

**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

**PIANO ATTUATIVO  
Campo della Modificazione M1\_4  
Cernusco sul Naviglio**

**Allegato A  
SCHEMA DI CONVENZIONE**

**APRILE 2018**

**Consorzio "LA GALANTA"**

**BOZZA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1\_4 via Goldoni  
IN CERNUSCO S/N**

\*\*\*\*\*

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno .....duemila ..... del mese di .....

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

Avanti a me Dottor ..... Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori

da una parte:

Arch. ACQUATI Marco, nato a Milano il 9 maggio 1956, domiciliato - ai fini del presente atto - presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), il quale interviene nella sua qualità di 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 del 26 Marzo 2015 - Prot. n.14285 successivamente rettificato in data 31 Marzo 2015 - Prot. n. 15137, che entrambi in copia conforme del 11 maggio 2015 si trovano allegati sotto la lettera **"A"**, nel seguito e per brevità denominato **"Comune"**, ed in esecuzione delle deliberazioni della G.C. n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano attuativo denominato "Campo della modificazione m1\_4 via Goldoni" del PGT, deliberazioni qui allegate sotto la lett. **"B"** quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE"

e

-- **MOSSINI Daniele**, nato a Milano il 18 Dicembre 1984, c.f. MSS DNL 84T18 F205G, il quale interviene al presente Atto in qualità di Presidente del consorzio denominato **"CONSORZIO LA GALANTA"**, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Roma n. 13, di seguito denominato come: "OPERATORE";

Ed inoltre i Sigg.ri

- Società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", L.R. Sig. Mossini Daniele, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Roma n. 13 con capitale sociale di Euro 1.814.000,00, iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 08676410155,, R.E.A. n. 1240688;
- Brambilla Carla, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 22 settembre 1941, codice fiscale BRM CRL 41P62 C523 A, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via G.Carducci n.3;
- Brambilla Maria Luigia, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 10 agosto 1943, codice fiscale BRM MLG 43M50 C523 N, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via XXV Aprile n.19;
- Brambilla Mario, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 22 novembre 1949, codice fiscale BRM MRA 49S22 C523 M, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Serio n. 9;

- Brambilla Tiziana, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 9 novembre 1954, codice fiscale BRM TZN 54S49 C523 M, residente a Cassina de' Pecchi (MI), via Sirio n. 7;
- Brambilla Erminio, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 5 aprile 1945, codice fiscale BRM RMN 45D05 C523 L, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Cascina Galanta n. 1;
- Rolla Fernando, nato a Brugherio (MI) il giorno 12 aprile 1947, codice fiscale RLLFNN47D12B212Y, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Boccaccio n. 19;
- Rolla Laura, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 4 agosto 1981, codice fiscale RLLLRA81M44C523N, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Gorizia n. 15;
- Preti Massimiliano, nato Borgofranco su Po (MN) il giorno 5 giugno 1947, codice fiscale PRT MSM 47H05 B013W, residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Adamello n. 1;

I quali intervengono al presente atto ai fini della cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle aree interne ed esterne al P.A. di cui all'art. 6.

**premesse quanto segue:**

**A.** il sopraindicato intervenuto OPERATORE dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate (ad eccezione, alla data di adozione/approvazione da parte della G.C. del presente atto, di quelle di cui al punto H delle premesse) di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione in qualità di Presidente del "CONSORZIO LA GALANTA", (in prosieguo: Consorzio) con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Roma n. 13, avente il seguente numero di codice fiscale 08241290967 e quindi in rappresentanza dei consorziati oltre indicati in forza dei poteri allo stesso attribuiti con Atto Costitutivo di Consorzio in data 29 aprile 2013 rep. n. 20976/7369, registrato a Sesto San Giovanni il 14 maggio 2013 al n. 2143 Serie 1T ed atto modificativo di Consorzio in data 12 giugno 2014 rep. n. 21530/7763, registrato a Milano 6 il 27 giugno 2014 al n. 15567 Serie 1T ed in esecuzione di delibera dei consorziati in data 15 settembre 2014 rep. n. 21614/7831, registrato a Milano 6 il....., e successivo verbale di assemblea ordinaria del 13/07/2016 con cui il geom. Daniele Mossini veniva nominato nuovo Presidente del Consorzio;

**B.** che 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, nonché la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19/12/2013 e pubblicata sul B.U.R.L. n.7/2014 del 12/02/2014, prevedono nel Piano delle Regole il piano attuativo "Campo della modificazione m1\_4 Via Goldoni", (in prosieguo: Campo m1\_4) specificamente regolato dagli artt. 41 e 45 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (in prosieguo: DdA del PdR);

**C.** che la disciplina urbanistico-edilizia del Campo m1\_4, specificamente definita dall'art. 45 delle DdA del PdR, ammette per il Campo m1\_4 la destinazione d'uso residenziale, mentre sono escluse le destinazioni d'uso agricola, produttiva e terziaria.  
Inoltre, ai sensi dell'art. 41.7 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni

Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

I parametri edilizi ed urbanistici del Campo m1\_4, come definiti dallo stesso art. 45 delle DdA del PdR, sono i seguenti:

St = 51.565 mq

Sf = 13.449 mq

Slp max = 6.052 mq in progetto oltre Slp esistente definita in 250 mq

H max = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.102 mq

La specifica scheda del Campo m1\_4, all'art.45.2 prevede i seguenti obiettivi da perseguire:

- l'insediamento di usi residenziali e di attrezzature di servizio pubblico a nord della via Goldoni limitando la monofunzione produttiva e terziaria presente e prevista da strumenti attuativi approvati;
- concentrare le superfici fondiarie sul limite ovest del campo della modificazione lungo la viabilità interna al piano attuativo approvato posto a nord in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- realizzare uno spazio per attrezzature scolastiche in continuità con le attrezzature sportive a sud della via Goldoni la cui superficie sarà definita dallo specifico progetto di opera pubblica;
- realizzare un tratto dell'anello ciclabile che mette in relazione il centro abitato di Cernusco e gli spazi aperti circostanti.

**D.** che, conseguentemente a tale previsione, il Comune ha approvato, con DGC n. 28 del 24 gennaio 2012 il progetto preliminare per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico di via Goldoni, costituito da : lotto 1 scuola primaria con relativa palestra, da quindici classi, lotto 2 scuola dell'infanzia da nove sezioni; conseguentemente, con atto di ACCORDO NEGOZIALE ANTICIPATORIO EX ART. 11 L. 241/1990, sottoscritto in data 24/09/14, rep.21626/7840, registrato a Milano 6 il 14/10/2014 al n.28291 serie 1T e trascritto all'AG.T. MI2 in data 15/10/2014 ai nn. 90992/62379, fra il Comune e il Consorzio "La Galanta", quest'ultimo, come sopra individuato e rappresentato, aderendo all'esigenza di interesse pubblico - urbanistico di dare attuazione alla realizzazione del Nuovo Polo scolastico, ha aderito alla richiesta del Comune, trasferendo la disponibilità di alcune aree al Comune, necessarie per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico.

**E.** Il Comune ha dato seguito all'iter di realizzazione del nuovo Polo Scolastico le cui opere, ultimate come da verbale ultimazione dei lavori del 07/04/2017, sono state dichiarate agibili con successiva Segnalazione Certificata di Agibilità AD09/2017 prot. n. 43339 del 01/09/2017.

**F.** Successivamente con atto rep. 28.352/16.714, registrato a Milano 2 il 29/12/2016 il Comune ha acquisito la proprietà delle aree, di cui al soprarichiamato accordo per la messa a disposizione e di seguito elencati, mediante corresponsione alla stipula del prezzo di vendita convenuto di € 223.437,06 (duecentoventitremilaquattrocentotrentasette/06), determinato mediante perizia e relativo giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio. Tale importo, per effetto degli accordi sottoscritti, venne corrisposto dagli attuatori del piano a titolo di monetizzazione in luogo della cessione gratuita in sede di stipula del presente atto, come precisato al successivo art. 20;

**G.** Le aree ricomprese nel Piano attuativo (di seguito P.A.) sono individuate al Catasto Terreni del Comune, con le seguenti consistenze facenti capo alle proprietà di seguito elencate, ove le superfici degli stessi sono citate come risultanti dalle visure catastali aggiornate, come da elaborato “relazione illustrativa”, (già allegato quale sub. B alla delibera di GC n°... del.... di approvazione del P.A., ove sono indicati i riferimenti catastali degli immobili ricadenti nel perimetro del P.A. del Campo m1\_4.

- La società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Roma n. 13 con capitale sociale di Euro 1.814.000,00, iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 08676410155, R.E.A. n. 1240688;  
è proprietaria di appezzamenti di terreno, così individuati:
  - foglio 12 (dodici), mappale 501 (cinquecentouno), di Metri Quadrati 1.600 (milleseicento), Reddito Dominicale Euro 12,31 (dodici virgola trentuno centesimi);
  - foglio 12 (dodici), mappale 413 (quattrocentotredici), di Metri Quadrati 2.507 (duemilacinquecentosette), Reddito Dominicale Euro 19,29 (diciannove virgola ventinove centesimi);
  - foglio 12 (dodici), mappale 416 (quattrocentosedici), di Metri Quadrati 2.508 (duemilacinquecentootto), Reddito Dominicale Euro 19,30 (diciannove virgola trenta centesimi);
  - foglio 12 (dodici), mappale 407 (quattrocentosette), di Metri Quadrati 2.505 (duemilacinquecentocinque), Reddito Dominicale Euro 19,28 (diciannove virgola ventotto centesimi).
- I Signori Brambilla Carla, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 22 settembre 1941, codice fiscale BRM CRL 41P62 C523 A; Brambilla Maria Luigia, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 10 agosto 1943, codice fiscale BRM MLG 43M50 C523 N; Brambilla Mario, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 22 novembre 1949, codice fiscale BRM MRA 49S22 C523 M; Brambilla Tiziana, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 9 novembre 1954, codice fiscale BRM TZN 54S49 C523 M e Brambilla Erminio, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 5 aprile 1945, codice fiscale BRM RMN 45D05 C523 L, ciascuno per la propria quota e congiuntamente per l'intero, sono comproprietari di appezzamenti di terreno, come segue:
  - foglio 13 (tredici), mappale 50 (cinquanta), di Metri Quadrati 1.030 (milletrenta), Reddito Dominicale Euro 7,93 (sette virgola novantatre centesimi).
- I signori Rolla Fernando, nato a Brugherio il 12 aprile 1947 e Rolla Laura, nata a Cernusco sul Naviglio il 4 agosto 1981, sono proprietari in regime di comunione indivisa (con proprietà di quota per un mezzo del bene) con Brambilla Silvana, di appezzamenti di terreno come segue:
  - foglio 13 (tredici), mappale 182 (centottantadue), di Metri Quadrati 8.475 (ottomilaquattrocentosettantacinque), Reddito Dominicale Euro 65,22 (sessantacinque virgola ventidue centesimi);
  - foglio 13 (tredici), mappale 183 (centottantatre), ente urbano di Metri Quadrati 535 (cinquecentotrentacinque);
  - foglio 13 (tredici), mappale 11 (undici), di Metri Quadrati 1.310 (milletrecentodieci), Reddito

- Dominicale Euro 10,08 (dieci virgola zerootto centesimi);
- foglio 13 (tredici), mappale 25 (venticinque), ente urbano di Metri Quadrati 2.810 (duemilaottocentodieci);
  - foglio 13 (tredici), mappale 25 (venticinque), Cat. C3 classe 2 metri quadrati 432 (quattrocentotrentadue) rendita Euro 1.024,79 (milleventiciquattro virgola settantanove centesimi);
  - foglio 13 (tredici), mappale 62 (sessantadue), Cat. C3 classe 2 metri quadrati 15 (quindici) rendita Euro 41,83 (quarantuno virgola ottantatrecentesimi), mentre l'area dello stesso mappale è di mq 20,00;
  - I signori Mapelli Ernesto Adriano, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 23 settembre 1937, codice fiscale MPL RST 37P23 C523 F; Mapelli Alessandra, nata a Milano (MI) il giorno 19 luglio 1967, codice fiscale MPL LSN 67L59 F205 S; Mapelli Emanuele, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 12 giugno 1973, codice fiscale MPL MNL 73H12 C523 R; Mapelli Francesca, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 21 gennaio 1979, codice fiscale MPL FNC 79A61 C523 R; Mapelli Stefano, nato a Milano (MI) il giorno 29 luglio 1968, codice fiscale MPL SFN 68L29 F205 Y; Tresoldi Carlo, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 21 settembre 1944, residente in Cernusco sul Naviglio, via Tommaseo n. 6, codice fiscale TRS CRL 44P21 C523 C; Tresoldi Giuseppina, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 11 giugno 1938, codice fiscale TRS GPP 38H51 C523 Y; Tresoldi Ida, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 25 agosto 1932, codice fiscale TRS DIA 32M65 C523 F; Tresoldi Luigi, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 24 febbraio 1934, codice fiscale TRS LGU 34B24 C523 F; Tresoldi Vittorio, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il giorno 15 ottobre 1946, codice fiscale TRS VTR 46R15 C523 A, ciascuno per la propria quota e congiuntamente per l'intero, sono comproprietari di appezzamenti di terreno, come segue:
    - foglio 12 (dodici), mappale 504 (cinquecentoquattro), di Metri Quadrati 4.262 (quattromiladuecentosessantadue), Reddito Dominicale Euro 41,60 (quarantuno virgola sessanta centesimi).
  - Il signor Brambilla Erminio sopraindicato è proprietario di appezzamento di terreno, come segue:
    - foglio 13 (tredici), mappale 44 (quarantaquattro), di Metri Quadrati 820 (ottocentoventi), Reddito Dominicale Euro 6,31 (sei virgola trentuno centesimi);
  - Il Comune risulta intestatario dei seguenti mappali come da frazionamento del 2014 e successivo atto di cui alla lettera F delle premesse:
    - foglio 13 (tredici), mappale 104 (centoquattro), di Metri Quadrati 500 (cinquecento), Reddito Dominicale Euro 3,85 (tre virgola ottantacinque centesimi);
    - foglio 13 (tredici), mappale 108 (centootto), di Metri Quadrati 784 (settecentottantaquattro), Reddito Dominicale Euro 6,03 (sei virgola zero tre centesimi);
    - foglio 13 (tredici), mappale 109 (centonove), di Metri Quadrati 612 (seicentododici), Reddito Dominicale Euro 4,71 (quattro virgola settantuno centesimi);
    - foglio 13 (tredici), mappale 116 (centosedici), di Metri Quadrati 17 (diciassette), rel. acqu es;
    - foglio 13 (tredici), mappale 176 (centosettantasei), di Metri Quadrati 175 (centosettantacinque), Reddito Dominicale Euro 0,36 (zero virgola trentasei centesimi);
    - foglio 13 (tredici), mappale 158 (centocinquantotto), di Metri Quadrati 1.090 (millenovanta),

- Reddito Dominicale Euro 8,39 (otto virgola trentanove centesimi);
- foglio 13 (tredici), mappale 157 (centocinquantesette), di Metri Quadrati 40 (quaranta) Reddito Dominicale Euro 0,31 (zero virgola trentuno centesimi);
- foglio 13 (tredici), mappale 174 (centosettantaquattro), di Metri Quadrati 172 (duecentosettantadue), rel. acq., privo di Reddito;
- foglio 13 (tredici) mappale 77 (settantesette) parte per metri quadrati 91 (novantuno).
- foglio 12 (dodici) mappale 545 (cinquecentoquarantacinque) per metri quadrati 18.219,00. (diciottomiladuecentodicianove/00).

**H. Sono altresì ricompresi nel Piano Attuativo i seguenti appezzamenti di terreno di proprietà di soggetti non aderenti:**

- quote in regime di comunione indivisa (con proprietà di quota per un mezzo del bene) della signora Brambilla Silvana, come segue:
  - foglio 13 (tredici), mappale 182 (centottantadue), di Metri Quadrati 8.475 (ottomilaquattrocentosettantacinque), Reddito Dominicale Euro 65,22 (sessantacinque virgola ventidue centesimi);
  - foglio 13 (tredici), mappale 183 (centottantatre), ente urbano di Metri Quadrati 535 (cinquecentotrentacinque);
  - foglio 13 (tredici), mappale 11 (undici), di Metri Quadrati 1.310 (milletrecentodieci), Reddito Dominicale Euro 10,08 (dieci virgola zerootto centesimi);
  - foglio 13 (tredici), mappale 25 (venticinque), ente urbano di Metri Quadrati 2.810 (duemilaottocentodieci);
  - foglio 13 (tredici), mappale 25 (venticinque), Cat. C3 classe 2 consistenza 432,00 mq rendita 1.024,79;
  - foglio 13 (tredici), mappale 62 (sessantadue), Cat. C3 classe 2 metri quadrati 15 (quindici) rendita Euro 41,83 (quarantuno virgola ottantatrecentesimi), mentre l'area dello stesso mappale è di mq 20,00;
- Appezzamento di terreno di proprietà della Città Metropolitana di Milano (ex Provincia di Milano), identificato al foglio 13 (tredici), mappale 55 (cinquantasei) parte di metri quadrati 11,40 (undici virgola quaranta) Reddito Dominicale presunto Euro 0,09 (zero virgola zeronove centesimi). In relazione a tale appezzamento si richiama l'atto di concessione di sedime demaniale a titolo gratuito emesso da Città metropolitana di Milano con n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore del Comune di Cernusco s/N, che prevede l'uso per \_\_\_ anni con tacito rinnovo delle aree vincolato alla destinazione come aree di pertinenza del polo scolastico. Tale area contribuisce alla dotazione complessiva di aree a servizi.
- Inoltre esistono aree non mappate identificate quali "acque" per metri quadrati 100 (cento) circa e per metri quadrati 253 (duecentocinquante) circa per strada vicinale.

**I.** le aree di proprietà dei Consorziati e dei soggetti non aderenti ammontano ad un totale di una superficie reale di Metri Quadrati 51.139,00 (cinquantunomilacentotrentanove virgola zero) ricomprese nel "Piano Attuativo denominato Campo della modificazione m1\_4, come da rilievo asseverato, elaborati tav. 3 e All. G, già allegati alla delibera di G. C. n.....del.....di cui al sub B.

**J.** il “CONSORZIO LA GALANTA” è stato costituito tra i soggetti di cui al punto G delle premesse ai sensi dell'art. 27, comma 5, L. 166/2002”, per il conseguimento del Piano Attuativo compreso nella perimetrazione del PGT vigente all'interno del Campo della modificazione m1\_4 Via Goldoni, nonché per la preventiva applicazione della procedura di cui all'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002 e per la successiva urbanizzazione delle aree site all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo stesso.

**K.** Il Consorzio ha presentato una prima proposta di piano attuativo conforme al PGT, in data 24/10/2014 prot. n° 47998 e successive integrazioni presentate in data 30/10/2017 prot.n.53672 e successive ulteriori integrazioni di cui l'ultima in data ..... prot....., corredato dalla bozza di convenzione urbanistica, quale proposta di P.A. le cui modalità attuative vengono definite dall'art. 41.2 comma b1) delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole; le fasi propedeutiche alla presentazione sono descritte nella Relazione urbanistica allegato B1 al presente atto, quale parte integrante dello stesso.

**L.** In particolare la consistenza territoriale della presente proposta di Piano Attuativo equivale al 100,00% della superficie complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo della modificazione m1\_4, da attuarsi con le modalità di cui all'art. 12 c.4) LR 12/2005 e smi. Gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Piano attuativo, 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.

**M.** Conseguentemente, verificata l'esistenza di proprietari non aderenti, per conseguire la disponibilità di tutte le aree ricomprese nel Piano Attuativo il Comune ed il Consorzio hanno dato corso alla procedura di cui all'art. 12 c.4 della LR 12/ 2005.

In applicazione di quanto sopra, con nota in data 22/12/2014 prot. 57948, il Sindaco pro tempore ha inoltrato ai proprietari non aderenti formale diffida ai sensi dell'art. 27, comma 5, legge 166/2002, assegnando un termine di novanta giorni, per attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il Consorzio ha conseguito la piena disponibilità degli immobili ed è stato abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, ponendo inoltre a proprio carico l'indennità espropriativa, la quale deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. Ciò premesso, con missiva datata il 21/12/2015, il Consorzio ha dato l'avvio alla procedura espropriativa nei confronti della sig.ra Brambilla Silvana a mezzo di raccomandata a/r, indirizzata anche alla Città Metropolitana di Milano. In merito alla fase esecutiva di esproprio si rimanda alla relazione presentata in data 30/10/2017 prot. 53672 redatta, per conto dell'Operatore, dallo studio legale avvocati Luigi Liguori e Antonietta Maenza Dell'Orco e relativa all'iter di esproprio ed allegata alla Relazione urbanistica All. B1 al presente atto.

**N.** Che la capacità edificatoria derivante dall'attuazione delle previsioni del PGT per il Campo della modificazione m1\_4 via Goldoni viene ripartita come di seguito meglio specificato:

- **LOTTO 1**, avente superficie fondiaria di mq 2.385,24 su cui insiste una capacità edificatoria pari a 817,92 mq di SIp di progetto cui si aggiungono 125,00 mq di SIp esistente da recuperare, per una volumetria complessiva pari a 2.828,76 mc assegnata al “CONSORZIO LA GALANTA” a seguito esproprio delle quote di proprietà della Sig.ra Brambilla Silvana;
- **LOTTO 2**, avente superficie fondiaria di mq 600,28 su cui insiste una capacità edificatoria pari a 255,54 mq di SIp, per una volumetria complessiva pari a 766,62 mc assegnata al Sig. Preti Massimiliano.
- **LOTTO 3**, avente superficie fondiaria di mq 1.795,11 su cui insiste una capacità edificatoria pari a 819,72 mq di SIp di progetto cui si aggiungono 125,00 mq di SIp esistente da recuperare, per una volumetria complessiva pari a 2.834,16 mc assegnata ai signori Rolla Fernando e Rolla Laura, in qualità di Eredi di Brambilla Maria Grazia e quota parte al “CONSORZIO LA GALANTA”;
- **LOTTO 4**, avente superficie fondiaria di mq 4.109,19 su cui insiste una capacità edificatoria pari a 2.155,56 mq di SIp, per una volumetria complessiva pari a 6.466,68 mc assegnata ai Sigg.ri Mapelli Alessandra, Mapelli Emanuele, Mapelli Ernesto Adriano, Mapelli Francesca a Mapelli Stefano, Sigg.ri Tresoldi Carlo, Tresoldi Giuseppina, Tresoldi Ida, Tresoldi Luigi e Tresoldi Vittorio e quota parte al “CONSORZIO LA GALANTA”;
- **LOTTO 5**, avente superficie fondiaria di mq 4.147,18 su cui insiste una capacità edificatoria pari a 2.001,87 mq di SIp, per una volumetria complessiva pari a 6.005,61 mc assegnata alla società GIEMME costruzioni s.r.l., società FERRE’ IMMOBILIARE s.r.l., Sig. Brambilla Erminio, sig.ra Brambilla Carla, Sigg.ri Brambilla Erminio, Brambilla Maria Luigia, Brambilla Mario e Brambilla Tiziana e quota parte al “CONSORZIO LA GALANTA”.

Si precisa che la suddivisione delle capacità edificatoria di cui sopra comprende anche le quote originariamente dei soggetti non aderenti, che saranno conseguite dal Consorzio “La Galanta” per effetto della procedura espropriativa di cui al punto M delle premesse.

Tale suddivisione ha esclusivo valore di rappresentazione grafica, deve essere rispettato il concetto di attuazione complessiva del P.A. e del cronoprogramma finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, i cui termini di riferimento, sebbene temporalmente indicati, potranno essere anticipati e/o posticipati in relazione all’effettiva necessità delle opere, ad esclusivo giudizio del Comune.

**P)** che le aree oggetto del progetto di piano attuativo non sono incluse nel perimetro di parchi regionali, o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell’Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30.12.1923, n.3267 e s.m.i. né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22.1.2004, n.42 né a quello di cui all’art.338 R.D. 27.7.1934, n. 1265 e s.m.i.; i terreni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta o in quelle di rispetto di cui all’art.94 del D.Lgs. n.152/2006.

Per quanto attiene alle previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata si rimanda alla relazione urbanistica allegato B1 al sub B. Nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici.

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 e due adacquatrici (derivazioni irrigue dai canali secondari e terziari Villorosi) a cielo aperto.

In merito alle interferenze degli stessi con le opere di urbanizzazione previste in attuazione della presente convenzione, in data 18/10/2017 è stata inoltrata da parte dell'operatore richiesta di dismissione/intubamento al Consorzio di bonifica Est Ticino Villorosi dei tratti di reticolo interferenti; il predetto Ente ha dato riscontro con parere del 12/12/2017 prot.n 10735 che l'Operatore ha recepito redigendo il progetto di fattibilità tecnica ed economica (Tav. 11 e 12) relativo all'area di competenza del Consorzio di bonifica Est Ticino Villorosi coerentemente alle specificazioni ricevute.

L'intervento, infine, non richiede la valutazione d'impatto ambientale ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e del relativo allegato IV e, inoltre non richiede la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della VAS vale infatti quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.16 L. n.1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011.

A tale riguardo la verifica dell'impatto dell'intervento è stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale strategica durante la redazione del PGT, e quindi, essendo lo strumento attuativo proposto conforme al PGT, non necessita di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della DGR 9/761 del 10/11/2010;

**Q)** che le aree ricadenti nel perimetro del Piano Attuativo non sono 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.

Gli OPERATORI in ottemperanza alla vigente normativa in materia (Dlgs 152/2006 e DM 471/99), hanno prodotto la verifica dell'eventuale contaminazione delle matrici ambientali e del suolo, mediante idonea relazione geologica e indagine geoambientale preliminare corredata da autocertificazione a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali nelle aree di futura edificazione interne al perimetro del campo, come da elaborati All.H, All. L, allegati alla delibera di GC n° del , sub B.

In relazione alle aree a servizi previste in cessione dalla presente convenzione e derivanti dalla procedura di esproprio da parte del CONSORZIO, ivi comprese le quote del 50% delle stesse aree in comproprietà con i Sigg.ri Rolla Fernando e Rolla Laura, il CONSORZIO, ad avvenuta conclusione dell'esproprio ed acquisita la piena disponibilità delle aree identificate al Foglio 13 part.n. 11 - 25 - 62 - 182 - 183, previa demolizione dei manufatti edilizi esistenti al piede (part. 10, 62 del fg. 13), si impegna con la presente convenzione alla redazione di idonea relazione di indagine geoambientale preliminare, comprensiva delle aree di sedime dei manufatti edilizi da demolire, corredata da autocertificazione a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso dovrà dichiarare l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali. La completa demolizione degli edifici sopracitati e l'avvenuto completamento, con esito favorevole dell'eventuale bonifica, costituiscono condizione essenziale di validità della presente convenzione.

A garanzia di tale impegno, il Consorzio ha depositato dopo l'adozione del P.A. in argomento una fidejussione di € 250.000, secondo le modalità di cui all'art. 12, a copertura degli importi necessari alla redazione delle soprarichiamate relazioni e all'eventuale intervento di bonifica che dovesse risultare necessario. L'avvenuto deposito della fidejussione sopracitata è condizione necessaria per l'approvazione del P.A.

La redazione della soprarichiamata relazione, la conseguente acquisizione da parte del Comune del parere favorevole dell'ARPA, previa la eventuale bonifica delle aree e la completa demolizione dei manufatti edilizi sopra suolo che in sottosuolo, ivi compreso il reinterro, costituiscono condizione necessaria alla stipula della presente convenzione.

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

Tutte i costi delle operazioni di verifica, bonifica e ed ogni altro adempimento comunque connesso e/o derivante dal presente paragrafo sono a carico del Consorzio, senza alcuno scomputo a suo favore.

**R)** che gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicché nella fattispecie non trova applicazione la L.R. 26/2003 in materia;

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

**T)** che il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e art. 46 L.R. 12/2005;

**U)** che in relazione a quanto precede, il Piano attuativo proposto, verrà adottato e approvato con le procedure della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005;

**V)** che la proposta di Piano Attuativo ha ottenuto, in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 21/02/2018;

**Z)** 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 una prima determinazione dirigenziale n.68 del 26/01/2012, sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento, a cui è seguita la determinazione dirigenziale n.480 del 21/05/2014 relativa all'aggiornamento delle linee guida;

**X)** che il progetto di Piano Attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.....del.....e approvati in via definitiva con deliberazione del G.C. del ..... n. ....;

**Y)** che anteriormente alla stipula della presente convenzione i proprietari consorziati hanno conferito, con idonei atti notarili, come in premessa indicati, mandato di rappresentanza al Sig. Mossini Daniele, nato a Milano il 18 Dicembre 1984, c.f. MSS DNL 84T18 F205G, in qualità di Presidente del "CONSORZIO LA GALANTA", per lo svolgimento, fra l'altro, delle funzioni di seguito elencate:

- abbia a rappresentare gli Operatori nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie, in qualità di soggetto unico attuatore;
- svolga le mansioni di "stazione appaltante" ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici e sottoscriva, in nome e per conto dei deleganti/ proprietari, i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione;

**W)** che con apposito atto notarile i proprietari consorziati hanno prima d'ora sottoscritto atto d'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione, dando specifico mandato al sig. Mossini Daniele in qualità di Presidente del Consorzio La Galanta. Tale obbligazione trova riscontro nelle relative polizze fideiussorie che sono state prima d'ora prodotte dal Consorzio La Galanta.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 - Premesse ed obblighi generali**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione. L'Operatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto.

#### **Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione**

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 8 (otto) anni a partire dalla data di stipula della convenzione del P.A. in argomento.

La stipula dovrà intervenire nei successivi 90 (novanta) giorni dalla data di conclusione della procedura espropriativa, come delineata nell'allegato alla Relazione urbanistica e, in ogni caso, a pena di decadenza dell'atto di approvazione, entro 1 (uno) anno dall'approvazione del P.A..

Resta facoltà dell'Operatore richiedere eventuale proroga dei termini in relazione allo svolgimento della procedura espropriativa, nonché per gli obblighi assunti dall'Operatore al punto Q) delle premesse, qualora sia richiesto da ARPA lo svolgimento dell'attività in contraddittorio finalizzato ad una eventuale bonifica delle aree. La completa demolizione degli edifici esistenti, citati in premessa, sopracitati e l'avvenuto completamento, con esito favorevole, dell'eventuale bonifica, costituiscono condizione necessaria per la stipula. La concessione della proroga di cui sopra è rilasciata ad insindacabile decisione del Comune, previa delibera della Giunta comunale.

Entro 120 gsc dalla stipula del presente atto, dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o SCIA; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 8 anni dalla stipula della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione.

La potenzialità edificatoria massima, pari a mq 6.302,00 di slp (corrispondenti a mc 18.906,00) è corrispondente a quella indicata nella tav. 4 "plani volumetrico di progetto" quale allegato alla delibera della GC.... n°... del....., sub.B.

Le clausole contenute nel presente atto sono connesse le une alle altre e quindi il mancato rispetto di una di esse comporta il venir meno di tutti gli impegni assunti con il presente atto, salva diversa volontà espressa dalle parti.

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

In relazione al campo della modificazione m1\_4, il PGT vigente prevede l'attuazione mediante Piano attuativo, così come disciplinato dagli artt. 41 e 45 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, piano finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate negli elaborati del PdS, nel caso specifico per quelle afferenti al Nuovo Polo Scolastico. I parametri edilizi di cui all'art. 45 delle Disposizioni di Attuazione del PdR sono riportati nella relazione urbanistica allegata.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi e per i termini di inizio e fine lavori valgono le norme di Legge in vigore, in particolare gli artt. 15, 20 e 23 del DPR n.380/2001.

Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con PdC o SCIA (ove previsto) mentre per le varianti finali si potrà utilizzare la procedura della SCIA purché rientranti in detta casistica.

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

### **Art. 4 - Varianti**

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

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

3. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche

di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale così come previsto dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 ed inoltre non possono comportare il mancato rispetto delle "linee guida" di cui in premessa. Trova altresì applicazione l'art.41.4 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

#### **Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella "Relazione urbanistica" allegata al presente atto sotto la lettera " B1 ", come elencati al punto C delle premesse.

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 SCIA, 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 energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della delibera di giunta regionale (in prosieguo dgr) n. 3868 del 17 Luglio 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 e per la dotazione di servizi di interesse generale**

Tutte le aree oggetto di cessione, come di seguito specificato, risultano meglio evidenziate nella planimetria nella Tav. n.8 e n. 2 quale allegato alla delibera della GC.... n°... del.....sub. B, e come risultanti dal frazionamento catastale delle medesime aree che è stato redatto a cura e spese dell'Operatore prima della stipula del presente atto e riportato in apposito piano particellare.

**1.** Ai sensi dell'art.45 delle DdA del PdR del PGT vigente, gli Operatori facenti parte del Consorzio cedono, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, al Comune le seguenti aree interne, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui alle tavv. 2 e 8:

**1.a)** la società GIEMME COSTRUZIONI s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree, individuate nella Relazione illustrativa allegata alla delibera di GC n° del , sub.B e catastalmente contraddistinte come segue:

Foglio 12 mappale 407 parte, 413 parte, 416 parte, come dotazioni interne al perimetro di piano attuativo; aventi consistenza complessivamente pari a mq 252 circa,  
COERENZE.....

**1.b)** I signori Rolla Fernando e Rolla Laura, cedono senza corrispettivo al Comune una quota *pro indiviso* pari al 50% delle aree di proprietà già in regime di comunione indivisa con la Sig.ra Brambilla Silvana individuate nella Relazione illustrativa allegata alla delibera di GC n° del , sub. B, e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 13 Mappali 11 - 25 – 62 - 182 - 183, per una superficie di mq 6.791,00 pari al 50% della consistenza complessiva pari a mq 13.582,00 delle suddette aree;  
COERENZE.....

**1.c)** i Sigg.ri Brambilla Carla, Brambilla Erminio, Brambilla Maria Luigia, Brambilla Mario, Brambilla Tiziana cedono senza corrispettivo al Comune le aree, individuate nella Relazione illustrativa allegata alla delibera di GC n° del , sub. B, e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 13 Mappale 50, aventi consistenza complessivamente pari a mq 1.030,00;  
COERENZE.....

**1.d)** il Sig. Brambilla Erminio cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate nella Relazione illustrativa allegata alla delibera di GC n° del , sub. B, e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 13 Mappale 44, aventi consistenza complessivamente pari a mq 820,00;  
COERENZE.....

**1.e)** Il Consorzio La Galanta, che acquisirà le aree soggette a procedura di esproprio, secondo le modalità delineate nella Relazione urbanistica allegata alla delibera di GC n° del , sub. B, cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate al Foglio 13 Mappali 11 - 25 – 62 - 182 - 183, per una superficie di mq 6.791,00 pari al 50% della consistenza complessiva pari a mq 13.582,00 delle proprietà indivisa;  
COERENZE.....

**1.f)** esistono inoltre Aree non mappate identificate quali "acque" per metri quadrati 100 (cento) circa e per metri quadrati 253 (duecentocinquantatre) circa per strada vicinale aventi consistenza complessivamente mq 353,00;

**1.g)** il Sig. Preti Massimiliano cede senza corrispettivo al Comune le aree esterne al perimetro del P.A., individuate nella Relazione illustrativa allegata alla delibera di GC n° del , sub. B, e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 13 Mappale 179, aventi consistenza complessivamente pari a mq 243,00 avente destinazione urbanistica Sg5 "spazi pertinenti la viabilità" nel PGT vigente.  
COERENZE.....

Tale cessione non concorre alla dotazione di aree a servizi.

**2.** Le parti si danno reciprocamente atto che le aree in cessione, ad eccezione di quelle al precedente punto 1.g, di cui al comma 1 del presente articolo, che costituiscono la dotazione prevista in progetto di aree interne al Piano Attuativo per servizi di interesse generale, soddisfano la dotazione minima richiesta dall'attuazione delle previsioni di Piano per il Campo della modificazione m1\_4.

In particolare, le dotazioni minime richieste per l'attuazione completa del Campo m1\_4 corrispondono a mq 38.102,00, interamente interni al comparto.

Al fine di soddisfare la dotazione minima richiesta di aree e servizi interni al Piano come sopra definita, l'Operatore cede gratuitamente al Comune le aree catastalmente individuate ai commi da 1a) a 1e) del presente articolo, per una superficie complessiva pari a mq 15.684,00.

Contribuiscono inoltre alla dotazione le aree cedute con atto rep. 28.352/16.714. di cui alla lettera F delle premesse per una superficie pari a mq. 21.609,00. catastali.

Inoltre contribuisce l'area già di proprietà comunale identificata catastalmente al foglio 13 part. 77 parte della consistenza di mq. 124,44 circa.

Pertanto, a fronte di una richiesta di mq 38.102,00 di aree interne per servizi di interesse generale, la superficie catastale complessiva delle aree cedute e da cedere risulta pari a mq 37.770,44, mentre da rilievo asseverato, tav.3 e tav.8 allegate, assommano a mq 38.102. Il Comune ritiene congrua la superficie catastale complessiva delle aree cedute e da cedere.

**3.** 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. Le aree vengono cedute totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati, previa redazione di apposito verbale di consegna in contraddittorio, da redigersi nei successivi 30 giorni solari consecutivi dalla stipula.

Preventivamente alla cessione delle aree dovranno essere effettuate le operazioni di bonifica dei suoli per quanto attiene gli ordigni bellici od oggetti ritenuti tali. Nel caso in cui durante le suddette operazioni venissero alla luce ordigni bellici o oggetti ritenuti tali, così come ogni notizia che si riferisca alla loro reale presunta esistenza, i Soggetti Attuatori si impegnano a comunicarlo direttamente e tempestivamente alla competente Autorità militare.

All'atto dell'eventuale ritrovamento di ordigni bellici o comunque oggetti ritenuti tali, i Soggetti Attuatori hanno l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare tale ritrovamento, oltre che all'Autorità militare, anche al Comune; i lavori potranno essere ripresi solo col benestare scritto dell'Autorità militare.

In caso di riscontrato inquinamento dei suoli, i Soggetti Attuatori sono tenuti a segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti e ad eseguire, a propria cura e spese, le opere e gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., eventualmente prescritti dalle Autorità competenti.

In caso di ritrovamento di ordigni bellici nel corso dei lavori, ogni onere connesso è a carico dell'operatore.

Al termine delle operazioni di bonifica l'operatore dovrà rilasciare al Comune la relativa dichiarazione rilasciata dalle Autorità competenti.

Relativamente alle aree sopra descritte, l'Operatore ed i proprietari intervenuti, 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, contratti, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380/2001, si allega al presente atto, sotto la lettera ....., il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data ....., con espressa dichiarazione della parte cedente che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune.

Fino all'epoca della consegna al Comune delle aree per OUP interne al comparto oggetto di cessione, parte delle medesime potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta da parte dell'Operatore o di eventuali successori o aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi e divieto di qualsiasi deposito o uso o transito per i cantieri privati, con esclusione delle aree destinate alla sistemazione del fronte su via Turollo catastalmente identificate al Foglio 12 mappale 407 parte, 413 parte, 416 parte, e resteranno a carico dell'Operatore tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione.

**Art. 7 - Contributi di costruzione: oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione**

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

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

3. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione definitiva del P.A. a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o SCIA siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) 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 SCIA, come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alla DGC n. 92 del 21 marzo 2018, viene provvisoriamente così determinato:

\* urbanizzazione primaria: mc. 18.901,83 (diciottomilanovecentouno virgola novantatre) x euro/mc. 24,99 (ventiquattro virgola novantanove) = Euro 472.356,73 (quattrocentosettantaduemilatrecentocinquantasei virgola settantatre);

\* urbanizzazione secondaria: mc. 18.901,83 (diciottomilanovecentouno virgola novantatre) x euro/mc. 29,74 (ventinove virgola settantaquattro) = Euro 562.140,42 (cinquecentosessantaduemilacentoquaranta virgola quarantadue).

5. Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della legge regionale 12/2005 e della deliberazione del C.C. n. 65 del 29 Giugno 2012, come integrata dalla D.C.C. n. 100 del giorno 8 Novembre 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) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla

presentazione della SCIA; i medesimi non sono scomputabili né rateizzabili e verranno determinati in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/SCIA.

Nelle Tabelle nn. 1 e 1.1 allegata 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 non supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria (in atto anche OUP) di conseguenza, sono previsti conguagli in base alla capacità edificatoria assentita in sede di rilascio dei titoli edilizi e/o di presentazione della SCIA come meglio specificato nella tabella n.3 allegata alla Relazione Urbanistica.

**7.** Valutato che le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla presente convenzione risultano fortemente condizionate dalla tempistica di realizzazione del futuro ampliamento del nuovo plesso scolastico, come emerge dal parere del Settore Infrastrutture emeso in data 09/02/2018 prot. 7690, allegato alla Relazione urbanistica, si precisa che i versamenti delle quote relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui alla Tabelle 3 e 4, facenti parte della “Relazione urbanistica”, saranno corrisposti dai singoli operatori in sede di presentazione dei singoli titoli edilizi abilitativi in ragione della SLP assentita, fatto salvo quanto segue. La quota parte del versamento destinata alla realizzazione delle OUS (di cui al successivo art.9 comma b) verrà vincolata all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo che è prevista indicativamente per il 31/05/2021. Tale tempistica, che rimane comunque suscettibile di variazione da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alle effettive esigenze di realizzazione dell'ampliamento del polo scolastico, resta vincolante come termine perentorio entro il quale i singoli operatori dovranno, indipendentemente dal rilascio dei titoli edilizi, effettuare il versamento della quota necessaria alla realizzazione delle OUS da parte del Comune al netto dell'IVA di legge e provvisoriamente stimata in **Euro 429.233,00. (.....)**.

Gli ulteriori importi non scomputabili (inclusa l'IVA) da corrispondere al Comune per la realizzazione delle opere dovranno essere versati secondo le modalità del successivo art. 20.

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

Nel caso di mancato versamento da parte di uno o più operatori della quota di competenza secondo la tabella 4 il Comune provvederà all'escussione di tale quota/e utilizzando la fidejussione in atto.

La parte degli oneri di urbanizzazione secondaria (in atto anche OUS) restante verrà corrisposta dagli Operatori all'atto del rilascio dei successivi permessi di costruire o SCIA.

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

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della SCIA;
- 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 SCIA.

Nel caso di presentazione di SCIA, 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% (cinquanta per cento) 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 SCIA.

La stessa verrà svincolata all'atto del versamento del 50% (cinquanta per cento) dei contributi di costruzione.

**8.** 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.

**9.** Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo ai Permessi di Costruire e/o SCIA, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Il contributo commisurato al costo di costruzione, sarà versato dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla presentazione della SCIA con le medesime modalità e garanzie del precedente comma 7.

Gli operatori corrisponderanno inoltre la maggiorazione percentuale del 5% (cinque per cento) 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) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla presentazione della SCIA; il medesimo non è scomputabile né rateizzabile e verrà determinato in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/SCIA.

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 come deliberato e quindi del PGT, dovranno essere anche 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 primaria e secondaria da eseguirsi, 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 (OUS), i relativi oneri andranno versati, secondo le modalità di cui al precedente art. 7 e, il Comune, sulla base del progetto definitivo/esecutivo che verrà consegnato dagli Operatori procederà direttamente all'esecuzione delle opere.

Inoltre l'Operatore realizzerà quale OPERA AGGIUNTIVA non soggetta a scomputo, la recinzione definitiva delle aree destinate al futuro ampliamento del polo scolastico.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla via Goldoni. Fanno altresì parte delle OUP, quali opere aggiuntive non soggette a scomputo, le sistemazioni delle aree per percorsi pedonali sulla sede stradale di via Turoldo.

**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:

- All. B - Relazione illustrativa
- All. C - Progetto di fattibilità tecnica economica opere di urbanizzazione. Computo metrico estimativo
- All. D - Progetto di fattibilità tecnica economica opere di urbanizzazione. Quadro economico
- Tav. 9 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Stato di fatto e opere in demolizione
- Tav. 10 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Realizzazione parcheggio pubblico via Goldoni
- Tav. 13 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Sistemazione area antistante fronte edilizio su via Turoldo

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti al campo m1\_4 in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in **Euro 116.406,00** (.....) in conformità al listino prezzi del Comune di Milano edizione anno 2015. Al predetto importo si applicherà lo sconto concordato del 15% (quindici per cento), per cui risulterà un importo scomputabile di **Euro 100.316,00** (.....), al netto di IVA, (si veda Tabella 2 facente parte della Relazione urbanistica).

**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 alla lettera " " per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

- All. B - Relazione illustrativa
- All. C - Progetto di fattibilità tecnica economica opere di urbanizzazione. Computo metrico estimativo
- All. D - Progetto di fattibilità tecnica economica opere di urbanizzazione. Quadro economico

- Tav. 9 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Stato di fatto e opere in demolizione
- Tav. 11 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Realizzazione collegamenti ciclopeditoni e opere di mitigazione ambientale. Planimetria stato di progetto
- Tav.12- Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Realizzazione collegamenti ciclopeditoni e opere di mitigazione ambientale. Sezioni e stratigrafie stato di progetto
- Tav. 14 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione. Adeguamento rete ciclopeditona esistente via Goldoni-via Boccaccio

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione secondarie afferenti al campo m1\_4 in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in **Euro 429.233,00** (.....) in conformità al listino prezzi del Comune di Milano edizione anno 2015 (si veda Tabella 2 facente parte della Relazione urbanistica).

**3.** Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria - OUP l'Operatore presenterà il progetto delle opere, con un livello di dettaglio pari a quello di un progetto definitivo/esecutivo, mediante specifica richiesta di Permesso di costruire corredata da tutta la documentazione prevista dall'art. 20 del DPR n.380/2001.

Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili, le spese di progettazione, 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.

In merito alle opere di urbanizzazione secondaria - OUS il Progetto definitivo/esecutivo previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori e reso gratuitamente al Comune, mentre il Comune provvederà alla direzione lavori, alla redazione del piano di sicurezza, in fase di esecuzione, al collaudo con spese a carico dell'operatore ivi compresa l'IVA di legge come meglio dettagliato all'art. 20.

Per tutte le fasi sia di progettazione che di Direzione dei Lavori, i tecnici (Ingegneri e Architetti) dovranno essere regolarmente abilitati, muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

L'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondo le modalità precisate nel successivo art. 10, assume l'onere, a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

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

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

#### **A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le OUP sono opere di nuova costruzione così come definite dall'art. 3 c.1, lett. e2) del DPR n.380/2001 e, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio trova applicazione il comma 2 *bis* dell'art.16 del DPR n.380/2001 e s.m.i., così come prevede l'art. 36 c.4) del D.lgs n.50/2016.

Le caratteristiche tecniche del progetto che avrà un livello di dettaglio pari a quello di un progetto definitivo/esecutivo, dovranno essere esattamente definite in sede di presentazione del permesso di costruire come precisate al precedente art. 8.3.

Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate secondo le tempistiche evidenziate nel crono programma allegato alla Relazione Urbanistica e come di seguito descritto:

**a.1** - OUP relative alla realizzazione del parcheggio pubblico (previsto a scomputo oneri), e le opere di sistemazione pedonale verso via Turollo (non soggette a scomputo), corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano e dei necessari sottoservizi tecnologici. Gli Operatori per mezzo del soggetto di cui al precedente punto Y) delle premesse assumono i seguenti obblighi:

- presentazione del permesso di costruire delle OUP, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001, nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto;
- Il Comune procederà all'istruttoria finalizzata al rilascio del PdC secondo le tempistiche e procedure stabilite dell'art. 20 del DPR n.380/2001;

**a.2** - Nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di rilascio del Permesso di costruire, il Comune procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con spese a carico dell'Operatore secondo l'importo stimato nel successivo art.20, mentre il rappresentante degli Operatori nel medesimo termine, dovrà comunicare e dimostrare al Comune che affiderà l'esecuzione delle opere ad impresa avente attestazione SOA adeguata per tipologie ed importo ai lavori da eseguire, unitamente ad una dichiarazione sottoscritta dalla stessa impresa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.lgs n.50/2016.

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

**a.3** - Il rappresentante degli Operatori, nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di ricevimento della predetta comunicazione comunale, dovrà dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, indicando i nominati dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori ed allegando, in conformità quanto previsto dall'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008, la seguente documentazione:

*\*\* in conformità quanto previsto dall'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008, (articolo così modificato dal d.lgs. n. 106 del 2009) il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo trasmette all'amministrazione concedente:*

- *copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.lgs 81/2008 (o dichiarazione di non assoggettamento);*
- *il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2;*
- *una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008.*

**a.4** - Le opere di urbanizzazione primaria del parcheggio di via Goldoni dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) mesi dall'inizio lavori delle predette opere mentre, per gli interventi previsti lungo la

via Turoldo le opere dovranno essere concluse nei termini di validità del PdC, ossia entro 3 (anni) dall'inizio dei lavori.

**a.5** - Il collaudatore nominato dal Comune vigilerà sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con il rilascio di rapporti mensili al responsabile del procedimento.

**a.6** - 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 eventuali 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 5 (cinque) mesi dall'inizio dei lavori.

Pertanto tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere predisposti anche per i 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 fidejussioni 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 Giugno 2010.

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

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 Y) 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 Y) 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) 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.

## **B) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Per le OUS, consistenti nella realizzazione di: rilevato per mitigazione acustica ed ambientale lungo la SP 121, aree a verde con piantumazione e percorso ciclopedonale corredato dai necessari servizi tecnologici, connessione della ciclabile in progetto con la rete ciclopedonale esistente in corrispondenza delle vie Boccaccio e Stampa, 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.

Nello specifico essendo le OUS condizionate dalla realizzazione del futuro ampliamento del nuovo plesso scolastico, sia in termini di tempistica che di layout progettuale, si stabilisce che il progetto esecutivo verrà approvato dal Comune in una data oggi stimabile al 31/05/2021 ma che la stessa è suscettibile di adeguamento in ragione dell'effettivo interesse pubblico che verrà esplicitato con un proprio atto deliberativo.

In merito alla realizzazione della recinzione definitiva delle aree destinate al futuro ampliamento del polo scolastico, quale opera aggiuntiva a carico dell'Operatore, per questa la presentazione della SCIA e l'inizio lavori sarà vincolato alla fine lavori delle OUS come dettagliato nel cronoprogramma allegato.

La realizzazione della suddetta opera è garantita dalla specifica fidejussione di cui all'art.12.

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

### 1) Operatori:

- presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle OUS, compresa sicurezza in fase di progettazione, entro il 31/03/2021. Tale tempistica rimane comunque suscettibile di variazione da parte del Comune, sulla base di proprio atto deliberativo, in relazione alle effettive esigenze di realizzazione dell'ampliamento del polo scolastico.

### 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;

- inizio delle opere nei successivi 30 (trenta) giorni con realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria ed ultimazione dei lavori entro 6 (sei) 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 di 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 PdC dei 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 PdC dei progetti definitivi/esecutivi nonché a consuntivo con l'importo delle opere realizzate e riportato nei certificati di collaudo.

3. Le somme versate dal Comune all'impresa esecutrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non verranno in nessun caso restituite, in quanto già impegnate e/o 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 valore 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, all'Operatore verrà applicata una penale pecuniaria stabilita in euro/gg. 200,00 (duecento/00) per ogni giorno solare di ritardo. La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.

L'Operatore potrà, per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile dallo stesso operatore) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita determinazione, potrà concedere la proroga richiesta. A tal fine il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione 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. primo settembre 1993 n.385 oppure polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione in entrambi i casi autorizzate all'esercizio nel campo cauzioni ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385.

Il Comune non accetta 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 143.102,44 (centoquarantatremilacentodue virgola quarantotto) così composta:

\* Parcheggio pubblico di via Goldoni: Euro 110.347,60 (centodiecimilatrecentoquarantasette virgola sessanta) "Opere comprensive di IVA", più Euro 1.268,80 (milleduecentosessantotto virgola ottanta) "Collaudo comprensivo di contributo CNPAIA e IVA", più Euro 2.328,12 (duemilatrecentoventotto virgola dodici) per quota "fondo risorse finanziarie";

\* Sistemazione fronte di via Turollo: Euro 27.391,10 (ventisettemilatrecentonovantuno virgola dieci) "Opere comprensive di IVA", più Euro 1.268,80 (milleduecentosessantotto virgola ottanta) "Collaudo

comprensivo di contributo CNPAIA e IVA”, più Euro 498,02 (quattrocentonovantotto virgola zero due) per quota “fondo risorse finanziarie”.

-- Polizza a garanzia della copertura del valore delle prestazioni professionali per la progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria e spese connesse di Euro 24.477,65 (ventiquattromilaquattrocentosettantasette virgola sessantacinque) così composta: Euro 11.920,38 (undicimilanovecentoventi virgola trentotto) “Progetto def./esec. comprensivo di contributo CNPAIA e IVA”, più Euro 3.972,61 (tremilanovecentosettantadue virgola sessantuno) “Sicurezza in fase di progettazione comprensiva di contributo CNPAIA e IVA”, più Euro 8.584,66 (ottomilacinquecentoottantaquattro virgola sessantasei) per quota “fondo risorse finanziarie”.

- Polizza a garanzia della copertura dell'intero valore delle opere di urbanizzazione secondaria di Euro 523.109,19 (cinquecentoventitremilacentonove virgola diciannove) così composta: Euro 472.156,30 (quattrocentosettantaduemilacentocinquantasei virgola trenta) “Opere comprensive di IVA”, più Euro 38.493,81 (trentottomilaquattrocentonovantatré virgola ottantuno) “Direzione Lavori comprensiva di contributo CNPAIA e IVA”, più Euro 9.934,70 (novemilanovecentotrentaquattro virgola settanta) “Sicurezza in fase di esecuzione comprensiva di contributo CNPAIA e IVA”, più Euro 2.524,38 (duemilacinquecentoventiquattro virgola trentotto) “Collaudo comprensivo di contributo CNPAIA e IVA”.

- Polizza a garanzia dell'importo necessario per la redazione della relazione geologica ed indagine geoambientale preliminare, nonché per l'eventuale intervento di bonifica che dovessero risultare necessario, per l'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zerozero)

- Polizza a garanzia della copertura della realizzazione della recinzione a delimitazione delle aree in cessione di Euro 27.779,00 (ventisette milasettecentosettantanove virgola zerozero) IVA compresa e spese connesse.

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 adempite ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) 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 primaria 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 il collaudo tecnico ed amministrativo di cui appresso. 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) g.s.c. 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 (quindici) g.s.c. 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.

#### **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) 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 dover 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 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati**

Le Segnalazioni certificate di inizio attività – SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggi ed adeguamento viabilità pubblica) favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art. 9.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art.24 comma 4) del DPR n.380/2001 e s.m.i. sarà tuttavia possibile la presentazione della segnalazione certificata di agibilità anche:

*"a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*

*b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale".*

L'Operatore si impegna formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo degli alloggi fino all'avvenuta presentazione della SCIA di agibilità.

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 oltre alle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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 SCIA 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 m1-4; 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 mancato rispetto delle prescrizioni sopra elencate, vale quale condizione essenziale del presente atto, comporterà l'impossibilità da parte del Comune dello svolgimento delle istruttorie dei titoli edilizi presentati dai subentranti, fine ad avvenuto rispetto delle condizioni sopraelencate, oltre all'applicazione delle sanzioni dell'art. 14.

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.

### **Art. 17 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti**

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico 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 Registri Immobiliari, 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 altri contratti/accordi fra privati o patti con terzi di qualsiasi tipo che non siano stati citati nella presente convenzione che prevedano frazionamenti ecessioni 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**

L'Operatore rimborsa al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo m1\_4 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

Per effetto della DGC n° 53 del 25/02/2014, avente ad oggetto *“Approvazione perizia ed atto di accordo ai sensi dell'art.11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla cessione di area comunale a servizi all'interno del campo della modificazione m1\_4 via Goldoni.”* Il Comune conferisce al Consorzio l'area individuata catastalmente al Fg. 13 mapp.77, aventi consistenza complessivamente pari a mq 91,00 al valore di € 17.745,00 (€ 195/mq) oltre IVA di legge del 22% in ragione di quanto precisato al successivo art. 21 c.3). Il Consorzio ha provveduto, per la stipula del presente atto, al versamento in data ..... della somma complessiva di € 21.648,90 al Comune che con la stipula del presente atto ne rilascia quietanza;

- in forza dell'atto rep. 28.352/16.714, registrato a Milano 2 il 29/12/2016 il Comune è entrato in possesso delle aree necessarie per la realizzazione del nuovo polo scolastico corrispondenza alla

stipula del prezzo di vendita convenuto di € 223.437,06. (duecentoventitremilaquattrocentotrentasette/06).

Per effetto degli accordi sottoscritti, è stata corrisposta dagli attuatori del piano, per la stipula del presente atto a titolo di monetizzazione, la somma complessiva di € 223.437,06 per la quale il Comune ne rilascia quietanza, come meglio dettagliata nella Relazione urbanistica allegata;

- Quote per opere di urbanizzazione primaria:

A seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo delle OUP, l'Operatore provvederà, per il ritiro del predetto PdC, al versamento delle spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in Euro 1.268,80 (milleduecentosessantotto virgola ottanta), necessarie al Comune per l'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota potrà essere adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

-- Quote per opere di urbanizzazione secondaria e spese connesse:

\* Euro 99.936,47 (novantanovemilanovecentotrentasei virgola quarantasette) per "Fondo risorse finanziarie" comprendente quota Iva, Rup, D.L. e Sicurezza in fase di esecuzione comprensivo di relative spese e Iva. 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 contestualmente alla presentazione 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 Euro 29.742,88 (ventinovemilasettecentoquarantadue virgola ottantotto), dedotto l'anticipo già versato pari ad Euro 500,00 (cinquecento) e già versato dopo l'adozione del P.A.;

-- Spese di comunicazione Euro 6.000,00 (seimila) 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 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 ed opere a scomputo 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, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini 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 parcheggio 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.

Per tali opere, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini 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 versamento 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. 20**

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.

### **Art. 23 - Privacy - Antiriciclaggio**

I Costituiti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge n. 196/03; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi, anche ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2007 e relative integrazioni, al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi precisando di stipulare il presente atto esclusivamente nel proprio interesse e non nell'interesse di terze persone.

## **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 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati
- 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
- art.23 - Privacy - Antiriciclaggio

**sottoscrivono per accettazione del testo:**

**OPERATORE**

Mossini Daniele,

in qualità di Presidente del consorzio denominato “**CONSORZIO LA GALANTA**”

**CEDENTI**

Mossini Daniele

L.R. della Società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L."

Brambilla Carla

Brambilla Maria Luigia

Brambilla Mario

Brambilla Tiziana

Brambilla Erminio

Rolla Fernando

Rolla Laura

Preti Massimiliano