

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1_5
Via Dante Alighieri**

**Allegato A
SCHEMA DI CONVENZIONE**

SETTEMBRE 2014

**BOZZA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO
DENOMINATO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_5 via Dante Alighieri
IN CERNUSCO S/N**

REPUBBLICA ITALIANA

L'annoduemilaquattordici addì del mese di

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

Avanti a me Dottor Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile di

Milano, sono personalmente comparsi i signori

sono presenti i signori:

da una parte:

Arch. ACQUATI Marco, nato a Milano il 9 maggio 1956, domiciliato - ai fini del presente atto - presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), il quale interviene nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO"

con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Tizzoni n. 2, Codice Fiscale 01217430154, tale nominato con decreto sindacale prot.n. 56631 del giorno 11 dicembre 2013 che in copia si allega sotto la **lett. "A"**, nel seguito e per brevità denominato "**Comune**", ed in esecuzione delle deliberazioni G.C. n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano di attuativo denominato "campo della modificazione m1_5 via Dante Alighieri" del PGT, deliberazioni qui allegate sotto la **lett. "B"** quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE",

e

il Sig. Mossini Giuliano, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 31/10/1942, c.f. MSS GLN 42R31 C523N, il quale interviene al presente Atto in qualità di Amministratore Unico della Società GIEMME Costruzioni s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Roma n.33, c.f. e p.i. 08676410155 e Procuratore delle aree di proprietà dei Sigg.ri Dondi Giuseppe, Sarto Giuseppe, Borgogna Fausto, Baselli Maria, in forza della procura Generale conferita con atto del Notaio Silvia Guerreri in data 13/06/2014 rep.n.21531/7764, allegata al presente atto sub.....

e Procuratore delle aree di proprietà degli eredi del sig. Carlo Sangalli, come di seguito elencati

Ambrosioni Lucia, Sangalli Maria Teresa, Sangalli Gabriella e Sangalli Lorenza,

in forza della procura Generale conferita con atto del Notaio Silvia Guerreri in data 07/05/2014 rep.n.21476/7720, allegata al presente atto sub.....

La parte sarà, in proseguo, indicato come: “**Operatore**”.

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

Premesso quanto segue:

A) che il sopraindicati intervenuti Operatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione; in sintesi le proprietà ricadenti nel perimetro del Campo della modificazione m1_5 sono così individuate:

- gli eredi del Sig. Sangalli Carlo: Sigg.re Ambrosoni Lucia, Sangalli Maria Teresa, Sangalli Gabriella e Sangalli Lorenza, sono proprietarie di aree catastalmente contraddistinte come segue:

Foglio 22 Mappale 20 avente superficie catastale di mq 15.530;

Foglio 22 Mappale 73 avente superficie catastale di mq 70,00;

Foglio 22 Mappale 74 avente superficie catastale di mq 130,00;

- i Sigg.ri Dondi Giuseppe e Sarto Giuseppe sono proprietari, ciascuno per la quota parte di 1/2, catastalmente contraddistinte come segue:

Foglio 21 Mappale 332 avente superficie catastale di mq 360,00;

Foglio 21 Mappale 514 avente superficie catastale di mq 60,00;

Foglio 21 Mappale 515 avente superficie catastale di mq 15,00;

- i Sigg.ri Borgogna Fausto e Baselli Maria sono proprietari di aree catastalmente contraddistinte come segue:

Foglio 21 Mappale 209 avente superficie catastale di mq 730;

- esiste inoltre un'area di limitate dimensioni, catastalmente contraddistinta come segue: foglio 22 Mappale 58 avente superficie catastale di mq 16, che risulta tuttora intestata alla soc in accomandita semplice denominata Agenzia immobiliare Sardi e c, con sede in Milano;

- la Società GIEMME Costruzioni s.r.l. è proprietaria di aree concorrenti alla dotazione di aree esterne per servizi di interesse generale catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 37 part. 81 avente superficie catastale di mq 5492;

- Foglio 37 part. 82 avente superficie catastale di mq 408;

- Foglio 37 part. 6 avente superficie catastale di mq 33.

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 Burl n.7/2014 del 12/02/2014, inseriscono le aree di proprietà all'interno del “Campo della modificazione m1_5 Via Dante Alighieri”, specificamente regolato dagli artt. 41 e 46 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (in prosieguo: DdA del PdR);

C) che la disciplina urbanistico-edilizia del Campo m1_5, specificamente definita dall'art. 46 delle DdA del PdR, ammette per il Campo della modificazione m1_5 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_5 sono i seguenti:

- St = 15.436 mq
- Sf = 6.274 mq
- SIp max = 3.765 mq
- H max = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 9.162 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.896 mq;

D) l'Operatore ha presentato una prima proposta di piano attuativo conforme al PGT in data 29_07_2013 prot.n°35041, trasmettendo in data 21_01_2014, a.c.2797 una proposta integrata, atta a far decorrere i termini per l'istruttoria;

E) che 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, e dall'ing. Diego Sirtori con studio in Cernusco sul Naviglio via Mariani n.1, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Milano al n. A24937 codice fiscale SRTDGI80C10C523P;

F) 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 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22.1.2004, n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27.7.1934, n. 1265; i terreni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006. Nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici. L'intervento, infine, non richiede la valutazione d'impatto ambientale ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e del relativo IV allegato, inoltre non richiede la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della VAS vale infatti quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.16 L. n.1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011.

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

G) 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 sia nelle aree di futura edificazione che nelle aree in cessione quali "servizi" interni al perimetro del campo, come da elaborato Allegati I – H – H 1 come allegato sub. "B".

Inoltre, gli OPERATORI hanno presentato, prima della approvazione del piano attuativo, specifica relazione geologica e indagine ambientale preliminare corredata da autocertificazione a firma di tecnico abilitato, con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali nelle aree in cessione quali "servizi" esterni al perimetro del campo, come allegata alla delibera di approvazione di G.C. n.... del....., elaborato Allegato H 2 sub....

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; 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.

H) che gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicché nella fattispecie non trova applicazione l'art.36.2 L.R. 62/1985;

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

L) che il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè corredato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1050/42 e successive modifiche ed integrazioni e art. 46 L.R. 12/2005;

M) 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;

N) che proposta di Piano Attuativo ha ottenuto, in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 09/06/2014;

O) che le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. A tale proposito, con determinazione n.86 del 12/02/2014, sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento;

P) che il progetto di Piano Attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione del 10_07_2014 n. 216 e approvati in via definitiva con deliberazione del G.C. del n.;

R) che anteriormente alla stipula della presente convenzione i proprietari hanno conferito, con idonei atti notarili, come in premessa indicati, con mandato di rappresentanza al sig. Mossini Giuliano in qualità di legale rappresentante della soc, Giemme Costruzioni s.r.l. per lo svolgimento, fra l'altro, delle funzioni di seguito elencate:

- abbia a rappresentare gli Operatori nei confronti del l'Amministrazione Comune al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie, 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;

Q) che con apposito atto notarile i proprietari hanno prima d'ora sottoscritto atto d'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed

eccezione, dando specifico mandato al sig. Mossini Giuliano in qualità di legale rappresentante della soc, Giemme Costruzioni s.r.l. Tale obbligazione trova riscontro nelle relative polizze fideiussorie che sono state prima d'ora prodotte dalla soc. Giemme Costruzioni s.r.l..

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

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

Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 7 (sette) anni a partire dalla data di approvazione del P.A..

La stipula dovrà intervenire entro 90 gsc dall'approvazione del P.A. a pena di decadenza dell'atto di approvazione..

Entro 90 gsc dalla stipula del presente atto dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o DIA; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 7 (sette) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione.

La potenzialità edificatoria massima, pari a mq. 3.765,00 di slp (corrispondenti a mc. 11.295,00) è comunque quella indicata nella Tav. 4 del progetto quale allegato "....." alla presente convenzione.

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

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

In relazione al campo della modificazione m1_5, il PGT vigente prevede l'attuazione mediante Piano attuativo, così come disciplinato dagli artt. 41 e 46 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, piano finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.

I parametri edilizi di cui all'art. 46 delle Disposizioni di Attuazione del PdR sono riportati nella relazione illustrativa allegata.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di Legge in vigore, in particolare l'art. 38 delle L.R. 12/2005, mentre per i termini di inizio e fine lavori valgono i disposti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con PdiC o DIA mentre per le varianti finali si potrà utilizzare la procedura di cui all'art. 41 c.2 della LR 12/2005 (Comunicazione Eseguita Attività), purchè rientranti in detta casistica.

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

Art. 4 - Varianti

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

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

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

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella Relazione illustrativa, elaborato Allegato B, come allegato sub. "B".

Gli Operatori e i loro aventi causa si impegnano a non dar corso, nemmeno se consentito dalla disciplina generale, anche vigente al momento della richiesta dei permessi di costruire o di presentazione delle DIA, a "volumetrie aggiuntive premiali" quali, a titolo di esempio ma non in via esclusiva, quelle di cui all'art.5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011 e come recepito dalla L.R. n.4/2012.

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

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

Tutte le aree oggetto di cessione, come di seguito specificato, risultano meglio evidenziate nelle planimetrie allegate con le Tavv. 3 e all.L e come risultanti dal frazionamento catastale delle medesime aree che è stato redatto a cura e spese degli Operatori prima della stipula del presente atto, e riportato in apposito piano particellare.

1. Ai sensi dell'art. 46 delle DdA del PdR del PGT vigente, l'Operatore cede con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo al Comune le seguenti aree interne al comparto, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

1.a) aree degli eredi del Sig. Sangalli Carlo: Sigg.re Ambrosioni Lucia, Sangalli Maria Teresa, Sangalli Gabriella e Sangalli Lorenza, come individuate nell'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 22 Mappale 20 parte per mq.8.620,70 e Foglio 22 Mappale 73 per mq.70, aventi consistenza complessivamente pari a mq 8.690,70;

COERENZE.....

1.b) aree dei Sigg.ri Dondi Giuseppe e Sarto Giuseppe, come individuate nell'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 21 Mappale 332parte per mq.197 - Foglio 21 Mappale 514 di mq.60 – Foglio 21 Mappale 515 di mq.15, aventi consistenza complessivamente pari a mq 272,00;

COERENZE.....

1.c) aree dei Sigg.ri Borgogna Fausto e Baselli Maria come individuate nell'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 21 Mappale 209parte, avente consistenza complessivamente pari a mq 184,00;

COERENZE.....

1.d) per quanto attiene le aree individuate nell'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 22 Mappale 58, aventi consistenza complessivamente pari a mq 16,00, tuttora catastalmente in carico alla Società in accomandita semplice agenzia immobiliare Sardi & C, l'Operatore, nel garantirne la titolarità esclusiva per possesso pacifico e continuato ultraventennale, sebbene non formalizzato con sentenza dichiarativa di usucapione, cede, anche ai sensi dell'art 1478 del Codice Civile, al Comune tale area , impegnandosi o a formalizzare il proprio acquisto attraverso l'espletamento della procedura giudiziaria di acquisto per usucapione, o a far acquistare direttamente dagli attuali formali intestatari tale area in capo al Comune di Cernusco sul Naviglio.

A garantire tale impegno gli Operatori depositano, con il presente atto, a favore del Comune una fidejussione Bancaria/assicurativa , autorizzando sin ora il Comune ad utilizzarla, previa escussione secondo le modalità di cui al successivo art.12, nel caso in cui, entro il 31 marzo 2015, non sia procurato in capo al Comune l'acquisto dell'area in oggetto, affinché il Comune possa procedere con l'esproprio.

L'importo della fidejussione è di € 6000,00, che verrà svincolata nel caso di esito positivo della procedura di acquisto sopra citata.

COERENZE.....

Il totale delle cessioni interne al comparto è quindi pari a mq 9.162,70 rispetto alle dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale stabilita dal Piano delle Regole di mq. 9.162,00.

Si aggiungono alle cessioni ulteriori aree di proprietà dei Sigg.ri Dondi Giuseppe e Sarto Giuseppe, esterne al perimetro del comparto e non concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale in attuazione del Piano Attuativo (già di fatto viabilità pubblica - via Deledda), catastalmente identificate al Foglio 21 Mappale 332 ed aventi consistenza pari a mq 128.

2. Ai sensi dell'art. 46 delle DdA del PdR del PGT vigente, l'Operatore cede con effetto reale ed immediato senza corrispettivo al Comune le seguenti aree esterne al comparto, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

2.a) aree della Società GIEMME COSTRUZIONI s.r.l. come individuate nell'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 37 mapp. 81 di mq.5.492 foglio 37 mapp. 82 di mq. 408 e foglio 37 mapp. 6 di mq. 33, aventi consistenza complessivamente pari a mq 5.933,00;

COERENZE.....

Pertanto la consistenza delle cessioni esterne al comparto ammonta a mq 5.933,00 rispetto alle dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale stabilita dal Piano delle Regole di mq. 5.896,00.

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

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.

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

Relativamente alle aree sopra descritte, gli Operatori garantiscono al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree di cui sopra e ne garantiscono altresì l'evizione, la piena libertà da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Fino all'epoca della consegna al Comune delle aree interne al comparto oggetto di cessione, le medesime potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta da parte degli Operatori o di eventuali successori o aventi causa, con divieto di

locazione, concessione a terzi e divieto di qualsiasi deposito o uso per i cantieri privati e resteranno a carico degli Operatori tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione.

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

A tale proposito gli Operatori si impegnano a rimuovere qualsiasi manufatto edilizio esistente sulle aree in cessione entro 90 g.s.c. dalla data di stipula del presente atto. Ogni onere connesso con le opere di demolizione, ivi compreso il conferimento alle pubbliche discariche rimane a carico degli Operatori e come tale non scomputabile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo i manufatti da demolire sono rappresentati nel tav. 9 , allegata sub B; la demolizione riguarderà ogni opera ed impianto sia sopra che sottosuolo.

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

4. Le parti si danno reciprocamente atto che le aree in cessione di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, che costituiscono la dotazione prevista in progetto di aree sia interne che esterne al Piano Attuativo per servizi di interesse generale, soddisfano la dotazione minima richiesta dall'attuazione delle previsioni di Piano per il Campo della Modificazione m1_5.

In particolare, a fronte di una richiesta di mq 9.162,00 di aree interne per servizi di interesse generale, l'attuazione del Piano comporta una disponibilità di mq 9.162,70, interamente derivanti da cessioni senza corrispettivo; la richiesta di mq 5.869,00 di aree esterne per servizi di interesse generale viene soddisfatta dalla cessione senza corrispettivo di aree per mq 5.933,00.

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

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

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

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

3. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione definitiva del P.A. a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o D.I.A. siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art. 38, c. 7 bis della legge regionale 12/2005 e s.m.i., ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali o comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

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

* urbanizzazione primaria:	mc 11.295,00 x €/mc. 24,54 =	€ 277.179,30
* urbanizzazione secondaria:	mc 11.295,00 x €/mc. 29,19 =	€ 329.701,05
per un totale di		€ 606.880,35

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

Detti contributi, stimati complessivamente in € 37.282,92 verranno liquidati al Comune entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio dei singoli PdC e/o all'efficacia delle DIA; i medesimi non sono scomputabili né rateizzabili e verranno determinati in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/DIA.

6. La tabella 3 avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" evidenzia la determinazione degli oneri scomputabili per gli Oneri di Urbanizzazione secondaria quantificata in € 154.701,05.

Tale importo costituisce il valore massimo scomputabile in opere dagli Oneri di Urbanizzazione secondaria, indipendentemente dall'aggiornamento degli oneri tabellari, previsto per Legge.

Conseguentemente il conguaglio provvisorio degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria previsto per € 175.000 potrà subire aumenti in dipendenza dall'aggiornamento degli oneri tabellari.

7. All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o all'efficacia della DIA gli operatori verseranno, in base alla capacità edificatoria assentita, le quote relative ai conguagli di cui alla tabella 3, determinate in via provvisoria, per importi parametrati alle Volumetrie di volta in volta richieste.

8. I conguagli ed eventuali quote di contributi, relativi agli oneri di urbanizzazione, dovuti nel caso di richiesta dei PdiC o presentazioni delle DIA, verranno corrisposte al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o all'efficacia della DIA, fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:

- 50% entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA;
- 25% (venticinque per cento) entro 180 giorni dal termine sopraindicato;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dal termine sopraindicato.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, l'Operatore presterà a favore del Comune, all'atto della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

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

9. Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica.

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

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero dall'efficacia della relativa DIA.

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

art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Per l'attuazione del piano attuativo e quindi del PGT, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione afferenti al comparto, così come previsto dall' art. 46 lett. b) della LR 12/2005, il quale stabilisce che la convenzione dei piani attuativi, deve prevedere:

“la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale.”

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

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) consistono nell'estensione delle reti tecnologiche al servizio del comparto edificatorio in progetto e nella realizzazione di aree per la viabilità veicolare a prolungamento della via Dante.

Le opere di urbanizzazione secondaria (OUS) consistono nella realizzazione di un'area verde piantumata posta all'interno del campo e corredata da elementi di arredo urbano e di un percorso ciclopedonale.

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

- Relazione illustrativa;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro economico;
- Elaborati grafici: TAVV 9 - 10 - 11 -12 – 13 – 14 – 15.

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al campo m1_5 è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in € 325.590,94 già scontato del 20% per OUP ed € 250.917,98 per OUS al lordo del ribasso, in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 3/2013.

Per quanto riguarda l'entità degli scomputi gli stessi sono riassunti nella tabella 3, ed ammontano rispettivamente come segue:

OUP € 277.179,30

OUS € 154.701,05

Anche il progetto definitivo/esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori e reso gratuitamente a favore del Comune con importi non scomputabili e ivi comprese tutte le successive fasi previste dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge, fatta eccezione per la direzione lavori delle OUP la quale verrà svolta da tecnici interni all'Amministrazione Comunale ma con spese a carico degli Operatori, come quantificate al successivo art. 20.

I tecnici (Ingegneri e Architetti) dovranno essere regolarmente abilitati, muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

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

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.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre il 5% del costo stimato come riportato nel progetto definitivo/esecutivo. Una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto trattandosi di urbanizzazioni, anche se eseguite in forma diretta dall'operatore, per la realizzazione delle stesse è necessaria la redazione di tutti gli elaborati (contabilità, giornale lavori, ecc.) di cui all'art. 178 e seguenti del DPR n.207/2010; tale adempimento è a carico del tecnico incaricato dall'operatore quale onere non scomputabile.

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

1. L'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi dell'art.55 del DPR 207/10 e s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

Le ditte esecutrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno comunque essere in possesso di attestazione, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. regolarmente autorizzata, in corso di validità che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate, ai sensi dell'art. 92 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i., ai lavori da assumere, da dimostrarsi al Comune o da richiedersi prima della assegnazione delle opere per le OUP e prima della effettuazione della gara per le OUS.

2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

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

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

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

1. presentare, entro e non oltre 60 (sessanta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, il progetto definitivo/esecutivo delle OUS e lo schema del contratto di appalto. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, andrà ad approvare i relativi progetti entro i successivi 60 (sessanta) g.s.c.;
2. indire, entro 45 (quarantacinque) g.s.c. dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo/ esecutivo delle OUS, la procedura negoziata (ai sensi dell'art. 57- 6 comma del codice degli appalti) senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno 5 operatori economici adeguatamente qualificati previa approvazione dell'elenco da parte del Comune, che si riserva la facoltà di integrarlo e modificarlo;
3. esperire e condurre in modo regolare e legittimo la procedura negoziata, aggiudicando definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione entro il termine di 30 (trenta) g.s.c. dall'avvio della procedura negoziata, notificando a tutte le ditte partecipanti l'esito della gara;
4. stipulare, in qualità di committente, i contratti di appalti con gli esecutori delle opere di urbanizzazione individuati entro il termine di 30 (trenta) g.s.c. dalla notifica di cui al punto che precede;
5. dare comunicazione al Comune dell'esito della gara;
6. iniziare i lavori entro 45 (quarantacinque) g.s.c. dalla stipula del contratto di appalto di cui al punto 4 che precede; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese;
7. ultimare tutte le opere di urbanizzazione secondaria entro 12 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

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

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria l'Operatore assume i seguenti obblighi:

1. presentare, entro 45 (quarantacinque) g.s.c. dalla stipula del presente atto, il progetto definitivo/esecutivo di tutte le OUP. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, andrà ad approvare i relativi progetti entro i successivi 60 (sessanta) g.s.c.
2. iniziare i lavori entro 60 (sessanta) g.s.c. dalla data di approvazione dei progetti definitivi/esecutivi; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese;
3. ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria (ivi compresi tutti manufatti per servizi) entro 12 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

A tale proposito si specifica che l'esecuzione delle OUP sarà indipendente dai tempi di edificazione dei singoli lotti privati allo scopo di assicurare la piena funzionalità della sede stradale e dei relativi parcheggi, la cui finitura dovrà essere realizzata con tappeto d'usura (ove previsto), secondo la tempistica di cui all'art. 13, ma comunque con fine dei lavori entro 12 mesi dall'inizio degli stessi.

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

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

A tale scopo l'Operatore presenterà, 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 ed 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 dell'Operatore ogni opera di ripristino del tappeto d'usura fino al completamento di tutti gli interventi (sia pubblici che privati) previsti dal piano attuativo.

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

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

Le tempistiche sopra richiamate sono evidenziate nel cronoprogramma riportato nella Relazione illustrativa, elaborato Allegato B, come allegato sub. "B".

L'Operatore vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto mentre la nomina del direttore dei lavori sarà a carico del Comune. Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

Tutte le OUP di cui al presente atto dovranno essere coordinate con quelle relative alla futura viabilità di collegamento fra la via Petrarca e la via alla Castellana, specie per quanto attiene gli aspetti piano altimetrici delle sedi stradali e delle reti.

Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune. Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate

nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche. Tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico dell'Operatore e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Le opere relative alla esecuzione degli impianti a rete potranno essere eseguite anche da soggetti differenti dai gestori delle Reti, purché nel rispetto delle specifiche tecniche prescritte dagli Enti gestori..

In tale caso gli Operatori si obbligano a far partecipare alle realizzazione delle stesse i collaudatori degli Enti gestori, anche in corso d'opera, provvedendo ad attivare gli Enti gestori.

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.

Non sono 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.

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, ed 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 fidejussione 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, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione o riduzione non previste dal progetto.

Eventuali opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell' ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Non potranno essere installate nella superficie fondiaria dell'intervento stazioni RBS o per TLC, in considerazione dell'avvenuta approvazione del Piano di localizzazione degli impianti di telecomunicazioni approvato con Deliberazione del C.C. n. 50 del 21/06/2010.

Art.10 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione

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

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

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

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

Le parti pertanto convengono che gli eventuali ribassi d'asta conseguiti in sede di gara per le OUS sono attribuiti al Comune, qualora l'importo di assegnazione delle opere risultasse inferiore all'importo della quota di oneri tabellari che si conviene sia portata a scomputo, pari a € 154.701,05.

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

3. 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 prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

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

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

L'Operatore potrà, per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile dallo stesso Operatore) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con

apposita determinazione potrà concedere la proroga richiesta. A tal fine il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione delle Imprese stesse ed a spese delle medesime, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

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

Art.12 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione l'Operatore, con la stipula della presente convenzione, presenta a favore del Comune una fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, rinnovabile annualmente, per € 325.590,94 incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10%, per le opere di urbanizzazione primaria (quindi € 358.150,03) e per € 250.917,98 incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 10% per le opere di urbanizzazione secondaria (quindi € 276.009,78). Inoltre le stesse fidejussioni dovranno prevedere le garanzie per le quote RUP, l'incarico di direzione lavori e le spese per collaudo di cui al successivo art. 20.

La polizza per le opere di urbanizzazione primaria e spese connesse sarà pertanto di € 364.026,35 (€ 358.150,03 + € 1.104,32 + € 2800,00 + € 1972,00), e la polizza per le opere di urbanizzazione secondaria e spese connesse sarà di € 278.312,35 (€ 276.009,78 + € 702,57 + € 1600,00).

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore degli importi di cui al precedente comma 1, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

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

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

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

dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore.

Le garanzie fidejussorie (una per le opere di urbanizzazione primaria e costi connessi) ed una per le opere di urbanizzazione secondaria e costi connessi)) vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione.

Le garanzie fidejussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art.13.

Art. 13 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione

L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico dell'Operatore sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato. L'Operatore, in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sino alla consegna formale al Comune sarà responsabile di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da inadempienze anche lievi, e dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

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

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

Quanto all'esecuzione delle opere l'Operatore si obbliga a far tenere, a cura del direttore dei lavori, i documenti di cui agli artt.181 e ss. DPR n. 207/2010 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire il collaudo tecnico ed amministrativo di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune.

I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale), ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 9, delle opere a carico dell'Operatore sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera con costi a carico dell'Operatore. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne riconoscerà l'onere entro 15 (quindici) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta da parte del Comune, anche per i collaudi in corso d'opera, salvo conguaglio, secondo quanto previsto al successivo art. 20.

Entro 60 (sessanta) giorni solari consecutivi 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 delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune

non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali entro 60 (sessanta) gsc dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati. L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto esecutivo assentiti con l'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.

Con il rilascio del certificato di collaudo, ancorché parziale, s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree e dei manufatti e degli impianti relativi ed oggetto specifico del suddetto certificato. Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 gsc dall'avvenuta notifica delle diffida. Fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico. L'Operatore s'impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro 15 gsc dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, alla Società eventualmente inadempiente.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel comparto di cui trattasi restano a esclusivo carico dell'Operatore fino alla consegna al Comune, ancorché provvisoria, ed al loro utilizzo pubblico, fino ad allora, l'Operatore dovrà pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune, alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso.

Le imprese si impegnano altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

L'operatore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle OUS realizzate per un periodo di 2 (due) anni, dopo che sia trascorso n° 1 ciclo stagionale, dalla data di collaudo/CRE delle opere stesse, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni, ma obbligandosi senza alcuna riserva alla sostituzione delle essenze morte o deperenti. Per tutto il periodo sopracitato (n° 1 ciclo stagionale + 2 (due) anni) resta a carico dell'Operatore ogni onere ed opera volta al mantenimento della vegetazione, ivi comprese le bagnature di soccorso. Fermo restando quanto sopra, decorso il predetto termine, gli operatori daranno corso, entro i successivi 60 (sessanta) giorni, alla consegna delle aree e opere al Comune mediante la redazione di idoneo verbale di consegna.

L'obbligazione di cui sopra resterà in capo agli Operatori in ogni caso, dato che gli stessi acconsentono a che tale onere non sia posto a carico degli aventi causa.

A garanzia del completo adempimento di tale obbligazione gli Operatori presentano a favore del Comune una fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. , 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, rinnovabile annualmente, per € 23.993,92 incrementato applicando allo stesso l'IVA nella misura del 22%.

Art. 14 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancato versamento congruagli art. 20, 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 giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di € 500,00 per ogni violazione, da versarsi entro 30 giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta. In caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejussione di cui all'art.12 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare; in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

Nei casi più gravi, ove l'inadempimento dell'Operatore fosse tale da compromettere l'attuabilità stessa dell'intervento oggetto della presente convenzione, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt. 1453 e seguenti del Codice Civile, previa – in ogni caso – la rimozione mediante provvedimento autoritativo degli atti di approvazione del Piano Attuativo.

Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380 del 2001.

Le Parti danno atto che dette azioni di autotutela del Comune non sono esaustive e non pregiudicano, da parte dello stesso, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

Art. 15 - Rilascio certificati di agibilità

Le agibilità degli edifici di carattere privato non potranno essere rilasciate, né potranno costituirsi per il decorso dei termini di legge, in difetto del positivo collaudo di cui all'art.13.

I certificati di agibilità degli edifici privati potranno essere rilasciati o attestati per il decorso dei termini soltanto ad opere di urbanizzazione primaria favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art.9. E' tuttavia possibile il rilascio del certificato di agibilità o il formarsi dell'attestazione per decorrenza dei termini anche per singoli edifici, regolarmente allacciati a tutti servizi a rete, al verificarsi delle condizioni sopracitate nonché a quelle di cui all'art. 24 del c. 4bis del DPR 380/2001

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

L'Operatore si impegna formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo degli alloggi fino all'avvenuto rilascio dei certificati di agibilità o relativa attestazione equivalente. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui all'art. 14 che precede.

Come già ricordato in precedenza, in caso di inadempienze o difformità riscontrate rispetto a quanto previsto nella presente Convenzione il Comune, attraverso i propri organi ed uffici competenti, si riserva l'insindacabile facoltà di respingere le istanze e di vietare, di fatto, l'utilizzo delle costruzioni già assentite con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

Art. 16 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo m1_5; 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 gsc dalla stipula del relativo atto.

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale 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 dell'Operatore, il quale si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

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

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

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

Art. 18 - Controversie

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili urbanistici ed edilizi derivanti dall'esecuzione del piano sono devolute alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia di Milano; allo

stesso Giudice compete di pronunciarsi sulla legittimità degli atti e dei provvedimenti amministrativi. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre controversie.

Art. 19 - Benefici fiscali

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione al P.G.T., 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 03 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 dall'Operatore al Comune

L'Operatore rimborserà al Comune i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo m1_5 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

- Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 1.104,32 da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 702,57 da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- Le spese per i collaudi, provvisoriamente stimate in € 2800,00 per le OUP ed € 1600,00 per le OUS saranno da versarsi entro 15 (quindici) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta da parte del Comune, anche in corso d'opera, salvo conguaglio prima dell'approvazione del collaudo/CRE .Tali quote saranno adeguate in base all'effettiva prestazione.

- Quota per l'incarico di Direzione Lavori sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 1972,00 da versarsi a seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, salvo conguaglio da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE

Tali quote sono state determinate sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione priva di sconti e ribassi quale risultante dai progetti preliminari, le stesse hanno quindi carattere provvisorio.

Sono inoltre a cura e carico dell'Operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese: rilievi e frazionamenti catastali;
diritti di istruttoria, quantificati in € 16.442,50 al netto di € 500,00 già versati, in base alla DGC n° 64 del 06/03/2014 da versarsi a seguito all'approvazione del P.A;
quota spese di comunicazione, quantificate in € 4.000,00 in base alla DGC n° 64 del 06/03/2014.

Art. 21 - Riferimenti normativi e rinvii

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare alla L.R. 12/2005 sue modifiche ed integrazioni, nonché al DPR 380 del 2001 e s.m.i.

INDICE DEGLI ARTICOLI

- Art. 1 - Premesse ed obblighi generali
- art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione
- art. 3 - Attuazione del PGT mediante il Piano attuativo e termini di validità
- art. 4 - Varianti
- art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- art. 6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e per la dotazione di servizi di interesse generale
- art. 7 - Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione
- art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi
- art. 9 – Opere di urbanizzazione primarie e secondaria: modalità attuative e gara d'appalto
- art.10 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione
- art.11 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione
- art.12 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione
- art.13 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione
- art.14 - Inadempienze e sanzioni
- art.15 - Rilascio certificati di agibilità
- art.16 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore
- art.17 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti
- art.18 - Controversie
- art.19 - Benefici fiscali
- art.20 - Rimborsi spese dall'operatore al comune
- art.21 - Riferimenti normativi e rinvii

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

Volume	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.
mc 11.295,00	24,54	29,19	
Totale	€ 277.179,30	€ 329.701,05	€ 138.778,00

**Tabella 1.1 – Stima maggiorazione 5% dei contributi di costruzione
ai sensi dell'art. 43 c.2bis) L.R. n.12/2005 – importo non scomputabile e non rateizzabile**

OO.UU. dovuti	OO.UU. 1° €	OO.UU. 2° €	C.C.C. €
1° € 277.179,30			
2° € 329.701,05	€ 13.858,97	€ 16.485,05	€ 6.938,90
Totale			€ 37.282,92

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

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Opere previste da c. m.	€ 344.040,59	€ 238.990,64
Estensione reti pubbl.	€ 32.583,95	-
Oneri sicurezza	€ 17.774,52	€ 11.927,34
Sconto 20% (*) per realizzazione a cura dell'Operatore	€ 68.808,12	
Totale opere	€ 325.590,94	€ 250.917,98

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

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri soggetti a scomputo	€ 277.179,30	€ 154.701,05
Opere	€ 325.590,94	€ 250.917,98
Conguagli provvisori	- € 48.411,64 (maggiori oneri a carico Operatore)	€ 175.000,00 (OO UU 2° da versare al rilascio dei PdC)

L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo