha escluso dalla esecuzione di opere le aree non disponibili al momento della adozione del piano attuativo, prevedendo soluzioni alternative che garantiscano la funzionalità delle Opere di Urbanizzazione, gli Operatori prestano, in sede di stipula della presente convenzione, idonea fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per un importo stimato in € 55.528,00, corrispondente al valore delle opere da realizzare ivi comprese le spese per oneri professionali ed altro onere connesso. come risultante da apposito computo metrico estimativo allegato alla delibera di approvazione sub.....

Gli Operatori prendono atto che la realizzazione delle opere di completamento si integra con quella di cui alla tav.14 , richiedendo solo limitate opere di adeguamento.

L'obbligazione di cui sopra potrà risolversi nei seguenti modi:

- a) Previa avvenuta acquisizione delle aree da parte dell' Amministrazione Comunale, anche tramite esproprio, gli Operatori si impegnano sin d'ora, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula del presente atto, a versare al Comune l'importo sopra determinato, per permettere al Comune di eseguire tali opere, rinunciando a qualsiasi rivalsa nei confronti della Amministrazione Comunale.
La garanzia deve recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, che interverrà entro 30 giorni solari consecutivi dall'avvenuto versamento nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, previa contestazione dell'inadempimento.
- b) Se il Comune non acquisisce le aree, Il Comune restituirà agli Operatori la polizza sopracitata , entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla richiesta.
- c) Nel caso in cui, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula del presente atto, per successiva adesione dei soggetti ora non aderenti le aree vengano cedute e le opere vengano effettuate a cura dei nuovi aderenti, entro 30 giorni (trenta) giorni solari consecutivi dalla richiesta. Il Comune restituirà agli Operatori la polizza sopracitata.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: modalità attuative e gara di appalto

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 e secondaria 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 della assegnazione delle opere per le OUP e prima delle effettuazione della gara per le OUS.

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 (parcheggi e viabilità), si applicherà l'art. 16 c.2) del DPR n.380/2001 e s.m.i., mentre per la scelta dell'esecutore delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere espletata gara con procedura negoziata a cura degli Operatori.

A tale proposito, gli Operatori si impegnano a scegliere il contraente per l'affidamento dell'appalto della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a mezzo di procedura negoziata come prevista dall'art. 57 c.6) del D.Lgs. n. 163/2006.

3. I Lottizzanti rivestiranno, agli effetti del presente accordo convenzionale e normativo, il ruolo di "Stazione Appaltante", ai sensi del combinato disposto degli artt. 32, c. 1 lett. g) e 122, c. 8 del D.lgs. 163/06 (codice dei contratti) secondo i seguenti obblighi :

1. presentazione, entro e non oltre 90 (novanta) g.s.c dalla stipula del presente atto, dei progetti definitivi/esecutivi delle OUS e dello schema del contratto di appalto. 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. indire, entro 60 (sessanta) g.s.c dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo/esecutivo delle OUS, la procedura negoziata (ai sensi dell'art. 57- 6 comma del codice degli appalti) senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno 5 operatori economici adeguatamente qualificati previo approvazione dell'elenco da parte del Comune, che si riserva la facoltà di integrarlo e modificarlo;
3. esperire e condurre in modo regolare e legittimo la procedura negoziata,aggiudicando definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione, entro il termine di 30 (trenta) g.s.c dall'avvio della procedura negoziata, notificando a tutte le ditte partecipanti l'esito della gara;
4. stipulare, in qualità di committente, i contratti di appalti con gli esecutori delle opere di urbanizzazione individuati entro il termine di 60 (sessanta) g.s.c dalla notifica di cui al punto che precede;
5. dare comunicazione al Comune dell'esito della gara;
6. iniziare i lavori entro 30 (trenta) g.s.c. dalla stipula del contratto di appalto di cui al punto 4 che precede; 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.
7. Ultimare tutte le opere di urbanizzazione secondaria entro 12 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

L'intera area dovrà essere separata, dalla Superficie fondiaria mediante apposita recinzione definitiva, entro la predetta data di fine lavori.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e viabilità) gli Operatori assumono 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 manufatti per servizi) entro 24 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

A tale proposito si specifica che l'esecuzione delle OUP sarà indipendente dai tempi di edificazione dei singoli lotti privati allo scopo di assicurare la piena funzionalità della sede stradale e dei relativi parcheggi, (entro il termine sopra citato di 24 mesi dall'inizio dei lavori) la cui finitura dovrà essere realizzata con tappeto d'usura (ove previsto).

Tutte le sedi stradali principalmente interessate dalle opere di urbanizzazione connesse al piano attuativo (via Monza e via Masaccio) manterranno la condizione di strada in ambito di cantiere fino al completamento di tutti gli interventi (sia pubblici che privati) previsti dal piano attuativo. Ogni opera, predisposizione ed intervento volto al mantenimento della sicurezza del sedime interessato dalle opere resta a carico degli Operatori, tramite il soggetto unico di cui al punto K delle premesse.

A tale soggetto resteranno in capo le funzioni e responsabilità anche per quanto riguarda gli Operatori che avranno terminato gli interventi privati di competenza prima del termine di validità del piano attuativo.

L'atto notarile di cui al punto K delle premesse riporta tale obbligazione.

A tale scopo gli Operatori presenteranno, contemporaneamente al progetto definitivo/esecutivo, il Piano di sicurezza e coordinamento, di cui al Dlgs 81/2008, che, dopo l'approvazione da parte del Comune, avrà valore vincolante ai fini della gestione ed organizzazione dei cantieri, che inoltre costituirà il documento sul quale dovranno essere redatti i singoli Piani di sicurezza e coordinamento degli interventi privati, relativamente alle interferenze viabilistiche, sia durante il cantiere delle Opere pubbliche che dopo il termine delle stesse.

Resterà altresì a carico degli Operatori ogni opera di ripristino del tappeto d'usura fino al completamento di tutti gli interventi (sia pubblici che privati) previsti dal piano attuativo.

A tale scopo il Comune tratterrà, fino al completamento di tutti i lotti, una somma di € 30.000 dalla fidejussione di cui al successivo art. 12, pari all'importo necessario per l'eventuale rifacimento del tappeto d'usura e per eventuali altri danni dovuti ad inadempienza degli Operatori. Tale garanzia verrà svincolata entro 12 mesi dalla ultimazione di tutte le lavorazioni sia pubbliche che private, ad avvenuto controllo, da parte del Comune, dell'avvenuto ripristino di tutte le sedi stradali interessate dal piano attuativo, riportando tali sedi in condizioni di buona manutenzione e comunque conformi al Codice della Strada.

Nel caso si verificassero danneggiamenti delle OUP già realizzate e collaudate per fatti e responsabilità estranei agli Operatori, purché ciò sia attestato dalla DL o da altri organi della AC, gli Operatori resteranno sollevati dalle spese relative al ripristino.

Le tempistiche sopra richiamate sono evidenziate nel cronoprogramma allegato sub.....alla deliberazione di approvazione del P.A..

L'Operatore vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto mentre la nomina del direttore dei lavori sarà a carico del Comune. 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, così come tutte le opere relative alla realizzazione delle strade private d'accesso che resteranno di competenza degli Operatori e aventi causa.

Tali realizzazioni dovranno avvenire in coerenza e con le medesime caratteristiche delle strade pubbliche esistenti.

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 del tappeto bitumato finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessando l'intera sede bitumata 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 finale e comunque nel rispetto del termine di 24 mesi dall'inizio dei lavori.

Pertanto tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere predisposti anche per il lotti che verranno realizzati dopo il termine dei lavori delle OUP.

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 successivo art 12. Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.13.

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 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati all'art.7 che precede. Con le TABELLE 1, 2 e 3 allegate in coda al presente atto è stato rappresentato il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondarie (distintamente intese) in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate e le ripartizione riportate nelle TABELLE allegate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite al progetto preliminare allegato al presente atto e agli oneri vigenti per l'edilizia "residenziale" nel Comune Cernusco n/N all'atto di approvazione del presente schema di convenzione e quindi hanno carattere provvisorio.

Gli operatori si impegnano a presentare, entro i termini temporali di cui al precedente art. 9, i progetti definitivi/esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

2.La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente ai progetti definitivi/esecutivi nonché a consuntivo con l'importo delle opere realizzate e riportato nei certificati di collaudo.

Le parti pertanto convengono che gli eventuali ribassi d'asta conseguiti in sede di gara per le OUS sono attribuiti al Comune, qualora l'importo delle opere risultasse inferiore all'importo degli oneri tabellari dovuti e, che saranno utilizzati in primo luogo per coprire gli eventuali maggiori costi di realizzazione che dovessero verificarsi per imprevisti.

- Ai fini dell'utilizzo di somme per finalità istituzionali del Comune, derivanti da conguagli, gli operatori sono tenuti al versamento del conguaglio determinato in via provvisoria come riportato nella tab. 3 che segue, con le seguenti modalità:
- Fatti salvi i casi in cui vi siano Operatori che abbiano già ottenuto i titoli edilizi e quindi, come previsto dal precedente art.7, abbiano già versato i conguagli dovuti, la residua quota, inizialmente di € 112.218,97 corrispondente al conguaglio provvisorio degli oneri di Urbanizzazione Primaria sarà versata alla approvazione del collaudo delle suddette opere (previsto entro il 31 gennaio 2016) e comunque non oltre tale data, in base alla capacità edificatoria di cui alla tab. 3 bis.
- Per quanto attiene al conguaglio degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, fatti salvi i casi in cui vi siano Operatori che abbiano già ottenuto i titoli edilizi e quindi, come previsto dal precedente art.7, abbiano già versato i conguagli dovuti, la residua quota, inizialmente di € 946.657,76 sarà versata con le seguenti modalità:
 - una quota del 10% alla approvazione del collaudo delle suddette opere (previsto entro il 31 luglio 2015 e comunque non oltre tale data.
 - una quota del 30% del residuo restante entro il 31 gennaio 2016;
 - una quota del 30 % del residuo restante entro il 31 gennaio 2017;
 - la quota finale, ad esaurimento del conguaglio residuo, al 31 gennaio 2018 sempre in base alla capacità edificatoria di cui alla tab. 3 bis.Tutte le scansioni dei versamenti sopracitati verranno applicate a tutti gli Operatori del piano attuativo di cui alla presente convenzione.
- Nel caso in cui vi siano Operatori che richiedano ed ottengano uno o più permessi di costruire o DIA resi efficaci prima delle scadenze sopra previste, si applicherà quanto previsto al precedente art. l'art. 7.

Gli importi di cui sopra sono stimati in via provvisoria.

L'obbligazione di cui sopra costituisce obbligo solidale a carico di tutti gli Operatori, indipendentemente dall'avvenuta richiesta dei Permessi di costruire o presentazione delle DIA.

3. Nel caso in cui, allo spirare del termine di validità decennale del presente Piano attuativo, di cui all'art. 2, non risulteranno richiesti o non assentiti alcuni titoli edilizi, le somme relative ai conguagli già versati verranno restituite dal Comune, in misura proporzionale alla capacità edificatoria non richiesta, senza alcun riconoscimento di interessi, previa richiesta degli Operatori non realizzandi e contemporanea rinuncia alla capacità edificatoria di competenza.

Le quote versate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non verranno in nessun caso restituite, in quanto già utilizzate o da utilizzarsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, che sono a servizio sia del piano attuativo che dell'intorno già edificato.

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

5. 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.

Art.11 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo la scansione e scadenze indicate al precedente articolo 9.

Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere di impartire mediante la Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte dell'Operatore, in accordo con la D.L. ed il RUP, ed inviati al Comune medesimo.

Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria in argomento, non risultassero iniziati o ultimati entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione, all'Operatore verrà applicata una penale pecuniaria stabilita in €/gg. 200,00 (Euro Duecento giornaliera) per ogni giorno solare di ritardo. La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.

L'Operatore potrà, per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile dallo stesso operatore) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita determinazione, potrà concedere la proroga richiesta. A tal fine il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione delle Imprese stesse ed a spese delle medesime, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

L'Operatore, per mezzo del D.L., si obbliga all'atto dell'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione ad espletare le procedure di cui all'art. 218 del DPR n. 207/2010 (avviso ad opponendum).

Art.12 - 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 € 1.088.774,00 incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10%, per le opere di urbanizzazione primaria (quindi € 1.197.651,40) e per € 482.000,00 incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10% per le opere di urbanizzazione secondaria (quindi € 530.200,00). Ancorché le garanzie siano commisurate al valore degli importi di cui al precedente comma 1, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

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

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute 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, fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura; 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.

Le garanzie fidejussorie (una per le Opere di Urbanizzazione Primaria ed una per le Opere di Urbanizzazione Secondaria, entrambi intestate a tutti Operatori stipulandi) vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione. Gli Operatori, prima della stipula si sono obbligati, con apposito atto, ad eseguire con vincolo di solidarietà tutte le opere di urbanizzazione previste a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, separatamente intesi per Opere di urbanizzazione primaria e Opere di urbanizzazione secondaria.

Tale obbligazione solidale è riportata nel testo delle garanzie.

Le garanzie fidejussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art.13 nonché alla presentazione delle fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

Art. 13 - 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 (anche per lotti funzionali) delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato. L'Operatore, in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sino alla consegna formale al Comune anche per lotti funzionali, 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.

Per i lotti funzionali non ultimati resta a carico degli Operatori ogni responsabilità connessa e derivante dalla realizzazione di tutte le opere, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potranno verificarsi.

Restano fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 9 circa le garanzie da mantenersi fino al termine di tutti gli interventi previsti dal piano attuativo, di tale condizione verrà fatta menzione nei certificati di collaudo.

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, a cura del direttore dei lavori 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), ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 9, 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 alla stipula, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

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 60 (sessanta) 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 l'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 e dei manufatti e degli impianti relativi (fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura) ed oggetto specifico del suddetto certificato. 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, la Società 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, alla Società 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 del tappeto d'usura), 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. 14 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale, (es: mancato versamento conguagli art. 20, mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art. 16) 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 della richiesta, in caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejussione di cui all'art.12, 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. 15 - Rilascio 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.13.

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.

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 precede.

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. 16 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore – Costituzione di servitù di passo

16. 1 - Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo m1_9; 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.

La comunicazione dell'avvenuta cessione dovrà essere comunicata al Comune entro 30 gsc dalla stipula del relativo atto.

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.

16.2 - L'accessibilità pedonale dallo spazio pubblico al Lotto 2, ad est del campo con accesso dalla via Fontanile, verrà garantita dall'attraversamento del canale "Fontanile-Lodi", mediante la realizzazione di una passerella in legno delle dimensioni di m. 7,50 x 1,50 con una superficie di mq. 11,25.

L'autorizzazione all'attraversamento dell'alveo è di competenza del Comune (si veda nota del Consorzio est Ticino Villoresi in data 28/03/2013 prot.n.2552 trasmessa al Gruppo Imm. 2000 s.r.l.).

Il corrispettivo per la costituzione della servitù di passo è stato determinato nel documento "Relazione urbanistica" allegato sub B1: € 7.274,25.

Relativamente alle modalità di svolgimento della servitù, le stesse vengono di seguito disciplinate:

- il Comune proprietario dell'alveo del canale "Fontanile-Lodi" costituisce a carico dell'area di sua proprietà e a vantaggio degli Operatori che accettano, la seguente **servitù perpetua di passo pedonale** sulla porzione di fondo delimitata dalle lettere A-B-C-D come indicato nel tipo planimetrico allegato alla citata delibera di G.C. n°..... del....., come sopra allegata in copia conforme al presente atto.

- Gli Operatori, o aventi causa, hanno versato al Comune, che ne rilascia quietanza, a titolo di corrispettivo della servitù, la somma di € 7.274,25, come da reversale del

Il versamento deve intendersi effettuato "una tantum", ed il Comune dichiara pertanto di nulla avere a pretendere per il predetto esercizio della servitù di passo.

- Il Comune si impegna a consegnare agli Operatori l'area oggetto della servitù entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

- Gli Operatori, nei confronti del Comune si impegnano:

a) a ricevere la consegna dell'area oggetto della servitù come sopra indicato,

b) a mantenere la costruzione, gli impianti ed i servizi accessori, nelle normali condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo la diligenza del buon padre di famiglia,

c) a sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessarie alle parti da loro utilizzate nell'esercizio effettivo della servitù di passo.

- Il Comune, mentre accetta la servitù, prende atto che la servitù medesima ai sensi dell'Art. 1029 C.C. avrà effetto dal momento dell'inizio dei lavori di realizzazione della passerella pedonale.

- Nel caso in cui per motivi di pubblico interesse il Comune avesse necessità di eseguire opere che impediscano l'esercizio della servitù di passo, lo stesso Comune potrà individuare un percorso alternativo per l'accesso al fondo dominante senza che la proprietaria del fondo dominante possa accampare diritti o pretese.

Art. 17 - 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. 18 - 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. 19 - Benefici fiscali

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione al P.G.T.

Al presente atto, trattandosi di una convenzione attuativa del P.G.T. , si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 in base al quale non è da intendersi rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la cessione nei confronti del Comune di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

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. 20 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo m1_9 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:.

- Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 3.733,80.

Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 1.349,60 .

- Quota per l'incarico di Direzione Lavori sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 6.667,50

- Quota per l'incarico di Direzione Lavori sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 2.410,00;

Tali quote verranno determinate sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione priva di sconti e ribassi; le stesse hanno carattere provvisorio.

Inoltre, per eventuali futuri incarichi professionali e per attività istruttoria relativa alle fasi successive all'approvazione del P.A. (assistenza al RUP, ecc.), versamento della quota di € 10.000,00., da versarsi entro 30 giorni solari consecutivi dalla richiesta del Comune.

- Quota per incarico relativo all'elaborazione della convenzione: € 5.500,00 già prima d'ora versati.

- Quota per incarico relativo alla rettifica del perimetro del campo m1_9: € 1.300,00.

- Rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo"; la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 58.752,20 è già stata versata, 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 € 3300,00 per le OUP ed € 1.700,00 per le OUS. Tali quote saranno adeguate in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Importo per richiesta parere ARPA e /o altre verifiche di tipo ambientale, da determinarsi anche successivamente nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

- valorizzazione area di proprietà comunale, come determinata nel documento "Relazione urbanistica" allegato sub B1: € 76.590,78.

- corrispettivo per la costituzione della servitù di passo, come determinata nel documento "Relazione urbanistica" allegato sub B1: € 7.274,25.

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese:

rilievi e frazionamenti catastali

Art. 21 - 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

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 e per la dotazione di servizi di interesse generale

art. 7 - Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione

art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

- art. 9 – Opere di urbanizzazione primarie e secondaria: modalità attuative e gara d'appalto
- art.10 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione
- art.11 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione
- art.12 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione
- art.13 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione
- art.14 - Inadempienze e sanzioni
- art.15 - Rilascio certificati di agibilità
- art.16 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore – Costituzione di servitù di passo
- art.17 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti
- art.18 - Controversie
- art.19 - Benefici fiscali
- art.20 - Rimborsi spese dall'operatore al comune
- art.21 - Riferimenti normativi e rinvii

Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti e stima CCC

Volume	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.
mc. 48.960,17	24,53	29,18	
Totale	€ 1.200.992,97	€ 1.428.657,76	€ 601.557,81

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	OO.UU. 1° €	OO.UU. 2° €	C.C.C. €
1° 1.200.992,97 €	€ 60.049,65	€ 71.432,89	€ 30.077,89
2° 1.428.657,76 €			
Totale			€ 161.560,43

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

Descrizione	OO. UU. 1° (Parcheggi opere stradali)	OO. UU. 2° (Verde)
Opere previste da c. m.	€ 1.223.630,00 (*)	€ 461.150,00
Estensione reti pubbl.	€ 85.000,00	-
Oneri sicurezza	€ 24.870,00	€ 20.850,00
Sconto 20% (*) per realizzazione a cura operatori	€ 244.726,00	
Totale opere	€ 1.088.774,00	€ 482.000,00

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

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri previsti	€ 1.200.992,97	€ 1.428.657,76
Opere	€ 1.088.774,00	€ 482.000,00 al lordo del ribasso
Conguagli provvisori	+ € 112.218,97	+ € 946.657,76

Tabella 3 bis – Conguagli provvisori da versarsi in base alla capacità edificatoria assentita secondo le modalità degli artt. 7 e 10

Incidenza OUP €/mc. - € 112.218,97/mc. 48.960,17 = €/mc. 2,29205

Incidenza OUS €/mc. - € 946.657,76/mc. 48.960,17 = €/mc. 19,33526

Descrizione	OUP conguaglio	OUS conguaglio
Lotto 1 mc. 8.122,66	€ 18.617,51	€ 157.053,77
Lotto 2 mc.12.380,17	€ 28.375,92	€ 239.373,84
Lotto 4 mc. 19.682,56	€ 45.113,34	€ 380.567,45
Lotto 5 mc. 8.774,78	€ 20.112,20	€ 169.662,70
Totale mc. 48.960,17	€ 112.218,97	€ 946.657,76

Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo: