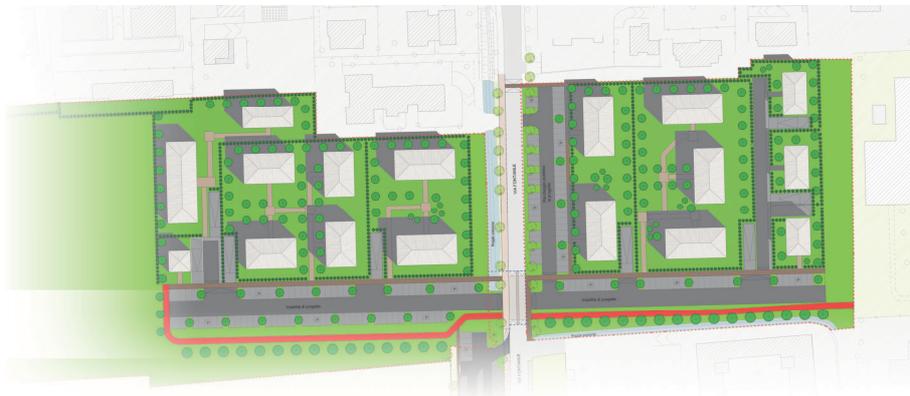


COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1_8
Cernusco sul Naviglio

Allegato A
SCHEMA DI CONVENZIONE
RELAZIONE URBANISTICA

NOVEMBRE 2016



Arch. Marco Andreoni

Via Cavour 6/D – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel. 029240408 – fax 029241388

studio@marcoandreoni.it

N. di repertorio

CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA A CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), DENOMINATO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_8 VIA FONTANILE, IN VARIANTE AL PGT

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (duemila.....) il giorno

In Cernusco sul Naviglio (MI), 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

da una parte:

- Arch. ACQUATI Marco, nato a Milano (MI) 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 Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio 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.14285 in data 26/03/2015 e successivo Decreto sindacale di rettifica n.15137 in data 31/03/2015 che in copia si allegano sotto la lett. "A", ed in esecuzione delle deliberazioni Consiglio Comunale del n. e successiva delibera del Consiglio Comunale del n., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano attuativo denominato "campo della modificazione m1_8 via Fontanile" del PGT, deliberazioni qui allegate sotto le lettere "B" e "C", quali parti integranti e sostanziali del presente atto; di seguito denominato "Comune",

e

Sig.ra AGOSTONI TERESINA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 18.09.1938, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via C. Porta n.4, c.f. GSTTSN38P58C523E

Sig.ra AGOSTONI DIRCE, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 03.08.1943, residente a Carugate (MI) in via Montegrappa n.50, c.f. GSTDRC43M43C523V

Sig.ra AGOSTONI PIERINA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 30.04.1941, residente a Bussero (MI) in via Grazia Deledda n.8, c.f. GSTPRN41D70C523C

Sig.ra SANTAMARIA LORENA, nata a Monza (MB) il 28.03.1966, residente a Cernusco sul Naviglio in via Verdi n.10, c.f. SNTLRN66C68F704X

Sig. SANTAMARIA ARNALDO, nato a Monza (MB) il 13.06.1957, residente a Bussero (MI) in via Marconi n.21, c.f. SNTRLD57H13F704J

Sig. AGOSTONI ALBERTO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 15.11.1968, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza n.139, c.f. GST LRT 68S15 C523C

Sig. AGOSTONI ALESSANDRO, nato a Cernusco sul Naviglio MI il 13.09.1964, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza n.139, c.f. GST LSN 64P13 C523H

Sig. AGOSTONI GIUSEPPE, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 18.10.1965, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza n.137/c, c.f. GST GPP 65R18 C523N

Sig. AGOSTONI MASSIMO, nato a Cernusco sul Naviglio MI il 07.10.1974, residente a Cernusco sul Naviglio MI in Via Monza n.137/c, c.f. GST MSM 74R07 C523X

Sig.ra TRESOLDI MARIA, nata a Carugate (MI) il 30.09.1933, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza n.139, c.f. TRS MRA 33P70 B850G

Sig.ra SANGALLI LUCIA, nata a Vimodrone (MI) il 11.06.1950, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza n.135/a, c.f. SNGLCU50H51M053G

Sig. SANGALLI LUCIANO, nato a Vimodrone (MI) il 23.4.1947, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Don Gnocchi n.5, c.f. SNGLCN47D23M053W

Sig. ARNABOLDI GRAZIANO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 11.02.1935, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza n.131, c.f. RNBGZN35B11C523W

Società ZUCCHETTI s.r.l., L.R. Sig. Valter Zucchetti, con sede legale a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Videmari n.16, p.iva 08432370156

Società GAIA s.r.l., L.R. Sig. Graziano Agliardi, con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza n.85, p.iva 04445310966

Sig. ARNABOLDI VINCENZO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 01.06.1934, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza n.121, c.f. RNBVCN34H01C523I

Sig.ra ARNABOLDI GIULIANA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 01.03.1938, residente a Pioltello (MI) in via Pisa n.22, c.f. RNBGLN38C41C523O

Sig.ra ARNABOLDI MARINA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 07.05.1940, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Vespucci n.42, c.f. RNBMRN40E47C523N

Sig.ra ARNABOLDI VINCENZINA CLAUDIA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 20.11.1943, residente a Milano in via Pordenone n.13, c.f. RNBVCN43S60C523L

Intervengono inoltre ai fini della cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle aree esterne al perimetro del comparto oggetto del presente atto le seguenti società:

Società LE ARCATE s.r.l., L.R. Sig. Graziano Agliardi, con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza n.85, p.iva 12357890156

Società EDIL ZETA s.r.l., L.R. Sig. Marco Zucchetti, con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Mariani n.7, p.iva 11139800152

tutte dette società e persone congiuntamente denominate nel seguito del presente atto "Operatori".

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, premesso 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_8 Via Fontanile", specificamente regolato dagli artt. 41 e 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (in prosieguo: DdA del PdR). Detta previsione è stata confermata anche dalla variante n. 1 al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 19 dicembre 2013 divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL – Avvisi e Concorsi n. 7 in data 12 febbraio 2014;

C) che la disciplina urbanistico-edilizia del campo m1_8, specificamente definita dall'art. 49 delle DdA del PdR, ammette per il campo della modificazione m1_8 la destinazione d'uso residenziale, mentre sono escluse le destinazioni d'uso agricola, produttiva e terziaria.

D) che in data 26/11/2014 prot. n° 53877 e successive integrazioni veniva presentata dai suddetti Operatori una proposta di P.A.in variante, i cui parametri edilizi ed urbanistici secondo la proposta progettuale presentata , come meglio esplicitato nella

Relazione urbanistica allegata, sono i seguenti:

_ Superficie territoriale del Campo m1_8 mq 44.751,79

(superficie da rilievo strumentale asseverato)

_ Superficie fondiaria di progetto mq 18.043,96

_ Dotazione di aree interne per servizi di interesse generale mq 26.707,83

_ Dotazione di aree esterne per servizi di interesse generale mq 5.810,00

_ SLP massima in progetto mq 8.120,00

_ Altezza massima m 10,50;

D) che la Sig.ra AGOSTONI TERESINA è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 129 e 135;**

E) che la Sig.ra AGOSTONI DIRCE è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 130 e 136;**

F) che la Sig.ra AGOSTONI PIERINA è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 131 e 137;**

G) che i Sigg.ri SANTAMARIA LORENA e SANTAMARIA ARNALDO sono proprietari di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 132 e 138;**

H) che i Sigg.ri AGOSTONI ALBERTO, AGOSTONI ALESSANDRO, AGOSTONI GIUSEPPE, AGOSTONI MASSIMO e TRESOLDI MARIA sono proprietari di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 23, 25, 115, 133;**

I) che i Sigg.ri SANGALLI LUCIA e SANGALLI LUCIANO sono proprietari di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 348, 349, 350;**

L) che il Sig. ARNABOLDI GRAZIANO è proprietario di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappale 272;**

M) che la Soc. Zucchetti s.r.l. è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 300, 302;**

N) che la Soc. Gaia s.r.l. è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappale 392;**

O) che il Sig. ARNABOLDI VINCENZO è proprietario di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappale 339, 390;**

P) che la Sig.ra ARNABOLDI GIULIANA è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Fo-**

glio 28 Mappali 395, 396;

Q) che la Sig.ra ARNABOLDI MARINA è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappale 142;**

R) che la Sig.ra ARNABOLDI VINCENZINA CLAUDIA è proprietaria di aree ricadenti nel perimetro del campo della modificazione m1_8 catastalmente contraddistinte come segue: **Foglio 28 Mappali 397, 398;**

S) La consistenza delle aree oggetto del Piano Attuativo si completa infine dei seguenti appezzamenti:

_ foglio 28 Mappali 50,111,167 di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, corrispondenti a porzione di area a verde adiacente al perimetro nord del centro sportivo;

_ foglio 28 Mappale 393 parte e 394 di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, corrispondenti a porzione di area a verde adiacente al lato est della sede stradale di via Fontanile;

_ altre aree non mappate ed identificate come "acque", corrispondenti al tratto del canale Fontanile-Lodi ricompreso nel settore ovest del Campo m1_8 e ad un tratto di roggia che attraversa il settore ovest del Campo in direzione nord-sud facente parte del reticolo idrico minore.

Le aree comunali aventi una superficie catastale complessiva di **mq. 2140,00 circa**, generano una capacità edificatoria di mq 385,20 di SLP il valore della quale è stato definito con apposita perizia in **€ 321.000,00** al netto dell'IVA, come meglio descritto nella Relazione urbanistica allegata .

T) In riferimento alle aree esterne al perimetro del comparto oggetto di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale in funzione dell'attuazione delle previsioni urbanistiche per il Campo della Modificazione m1_8, le aree di proprietà dei soggetti aderenti alla proposta di Piano Attuativo sono così identificate:

Foglio 33 Mappale 81

di proprietà dei Sigg.ri SANGALLI LUCIA e SANGALLI LUCIANO;

Foglio 33 Mappali 79, 121 di proprietà della Società LE ARCATE s.r.l. ;

Foglio 9 Mappali 11, 112 di proprietà della Società EDIL ZETA s.r.l..

U) Le fasi propedeutiche alla presentazione del P.A. sono descritte nella Relazione urbanistica allegata.

Emerge che per la proposta di P.A. in variante è stato svolto procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

L'Autorità Competente per la Vas d'intesa con l'Autorità Procedente ha decretato la NON assoggettabilità a Vas del P.A. in argomento, giusto il Decreto del 26/09/2014 prot. n. 43207.

La proposta di P.A. non richiede inoltre la valutazione d'impatto ambientale (VIA) ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n.152/2006 e del relativo IV allegato;

V) Gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Piano attuativo in variante al

PGT, 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;

Z) in considerazione della perimetrazione delle aree ricomprese nella proposta di Piano Attuativo in variante, nel prosieguo le suddette aree, dove necessario ed esclusivamente ai fini di una precisa identificazione dei contenuti della presente Convenzione e dei suoi allegati, secondo le rispettive quote di partecipazione al Piano Attuativo saranno identificate come segue:

_ LOTTO 1A, avente superficie fondiaria di 584,19 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 791,63 mc di volumetria di progetto assegnata ai Sigg.ri Agostoni Teresina, Agostoni Pierina, Santamaria Arnaldo, Santamaria Lorena;

_ LOTTO 1B, avente superficie fondiaria di 368,69 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 274,90 mc di volumetria di progetto assegnata alla Sig.ra Agostoni Dirce;

_ LOTTO 2 e LOTTO 2 bis, avente superficie fondiaria di 3.783,69 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 5.431,04 mc di volumetria di progetto assegnata ai Sigg.ri Agostoni Alberto, Agostoni Alessandro, Agostoni Giuseppe, Agostoni Massimo, Tresoldi Maria.

Si precisa che la Superficie fondiaria di mq 3.783,69 mq si articola su due lotti, dei quali il primo lotto 2 di mq 3.566,46 è destinato alla edificazione, ricevendo anche la capacità edificatoria del lotto 2 bis di mq 217,23 (adiacente al map.....) , che resta privo di capacità edificatoria (area nuda) .

L'utilizzo a scopi non edificatori (sia sopra che sotto suolo) del lotto 2 bis potrà avvenire alla ultimazione degli edifici previsti sul lotto 2.

_ LOTTO 3 e LOTTO 3 bis, avente superficie fondiaria di 2.504,58 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 3.439,14 mc di volumetria di progetto assegnata ai Sigg.ri Sangalli Lucia, Sangalli Luciano.

Si precisa che la Superficie fondiaria di mq 2.504,58 mq si articola su due lotti, dei quali il primo lotto 3 di mq 2.123,40 è destinato alla edificazione, ricevendo anche la capacità edificatoria del lotto 3 bis di mq 381,18 (adiacente al map.....), che resta privo di capacità edificatoria (area nuda) .

L'utilizzo a scopi non edificatori (sia sopra che sotto suolo) del lotto 3 bis potrà avvenire alla ultimazione degli edifici previsti sul lotto 3.

_ LOTTO 4, avente superficie fondiaria di 2.267,85 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 3.232,67 mc di volumetria di progetto assegnata al Sig. Arnaboldi Graziano.

La viabilità interna LATO OVEST destinata ad accesso pedonale e carraio ai Lotti 1B e 4, avverrà da un'area fondiaria priva di capacità edificatoria della superficie di 149,93 mq.

Per effetto di tale previsione gli operatori del lotto 4 e del lotto 1B, per se e per i suc-

cessivi aventi causa, costituiranno servitù di passo carrale. La gestione della viabilità interna e della servitù, che verrà costituita senza corrispettivo, verrà regolata con accordi fra privati secondo quanto previsto dal Codice Civile.

_ LOTTO 5, avente superficie fondiaria di 2.535,20 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 3.634,76 mc di volumetria di progetto assegnata alla Società Zucchetti srl;

_ LOTTO 6, avente superficie fondiaria di 3.968,71 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 5.668,03 mc di volumetria di progetto assegnata alla Società G.A.I.A s.r.l. ed ai Sigg.ri Arnaboldi Vincenzo e Arnaboldi Marina;

_ LOTTO 7A, avente superficie fondiaria di 707,10 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 958,18 mc di volumetria di progetto assegnata alla Sig.ra Arnaboldi Giuliana;

_ LOTTO 7B, avente superficie fondiaria di 686,04 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 929,65 mc di volumetria di progetto assegnata alla Sig.ra Arnaboldi Vincenzina Claudia.

La viabilità interna LATO EST destinata ad accesso pedonale e carraio ai Lotti 1A, 7A, 7B e 6, avverrà da un'area fondiaria priva di capacità edificatoria della superficie di 487,98 mq.

Per effetto di tale previsione la gestione della viabilità interna verrà regolata con accordi fra privati secondo quanto previsto dal Codice Civile, senza alcuna limitazione al diritto di accesso dei frontisti.

J) i beni oggetto del progetto di piano attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006.

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

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

W) Relativamente al reticolo idrico minore (R.I.M.), come approvato con D.C.C. n.110 del 26/11/2012, sulle aree sono presenti un Canale terziario Villorosi a cielo aperto ed una adacquatrice a cielo aperto (derivazione irrigua dai canali secondari e terziari Villorosi), quest'ultima non ricompresa nel reticolo idrico minore;

X) 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 ripermetro 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 state presentate apposite relazione geologiche allegate alla delibera di approvazione del piano attuativo, più avanti citato in questo atto.

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

E' stato quindi trasmesso all'Azienda Regionale per la protezione dell'Ambiente in prosieguo ARPA, in data - prot.n., il piano di indagine ambientale per l'eventuale l'avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrità dei suoli.

Qualora l'indagine dia luogo a situazioni di compromissione di matrice ambientale per i successivi interventi, purché riconducibili a responsabilità dell'operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal Dlgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

AA) 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 e s.m.i.;

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

CC) che il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè cor-

redato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;

DD) Il Piano attuativo oggetto della presente convenzione, sebbene in variante al PGT vigente, non altera le previsioni di trasformazione già stabilite dal PGT, in quanto non prevede aumento del carico urbanistico, ed essendo originato dalla necessità di incentivare e accelerare l'attuazione del PGT, è conforme all'art. 5 c. 4 della L.R. 31/2014.

EE) La proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere n. ... della Commissione per il Paesaggio in data

FF) che le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con determinazione n. 933 del 27/09/2013 sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

GG) che il Progetto di piano attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione del..... n....., ed approvati in via definitiva dal C.C. con deliberazione del n....., a cui è seguita pubblicazione sul Burl n.....del.....;

HH) che anteriormente alla stipula della presente convenzione gli Operatori hanno conferito, con idoneo atto notarile, mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza all'arch. Marco Andreoni, come sopra comparso, ed in possesso di titolo professionale idoneo, allo svolgimento delle funzioni di seguito elencate:

- rappresentare gli Operatori nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie;
- svolgere le mansioni di "stazione appaltante" ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici e sottoscrivere, in nome e per conto degli Operatori i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione;

II) con il presente atto notarile gli operatori sottoscrivono 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 trova inoltre riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

LL) che tutti gli Operatori hanno presentato specifiche dichiarazioni sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi art. 47 DPR 445/2000, dichiaran-

do la non esistenza sia nei rispettivi atti di provenienza e in qualsiasi altra forma contrattuale o qualsivoglia accordo, di vincoli di ogni tipo sia sulla aree fondiarie che su quelle in cessione.

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 gli Operatori.

CONVENGONO E STIPULANO 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 8 (otto) anni a partire dalla data di approvazione del P.A..

Entro 120 (centoventi) 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 8 (otto) anni dall' approvazione del Piano Attuativo, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione.

La potenzialità edificatoria massima, pari a mq. 8.120,00 (ottomilacentocinquanta virgola zero) di slp (corrispondenti a mc. 24.360,00 -ventiquattromila trecentosessanta virgola zero) è comunque quella indicata nella tavola 6 "Planivolumetrico di Progetto" e all. B1 "Relazione Urbanistica" quale allegato alla presente convenzione. Gli Operatori riconoscono ed accettano le quote di ripartizione delle suddetta capacità edificatoria fatta salva le possibilità di apportare modifiche planivolumetriche con le modalità e i limiti di cui al successivo art. 4.

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 Piano attuativo in variante al PGT

Come precisato nelle premesse, il Piano attuativo del campo della modificazione m1_8 comporta variante al PGT vigente, secondo la procedura di cui all'art 14 delle LR 12/2005 e s.m.i..

L'attuazione del piano è finalizzata anche alla cessione delle aree per la realizzazio-

ne delle opere di urbanizzazione primaria come individuate negli elaborati grafici allegati alla DCC n.....del.....di approvazione.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di Legge in vigore, in particolare l'art. 38 della L.R. 12/2005, mentre per i termini di inizio e fine lavori valgono i disposti 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), purché rientranti in detta casistica.

Gli Operatori si impegnano ad ultimare tutti gli interventi entro i termini di validità dei rispettivi permessi di costruire, fatte salve eventuali proroghe motivate, come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Art. 4 - Varianti

1. 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.
2. Fra le varianti ammissibili rientrano quelle volte alla eliminazione (totale o parziale) delle aree previste per le due viabilità private di cui al punto Z, in tal caso le aree suddette potranno essere ricomprese nella superficie fondiaria dei lotti adiacenti, previa eventuale riorganizzazione planimetrica degli stessi, sempre nel rispetto sia di tutti gli indici che delle "linee guida" e, comunque, previo assenso formale da parte del Comune.

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 lettera " B1 "

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" comunque denominate.

Fermo restando la facoltà di ricorso alle disposizioni normative di cui all'art.12 del D.lgs. n.28/2011 e all'art. 10 della legge regionale n. 38 del 10 novembre 2015, da dimostrarsi in sede di titolo edilizio, gli edifici di nuova costruzione di tutte le destinazioni d'uso a decorrere dal 1° gennaio 2016 dovranno essere edifici a energia quasi zero, così come istituito dalla Regione Lombardia con l'approvazione del decreto n. 6480 del 30 luglio 2015 - *Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energe-*

tica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della dgr 3868 del 17.7.2015.

Tali nuove "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo Attestato di Prestazione Energetica", attuano la DGR 17 luglio 2015 n. 3868, in recepimento dei Decreti interministeriali del 26 giugno 2015.

Il Decreto costituisce il testo unico in vigore per la Lombardia, che raccoglie le disposizioni in merito all'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica per le diverse tipologie di intervento sugli edifici e sugli impianti, il metodo di calcolo e i requisiti dei professionisti abilitati alla certificazione energetica.

Art. 6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie 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. 4 - 5 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 particolare.

Per le aree di proprietà comunale della superficie catastale complessiva di **mq. 2140,00 circa**, identificate nella planimetria allegata alla Perizia di Stima, come esplicitato nella Relazione urbanistica allegata, gli Operatori corrisponderanno al Comune l'importo di **€ 391.620,00 IVA compresa** a titolo di "trasferimento capacità edificatoria" secondo la determinazione riportata nella Relazione urbanistica sopraccitata e da versarsi secondo le modalità stabilite all'art.20.

1. Le parti si danno reciprocamente atto che per l'attuazione del Piano Attuativo in variante, in ragione dell'articolazione plani volumetrica delle aree fabbricabili rispetto alle aree di urbanizzazione primaria già esistenti al di fuori del perimetro del Piano Attuativo stesso, alcune verranno interessate da interventi di sistemazione viabilistica.
2. Relativamente a quanto sopra, è prevista la cessione senza corrispettivo al Comune da parte degli Operatori privati di aree interne al comparto destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come segue:

Foglio 28 Mappali 23parte, 25 parte, 115, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 142 parte, 272 parte, 300 parte, 302, 339 parte, 350 parte, 390 parte, 395 parte, 396, 397 parte, 398, 392 parte.

Nello specifico le cessioni vengono effettuate dai seguenti operatori:

1.a) La Sig.ra AGOSTONI TERESINA cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 129 e 135 per una consistenza catastale pari a mq 475,88.

Coerenze in un sol corpo

.....
1.b) La Sig.ra AGOSTONI DIRCE cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 130 e 136 per una consistenza catastale pari a mq 477,11.

Coerenze in un sol corpo

.....
1.c) La Sig.ra AGOSTONI PIERINA cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 131 e 137 per una consistenza catastale pari a mq 477,08.

Coerenze in un sol corpo

.....
1.d) I Sigg.ri SANTAMARIA LORENA e SANTAMARIA ARNALDO cedono gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 132 e 138 per una consistenza catastale pari a mq 435,76.

Coerenze in un sol corpo

.....
1.e) I Sigg.ri AGOSTONI ALBERTO, AGOSTONI ALESSANDRO, AGOSTONI GIUSEPPE, AGOSTONI MASSIMO E TRESOLDI MARIA cedono gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 23 parte, 25 parte, 115 e 133 per una consistenza catastale pari a mq 9.308,85.

Coerenze in un sol corpo

.....
1.f) I Sigg.ri SANGALLI LUCIA e SANGALLI LUCIANO cedono gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappale 350 parte per una consistenza catastale pari a mq 4.443,92.

Coerenze in un sol corpo

1.g) Il Sig. ARNABOLDI GRAZIANO cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappale 272 parte per una consistenza catastale pari a mq 1.735,13.

Coerenze in un sol corpo

.....

1.h) La Soc. ZUCCHETTI s.r.l. cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 300 parte e 302 per una consistenza catastale pari a mq 2.452,33.

Coerenze in un sol corpo

.....

1.i) Il Sig. ARNABOLDI VINCENZO cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 339 parte e 390 parte per una consistenza catastale pari a mq 2.275,97.

Coerenze in un sol corpo

.....

1.l) La Sig.ra ARNABOLDI GIULIANA cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 395 parte e 396 per una consistenza catastale pari a mq 442,90.

Coerenze in un sol corpo

.....

1.m) La Sig.ra ARNABOLDI MARINA cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappale 142 parte per una consistenza catastale pari a mq 441,73.

Coerenze in un sol corpo

.....

1.n) La Sig.ra ARNABOLDI VINCENZINA CLAUDIA cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappali 397 parte e 398 per una consistenza catastale pari a mq 1.136,40.

Coerenze in un sol corpo

.....
1.o) La Soc. GAIA s.r.l. cede gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 2 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 28 Mappale 392 parte per una consistenza catastale pari a mq 265,55.

Coerenze in un sol corpo
.....

A tali aree si aggiungono appezzamenti di terreno non mappati, identificati come "acque" ed aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale come sopra indicate ivi comprese quelle oggetto dell'atto di accordo ex art. 11 L.241/90, stipulato in data 26/03/2013, per una consistenza di mq 2.339,00 circa.

La consistenza complessiva delle aree interne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 26.707,83 mq. soddisfacendo in questo modo la richieste di PGT pari a 26.707,79 mq..

Come specificato in premessa, la dotazione minima richiesta di aree interne per servizi di interesse generale è determinata nel valore di 26.707.79 mq (anziché 26.890 mq individuati all'art. 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole) in ragione della riduzione della superficie territoriale attestata dal rilievo celerimetrico asseverato delle aree e della conseguente ammissibilità di reperimento all'esterno del perimetro del comparto di una quota aggiuntiva di 182,21 mq di aree per servizi.

La cessione delle aree di cui ai punti 1a), 1b), 1c), 1d), 1e), 1f), 1g), 1h), 1i), 1l), 1m) 1n ed 1o), avviene nello stato di fatto in cui trovano, fatte salve le porzioni di tali aree che, previo frazionamento, resteranno quale superficie fondiaria .

Per le aree di cui alle particelle 142 parte – 272 parte – 300 parte – 302 – 339 parte – 350 parte – 390 parte – 392 parte – 395 parte – 396 – 397 parte – 398 del foglio 28 (aree per nuova viabilità, parcheggi e verde), mentre la proprietà viene ceduta alla stipula del presente atto, il possesso (ad eccezione delle aree per OUS a verde) 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, con eccezione delle aree per OUS a verde, potranno essere utilizzate solo ad uso cantiere ed esclusivamente per la realizzazione delle suddette opere pubbliche in esecuzione 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.

Per il mancato rispetto di tale obbligo si procederà ai sensi del successivo art. 14.

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.

Per le aree di cui ai punti 1a), 1b), 1c) e 1d) 1e), (aree per ampliamento centro sportivo) sia la proprietà che il possesso vengono cedute al Comune alla stipula del pre-

sente atto.

Per tali aree gli Operatori provvederanno, contemporaneamente all'inizio dei lavori delle OUP e comunque entro 90 (novanta giorni) gsc dopo la stipula del presente atto, alla messa in opera di recinzione provvisoria idonea a non permettere l'ingresso a terzi sulle aree cedute, come rappresentata nell'elaborato Tav. n.17.

Fermo restando quanto sopra, la consegna delle aree in cessione 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 eventualmente esistente sulle aree in cessione entro 90 (novanta) g.s.c. dalla data di stipula del presente atto.

Ogni onere connesso con le opere di demolizione (che dovrà riguardare ogni opera ed impianto sia sopra che sottosuolo), ivi compreso il conferimento alle pubbliche discariche, rimane a carico degli Operatori e come tale non scomputabile.

2. L'attuazione del Piano Attuativo comporta la cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree di proprietà degli Operatori private esterne al comparto:

2.a) I Sigg.ri SANGALLI LUCIA e SANGALLI LUCIANO cedono con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo al Comune aree individuate nella tavola n. 5 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 33 Mappale 81 parte per una consistenza catastale pari a mq. 1.879,00 (.....)

Coerenze in un sol corpo

.....

2.b) La Soc. LE ARCADE s.r.l. cede con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo al Comune aree individuate nella tavola n. 5 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 33 Mappali 79 e 121 per una consistenza catastale pari a mq. 2.575,00 (.....)

Coerenze in un sol corpo

.....

2.c) La Soc. EDIL ZETA s.r.l. cede con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo al Comune aree individuate nella tavola n. 5 allegata sub.e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 9 Mappali 11 e 112 parte per una consistenza catastale pari a mq. 1.356,00
(.....)

Coerenze in un sol corpo

.....

La consistenza complessiva delle aree esterne al comparto del campo m1_8 in variante concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 5.810,00 mq soddisfacendo in questo modo la richieste di PGT pari a mq. 5.772,71, quale dotazione minima richiesta di aree esterne per servizi di interesse generale, come determinate all'art. 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole variate, per effetto delle motivazioni già esposte nella Relazione urbanistica in merito alla dotazione di aree per servizi interne/esterne al comparto.

Con la stipula del presente atto s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso e la proprietà 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 (sessanta) 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 da 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.

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 assenti.
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 dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

4. Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire e/o D.I.A., come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alla DGC n.29 del 09/02/2016, viene provvisoriamente così determinato:

* urbanizzazione primaria: mc. 24.360,00 x euro/mc. 24,67. = **euro 600.961,20** (Euro seicentomilanovecentosessantuno/20)

* urbanizzazione secondaria: mc. 24.360,00 x euro/mc. 29,36. = **euro 715.209,60** (Euro settecentoquindicimiladuecentonove/60).

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, come integrata dalla D.C.C. n.100 dell'08/11/2012, trattandosi di interventi di nuova costruzione l'Operatore corrisponderà la maggiorazione percentuale dei contributi di costruzione stabilita nel 5% (cinque per cento), trattandosi di aree individuate dalla Regione quali "aree agricole nello stato di fatto".

Detti contributi verranno liquidati al Comune entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o entro 30 (trenta) gsc dalla presentazione della DIA; i medesimi non sono scomputabili né rateizzabili e verranno determinati in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/DIA.

Nelle **Tabelle nn. 1 e 1.1** allegate alla Relazione urbanistica sono riportati gli importi sopra richiamati.

6. Nella **Tabella n.3** allegata alla Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di conseguenza, non sono previsti congruagli.

7. All'atto della presentazione del primo permesso di costruire (di cui all'art.2) o la presentazione della prima DIA (con calcolo provvisorio effettuato dagli operatori e fatta salva l'integrazione eventualmente richiesta dall'ufficio competente) tutti gli Operatori verseranno le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui alla **Tabelle 2 e 3**, facenti parte della "Relazione urbanistica", in ragione della SLP assentita e comunque, in ragione dell'importo necessario per la realizzazione delle OUS da parte del Comune aumentato dell'IVA di legge, stimato in € 246.400,00, anche anticipatamente ed indipendentemente dal rilascio del titolo edilizi, nel rispetto delle tempistiche stabilite per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

Tale versamento sarà garantito da fidejussione di cui al successivo art. 12 che verrà svincolata a seguito del completo versamento.

La parte degli oneri di urbanizzazione secondaria restante verrà corrisposta dagli

Operatori all'atto del rilascio dei successivi permessi di costruire o DIA.

In ogni caso, indipendentemente dalla presentazione dei titoli edilizi, entro 120 gsc dalla stipula del presente atto, tutti gli Operatori verseranno, in rapporto alla capacità edificatoria ad ognuno attribuita e riportata nella Tav 6, l'importo di € 246.400,00 , necessario al Comune per la realizzazione delle OUS da parte del Comune stesso.

E' fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA;

- 25% (venticinque per cento) entro 180 (centottanta) 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.

Nel caso di presentazione di DIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 c. 10) della L.R. n.12/2005 e smi, potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga di tale modalità.

Inoltre a garanzia dell'effettivo versamento della quota del 50% dei contributi di costruzione, il versamento di tale quota dovrà essere garantito da apposita fidejussione da prestarsi con le medesime caratteristiche di cui sopra, da presentarsi contestualmente alla DIA.

La stessa verrà svincolata all'atto del versamento del 50% dei contributi di costruzione.

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 assenti.

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 entro 30 gsc dalla presentazione della D.I.A. con le medesime modalità e garanzie del precedente comma 7.

Gli operatori corrisponderanno inoltre la maggiorazione percentuale del 5% del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 10 lett. b) della L.R.

n.31/2014. Detto contributo verrà liquidato al Comune entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o entro 30 (trenta) gsc dalla presentazione della DIA; il medesimo non é scomputabile né rateizzabile e verrà determinato in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/DIA.

Il Comune con apposita Deliberazione, si riserva comunque la facoltà di aggiornare a norma di legge gli oneri di urbanizzazione e il contributo al costo di costruzione

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 L.R. n.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, di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, la relativa progettazione di fattibilità tecnica ed economica, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal D.lgs n.50/2016 si intende resa dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune. I relativi importi non saranno scomputabili.

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili mentre per le opere di urbanizzazione secondaria, i relativi oneri andranno versati e, il Comune, sulla base del progetto definitivo/esecutivo che verrà consegnato dagli Operatori procederà direttamente all'esecuzione delle opere.

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 del parcheggio di via Fontanile e di parte della via Fontanile di collegamento fra i due nuovi parcheggi pubblici previsti.

8.1 - Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) redatto ai sensi dell'articolo 23 e seguenti D.lgs n.50/2016, che viene allegato alla presente convenzione alla lettera 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 Opere di urbanizzazione. Planimetria Inquadramento
 - TAV 12 Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità e parcheggi ovest
 - TAV 13 Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità e parcheggi est
 - TAV 14 Opere di urbanizzazione primaria. Nuovo parcheggio pubblico via Fontanile
 - TAV 15 Opere di urbanizzazione primaria. Adeguamento parcheggio esistente via Fontanile

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primarie afferenti al campo m1_8 in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro € **750.570,00** (euro settecentocinquantamilacinquecentosettanta/00) in conformità al listino prezzi del Comune di Milano n. 2/2014

Al predetto importo si applicherà lo sconto concordato del 15%, per cui risulterà un importo scomputabile di € **728.035,45** (euro settecentoventottomilatrentacinque/45), al netto di IVA, (si veda **Tabella 2** facente parte della Relazione urbanistica).

8.2 - Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione secondaria (OUS) redatto ai sensi dell'articolo 23 e seguenti D.lgs n.50/2016, che viene allegato alla presente convenzione atto alla lettera.....per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione di progetto;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro economico;
- Elaborati grafici:
 - TAV 16 Opere di urbanizzazione secondaria. Percorso ciclopedonale su area a verde
 - TAV 17 Opere di urbanizzazione secondaria. Recinzioni centro sportivo

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione secondarie afferenti al campo m1_8 in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro € **224.000,00** (euroduecentoventiquattromila/00) in conformità al listino prezzi del Comune di Milano n. 2/2014 (si veda **Tabella 2** facente parte della Relazione urbanistica).

8.3 - Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a

carico dei soggetti attuatori, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili, le spese di progettazione per tutte le fasi previste dal D.Lgs. n. 50/2016, la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

Pertanto, anche i Progetti definitivi/esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno redatti da tecnici incaricati dagli Operatori e resi gratuitamente a favore del Comune con importi non scomputabili e ivi comprese tutte le successive fasi previste dal D.Lgs. n. 50/2016, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

La direzione lavori verrà svolta da tecnici interni al Comune, secondo la quantificazione del successivo art. 20, per le OUP a scomputo, con spese a carico degli Operatori.

Per le OUS la direzione lavori e la sicurezza in fase di esecuzione verrà svolta da tecnici incaricati dal Comune e/o interni al Comune stesso, con spese a carico degli Operatori.

L'Operatore nominerà altresì la figura del Responsabile dei lavori, per le OUP, mediante comunicazione da allegare alla presentazione dei Progetti definitivi/esecutivi.

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 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 (non sostanziali) delle opere di urbanizzazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre il 5% del costo stimato come riportato nel progetto definitivo/esecutivo. 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 al D.lgs n.50/2016; tale adempimento è a carico del D.L. incaricato dal Comune quale onere non scomputabile, mentre il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

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

1.L'approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi dell'art.26 c.8) del D.lgs n.50/2016, ha i medesimi effetti del per-

messo di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

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

Le opere pubbliche saranno realizzate per fasi relative a lotti funzionali e, al termine di ogni fase, si dovrà avere continuità delle lavorazioni, come evidenziato nel crono programma allegato alla Relazione Urbanistica e di seguito descritto:

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1 - OUP relative alla realizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, corredate dalle necessarie dotazioni di arredo urbano e dei necessari sottoservizi tecnologici.

Gli Operatori per mezzo del soggetto di cui al precedente **punto HH)** assumono i seguenti obblighi:

- la presentazione del progetto definitivo/esecutivo di tutte le OUP dovrà avvenire nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, dovrà approvare il relativo progetto definitivo/esecutivo nei successivi 60 (sessanta) g.s.c..

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

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

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

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

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

2.4 Ultimare le opere di urbanizzazione primaria entro 18 (diciotto) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

2.5 Il soggetto delegato ai fini della esecuzione delle opere di urbanizzazione), vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto delle OUP. Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune. Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra, tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico degli Operatori, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico, 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, interessante 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 8 (ot-

to) 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, portando i relativi terminali/cavidotti all'interno della superficie fondiaria.

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, senza alcuno scomputo, 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.

Le aree cedute trasformate a nuovi parcheggi pubblici, dovranno essere separate dalla Superficie fondiaria mediante apposita recinzione definitiva, entro la predetta data di fine lavori.

Tali aree interessate dalle opere di urbanizzazione connesse al piano attuativo manterranno la condizione di strada in ambito di cantiere fino al completamento degli in-

terventi pubblici previsti dal piano attuativo, con divieto di utilizzazione quale area di cantiere per i lotti privati. 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 **HH)** 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 **HH)** 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 euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) 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 del Comune, gli Operatori resteranno sollevati dalle spese relative al ripristino.

Le tempistiche sopra richiamate sono evidenziate nel cronoprogramma allegato alla Relazione urbanistica sub...B 1, come allegata al presente atto.

3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per le OUS, consistenti nella realizzazione di aree a verde piantumato, percorso ciclopedonale e recinzione verso il centro sportivo, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione a fronte dei versamenti degli Oneri di urbanizzazione/costi delle OUS come esplicitato e secondo le modalità di seguito indicate.

I relativi versamenti, secondo le modalità del precedente art. 7, verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria-OUS -previste dal Piano Attuativo.

In ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria le parti assumono rispettivamente i seguenti obblighi:

1) Operatori:

- presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula del presente atto, del progetto definitivo/esecutivo delle OUS, compresa sicurezza in fase di progettazione;

2) Comune:

- approvazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione, del progetto definitivo/esecutivo con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi dell'art.26 c.8) del D.lgs.n.50/2016, che ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art.33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;

- svolgimento, nei successivi 60 (sessanta) giorni dall'approvazione, della "procedura di gara" ai sensi del D.lgs. n.50/2016 ai fini dell'affidamento dei lavori con stipula del relativo contratto;

- iniziare le opere nei successivi 30 (trenta) giorni con realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria ed ultimazione dei lavori entro 8 (otto) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

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 alla Relazione urbanistica è stato rappresentato il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate e le ripartizioni riportate nelle TABELLE allegate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite ai progetti di fattibilità tecnica ed economica allegati al presente atto e agli oneri vigenti per l'edilizia "residenziale" nel Comune Cernusco sul Naviglio all'atto di approvazione del presente schema di convenzione e quindi hanno carattere provvisorio.

L'Operatore si impegna a presentare, entro i termini temporali di cui al precedente art. 9, i progetti definitivi/esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione da realizzarsi con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

2. La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria 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.

3. Le somme versate all'impresa esecutrice 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 delle opere pubbliche in esso previste o esistenti.

Nulla sarà dovuto dal Comune agli Operatori qualora la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del va-

lore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

4. 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 dell'Operatore.

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 degli Operatori, in accordo con la D.L. ed il RUP, ed inviati al Comune medesimo, (servizio Urbanistica e settore Programmazione, esecuzione e manutenzione Infrastrutture) ai quali deve essere indirizzata via e-mail ogni comunicazione in merito alle OUP.

Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria in argomento, non risultassero iniziati o ultimati entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione, agli Operatori verrà applicata una penale pecuniaria stabilita in euro/gg. 200,00 (duecento virgola zero zero) 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.

Gli Operatori potranno, 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 degli Operatori e a spese degli stessi, 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.

Art. 12 - Garanzie fideiussorie 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, l'Operatore, con la stipula della presente convenzione, presenta a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione (esecuzione di opere a scomputo oneri di urbanizzazione), fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/09/1993 n.385 oppure polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Il Comune non può accettare a garanzia di obbligazioni a proprio favore eventuali polizze fideiussorie rilasciate da intermediari finanziari.

Nello specifico sono state presentate le seguenti polizze rilasciate da.....

Le stesse fideiussioni comprendono le seguenti garanzie:

Polizza per le opere di urbanizzazione primaria e spese connesse di Euro 829.949,37 (Euro Ottocentoventinovemilanovecentoquarantanove/37) (Euro) così composta: Euro 728.035,45 "Opere" più Euro 15.540,00 "Fondo risorse finanziarie" comprendente quota Rup e D.L., più Euro 8.320,96 "Collaudo", più Euro 78.052,96 per IVA su opere, quota "fondo risorse finanziarie", collaudo.

Polizza a garanzia della copertura del valore delle prestazioni professionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e spese connesse di Euro 29.485,12 (Euro Ventinovemilaquattrocentoottantacinque/12) così composta: Euro 15.000,00 "Progetto def./esec." più Euro 4.480,00 "Fondo risorse finanziarie" comprendente quota Rup, D.L. e Sicurezza in fase di esecuzione, più Euro 4.017,31 "Collaudo" più Euro 5.987,81 per IVA su progettazione, quota "fondo risorse finanziarie", collaudo.

Polizza a garanzia della copertura dell'intero valore delle opere di urbanizzazione secondaria di Euro 246.400 IVA compresa.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore dell'importo suddetto, essa è prestata per tutte le prestazioni 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.

La garanzia deve 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 della 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 della ga-

ranza 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 fideiussoria prestata a garanzia.

Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dagli Operatori, nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.14.

La garanzia fideiussoria, intestata all'Operatore stipulando, viene consegnata al Comune all'atto della stipula della presente convenzione, previo controllo della bozza da parte del Comune con adeguato preavviso. Le garanzie fideiussorie 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 dell'Operatore sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato. Gli Operatori, 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 potranno verificarsi se causati da inadempienze anche lievi, e dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

La redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione, nonché le spese di accatastamento dei servizi di rete e di tutte le opere eseguite pertinenti tutte le opere di urbanizzazione sono poste a carico degli Operatori e verranno assunte da tecnici incaricati dallo stesso soggetto, fatta salva la facoltà del Comune, in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell'Operatore, anche tra i tecnici interni all'Ente.

Quanto all'esecuzione delle opere l'Operatore prende atto che il Comune richiederà al Direttore dei lavori di redigere i documenti di cui al D.lgs n.50/2016 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui ap-

presso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere gli Operatori daranno immediata notizia al Comune. Il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

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 versare l'onere secondo le modalità di cui all'art. 20, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

Entro 30 (trenta) 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, oggetto specifico del suddetto certificato. Le parti s'impegnano comunque a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 gsc dall'avvenuta notifica delle diffida. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, l'Operatore avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere pubblico senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico. L'Operatore s'impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro 15 gsc dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, all'Operatore eventualmente inadempiente.

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 dell'Operatore.

L'Operatore si impegna 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.

L'operatore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde ed alberature stradali pertinenti le OUP realizzate per un periodo di 2 (due) anni, dopo che sia trascorso un ciclo stagionale, dalla data di collaudo/CRE delle opere stesse, obbligandosi senza alcuna riserva alla sostituzione delle essenze morte o deperenti. Per tutto il periodo sopracitato (un ciclo stagionale più 2 (due) anni) resta a carico dell'Operatore ogni onere ed opera volta al mantenimento della vegetazione, ivi comprese le bagnature di soccorso. Fermo restando quanto sopra, decorso il predetto termine, gli operatori daranno corso, entro i successivi 60 (sessanta) giorni, alla consegna delle aree e opere al Comune mediante la redazione di idoneo verbale di consegna.

L'obbligazione di cui sopra resterà in capo agli Operatori o loro aventi causa, di cui al successivo art. 16, con esclusione del trasferimento di tale onere ai futuri condomini che si verranno a formare.

Art. 14 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art. 16, mentre per le Opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui all'art.11). il Comune provvederà a costituire in mora l'Operatore intimando, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate. L'Operatore avrà il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero centesimi) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta. In caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre 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 do-

ver fare; in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione. Per le somme relative alle eventuali penali per le quali il Comune sia stato costretto alla escussione, gli Operatori dovranno provvedere al reintegro della polizza.

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, fermo restando, in alternativa, che il Comune potrà procedere alla escussioni delle specifiche polizze.

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 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, regolarmente allacciati a tutti servizi a rete, al verificarsi delle condizioni sopracitate nonché a quelle di cui all'art. 24 del c. 4bis del DPR 380/2001.

Restano comunque confermati per l'Operatore o i suoi 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.

L'Operatore si impegna 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, che potranno essere replicate per ogni singola inadempienza.

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

Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo m1-8; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre l'Operatore resterà solidalmente responsabile 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.

Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dall'Operatore ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori 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 (trenta) giorni 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 di cui all'art.8.

Gli Operatori ed aventi causa si assumono altresì le obbligazioni derivanti dal punto 5) della Relazione urbanistica relativamente alle aree di "permeabilità profonda" come segue:

gli Operatori provvederanno alla piantumazione con essenze arboree della specie "carpinus" avente circonferenza minima di cm 30,00, prima scelta di vivaio, obbligandosi alla loro manutenzione perenne con sostituzione in caso di necessità.

Il Comune accetta che tali piantumazioni siano poste ad una distanza inferiore a quella stabilita dal C.C. e, analogamente, gli Operatori accettano che il Comune posizioni essenze arboree della stessa specie nell'adiacente area pubblica anch' esse a distanza non regolamentare, il tutto al fine di creare una adeguata quinta arborea.

Art. 17 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica entro 180 (centottanta) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera del Consiglio Comunale di approvazione definitiva del P.A., a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico degli Operatori, i quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

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

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

Fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo di cui alla presente convenzione, le aree costituenti la superficie fondiaria dell'intervento sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del Piano attuativo anche se privi di capacità edificatoria. A tal fine gli Operatori dichiarano con autocertificazione ai sensi D.lgs. 445/2000, che non esistono contratti/accordi fra privati o patti con terzi di qualsiasi tipo che prevedano cessioni di aree interne al lotto ancorché prive di capacità edificatoria, tale condizione è definita essenziale ai fini della validità della presente convenzione. Tale condizione è stata accertata dal notaio rogante sulla base degli atti di provenienza consegnati dagli Operatori.

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., a titolo gratuito e non a scomputo di oneri.

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

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

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

Art. 20 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune

Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo m1_8 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

- Corrispettivo per la redazione della perizia di cui al punto s) delle premesse, quantificato in € 1.800,00, già versato prima della adozione del PA di cui alla presente convenzione;

- Versamento a titolo di “trasferimento capacità edificatore aree di proprietà comunale, come determinato con specifica perizia nel documento “Relazione urbanistica” allegato sub B1, di **€ 391.620,00**. (eurotrecentonovantunomilaseicentoventi/00) IVA compresa, di cui:

il 50% pari ad € 195.810,00 (eurocentonovantacinquemilaottocentodieci/00) alla stipula del presente atto,

il residuo 50% pari ad € 195.810,00 (eurocentonovantacinquemilaottocentodieci/00), entro 12 mesi dalla stipula, previa presentazione alla stipula del presente atto, di fidejussione secondo le modalità del precedente all’art 12;

- Quote per opere di urbanizzazione primaria e spese connesse:

Euro 15.540,00 (euro Quindicimilacinquecentoquaranta/00) per “Fondo risorse finanziarie” comprendente quota Rup e D.L., da versarsi a seguito dell’approvazione del progetto definitivo/esecutivo ma prima dell’approvazione del collaudo/CRE;

- Quote per opere di urbanizzazione secondaria e spese connesse:

Euro 4.480,00 (euro Quattromilaquattrocentottanta/00) per “Fondo risorse finanziarie” comprendente quota Rup, D.L. e Sicurezza in fase di esecuzione. Tali quote verranno determinate sulla base dell’importo derivante dall’approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione secondarie priva di sconti/ribassi; le stesse hanno carattere provvisorio.

Le stesse dovranno essere versate a seguito dell’approvazione del progetto definitivo/esecutivo, salvo conguaglio da versarsi prima dell’approvazione del collaudo/CRE.

- Conguaglio successivo all’approvazione del P.A. delle spese per “Esame progetto Piano attuativo” la somma così determinata in base all’effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 38.476,00 (euro Trentottomilaquattrocentosettantasei/00), dedotto l’anticipo già versato pari a € 500,00 (euro Cinquecento/00), dovrà essere versata dopo l’adozione del P.A. nei successivi 15 (quindici) gsc;

- Spese di comunicazione € 6.000,00 (Euro seimila/00) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Pianificazione e Sviluppo del territorio, da versarsi alla stipula;

Gli operatori inoltre provvederanno ai versamenti a conguaglio, a seguito dell’approvazione del progetto definitivo/esecutivo o in sede di collaudo, come di seguito indicato:

- Spese per collaudo, anche in corso d’opera indicativamente stimate in euro 8.320,96 (euro Ottomilatrecentoventi/96) per le OUP ed euro 4.017,31 (euro Quat-

tromiladiciassette/31) per le OUS da versarsi prima dell'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Refusione importo per verifiche di tipo ambientale, come determinato dall'ARPA, da determinarsi anche successivamente, nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

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

rilievi e frazionamenti catastali

Art. 21 Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Relativamente alle cessioni di aree a servizi, opere a scomputo e cessione di capacità edificatoria, previste nella convenzione urbanistica in oggetto, i relativi trattamenti fiscali sono i seguenti:

1. Aree a servizi in cessione di cui all'art. 6

Le aree in cessione sono determinate nelle quantità indotte dagli interventi edilizi. Trattasi di aree interne al comparto (oggetto di successiva trasformazione quali opere di urbanizzazione primaria) ed aree esterne al comparto (non soggette a trasformazione e prive di capacità edificatoria).

Per tali cessioni è applicabile il regime fiscale di esenzione IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

2. Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, necessarie per la realizzazione di parcheggi e viabilità pubblica di cui agli artt. 8, 9 e 10

Trattasi della trasformazione di aree a servizi cedute, di cui al punto precedente, necessarie per la realizzazione, in regime di scomputo oneri di urbanizzazione primaria, di opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto.

Alla realizzazione delle predette opere è applicabile il regime fiscale di esenzione IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

Nel merito dei predetti punti 1) e 2) si riporta la Risoluzione n.37/E del 21 febbraio 2003: *"La circolare n.207 del 16 novembre 2000, al riguardo, ha precisato che"...la cessione ai comuni di aree ed opere di urbanizzazione, da parte dell'impresa titolare della concessione ad edificare, a scomputo del contributo di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, costituisce un'operazione non rilevante agli effetti dell'IVA, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro del predetto contributo effettuato alternativamente, dalla stessa impresa...". Come già chiarito dalla scrivente con la risoluzione n.6/E del 14 gennaio u.s., il legislatore ha inteso equiparare, al fine del trattamento applicabile agli effetti dell'IVA, il ver-*

samento in denaro del contributo di urbanizzazione di cui agli articolo 5 e 11 della legge 28 gennaio 1977,n.10 (cosiddetta “Legge Bucalossi”) alla cessione di opere di urbanizzazione e delle aree necessarie alla loro realizzazione”.

3. Trasferimento di capacità edificatoria dal Comune agli Operatori di cui all’art. 6

Il Comune conferirà agli Operatori capacità edificatoria il cui valore è stato determinato mediante specifica perizia allegata alla Relazione urbanistica.

Trattandosi del trasferimento di capacità edificatoria, tale cessione va considerata come effettuata a titolo oneroso, nell’ambito di una operazione permutativa di cui all’art. 11 del DPR n.633/1972 e, pertanto, assume rilevanza agli effetti dell’IVA.

Art. 22 - 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
- 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
- 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 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali
- art.22 - Riferimenti normativi e rinvii

all B1 Relazione urbanistica

Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo