

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L.8**  
Cernusco sul Naviglio

---

**VARIANTE**

**Allegato A**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**LUGLIO 2015**

*Arch. Marco Andreoni*

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

*Tel 02.92.40.408 – Fax 02.92.41.388 – mail marc.andreoni@tiscalinet.it*

N. di repertorio N. di raccolta

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA TUROLDO, DENOMINATO PL 8 IN VARIANTE, IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELL'ART. 28 DELLA L. 1150/42 E DEGLI ARTT. 12, 14 E 46 DELLA L.R. N. 12/2005.**

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 n. ....in data .....2015 che in copia si allega sotto la **lett. "A"**, nel seguito e per brevità denominato "**Comune**", ed in esecuzione delle deliberazioni G.C./CC n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano di attuativo denominato "P.L.8 in variante – via Turoldo", deliberazioni qui allegate sotto la **lett. "B"** quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE" e i sigg.ri:

- **MOSSINI GIULIANO**, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 31 ottobre 1942, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della **società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L."**, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Roma n. 33 con capitale sociale di Euro 500.000,00, iscritta presso il Registro Imprese di MILANO con il numero di codice fiscale 08676410155, R.E.A. n. 1240688, in qualità di Amministratore Unico munito dei necessari poteri in forza del vigente Statuto sociale;

- **CALOGERO CARMELO ANTONIO**, nato a Messina il 11 febbraio 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della **società "FERRE' IMMOBILARE - S.R.L."**, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via

Firenze n. 40, con capitale sociale di Euro 10.400,00 , iscritta presso il Registro Imprese di MILANO con il numero di codice fiscale 12055490150, R.E.A. n. 1524794, in qualità di Amministratore Unico al presente atto autorizzato in forza di delibera assembleare in data ..... che per estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna Rep. n. .... si allega al presente atto sotto la lettera .....

- **PEA MARIA PAOLA**, nata a Manerbio il 20 settembre 1953, domiciliata per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della società "**EDIL BONALUMI S.R.L.**", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Guido Cavalcanti n. 4 con capitale sociale di Euro 10.400,00 , iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 08891770151, R.E.A. n. 1254061, in qualità di Amministratore Unico munita dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale;

- **CALOGERO CARMELO ANTONIO**, nato a Messina il dì 11 febbraio 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della società "**IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.**", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Firenze n. 40 con capitale sociale di Euro 3.098,74 , iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 02084580154, R.E.A. n. 911112, in qualità di socio amministratore munito dei necessari poteri in forza dei vigenti patti sociali;

- **GORETTI GRAZIANO**, nato a Milano il 6 giugno 1953, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della società "**G E G IMMOBILIARE S.R.L.**", con sede in Gorgonzola (MI), via Trieste n. 42 con capitale sociale di Euro 10.400,00, iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 12439280152, R.E.A. n. 1557595, in qualità di Amministratore Unico munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale;

- **CACCILO MARIATERESA** nato a Carrù (CN) il 31/03/1941, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della società "**ZEFIRO S.R.L.**", con sede in Milano, via Petrarca n. 4 con capitale sociale di Euro 50.000,00 iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 05678650960, R.E.A. n. 1840529 in qualità di Amministratore Unico munito dei necessari poteri in forza di .....

- **MALETTI ROMANO** nato a Modena il 02/10/34 domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della **società COMMERCIALE FOND SPA** con sede a Modena in Via Baccelliera n.6, con capitale sociale di Euro 1.000.000,00, Codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Modena 00349860361, R.E.A. n. 161656, in qualità di Amministratore delegato munito dei necessari poteri in forza di.....

- **FANCHINI MONICA**, nata a Novara il 06/12/1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della **società "ALBA LEASING S.P.A."** con sede in Milano (MI), via Sile 18 con capitale sociale di Euro 255.000.000,00, iscritta presso il Registro Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 06707270960 , in qualità di ..... munito dei necessari poteri in forza .....

- **CURTONI GIUSEPPINA**, nata a Cosio Valtellino (SO) il giorno 9 marzo 1945, residente in Cernusco sul Naviglio, via Verdi n. 72, codice fiscale CRT GPP 45C49 D088 F; di seguito denominati "LOTTIZZANTI".

Dette parti saranno, in proseguo, indicate come: "Operatori ";

Parti della cui identità personale io Notaio sono certo.

#### **PREMESSO CHE:**

**A)** per le aree comprese nel PL8 è già stato approvato e convenzionato apposito Piano attuativo denominato "P.L. 8", approvato con delibera di C.C. n.46 del 28 aprile 2009;

**B)** la convenzione del PL 8 vigente è stata stipulata in data 17/03/2010 a rogito Notaio Silvia Guerrerri, la stessa ha una durata di 10 anni dalla data di approvazione da parte del C.C., avvenuta il 28 aprile 2009, quindi fino al 27 Aprile 2019;

Per effetto delle obbligazioni della convenzione originaria del PL 8 i Lottizzanti hanno ceduto al Comune le aree catastalmente identificate come segue, concorrenti alla dotazione interna di aree per servizi di interesse generale e funzionali alla viabilità al servizio del comparto:

Foglio 12 (dodici), mappali numero ex 417 (ora incluso nel 425), 425, 422, 432, 409, 397, 400, 383, 456, 404, 389, 37, 125, 434, 419, 423, 444, 27, 412, 448, 414, 415, 406, 395, 396, 449, 358, 392, 393, 388, 437, 440, 472, 473, 474.

Dette aree nel Piano dei Servizi del PGT vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 12 (dodici)mappali numero 472 e 425; Sp1\_103 parcheggio pubblico di superficie;

Foglio 12 (dodici)mappali numero 388, 389, 397, 395 e 396; Sp1\_104 parcheggio pubblico di superficie;

Foglio 12 (dodici)mappale numero 456; Sp1\_102 parcheggio pubblico di superficie;

Foglio 12 (dodici)mappali numero 383, 37, 125, 400, 404 e 434: Sg3\_87 giardino

Foglio 12 (dodici)mappali numero 419, 423, 486, 392, 393, 444, 437, 473, 474, 440, 27, 422, 432, 409, 412, 449, 448, 414, 415, 406 e 358: Spazi e attrezzature per la mobilità: Viabilità urbana;

**C)** le aree a verde con funzione di frangia nei confronti della Cascina Besozzi, catastalmente identificate al Foglio 12 (dodici), mappali 37, 125, 383, 400, 404 e 434, già oggetto di cessione a favore del Comune ai sensi dell'articolo 12 della convenzione urbanistica originaria, sono state lasciate in uso agli originari proprietari, con vincolo di non edificabilità ed impegno da parte degli stessi di provvedere alla manutenzione del verde a proprie cure e spese;

**D)** dopo le cessioni effettuate dai Lottizzanti al Comune, ai sensi dell'art. 7 della convenzione urbanistica stipulata, i suddetti Lottizzanti o loro aventi causa sono rimasti proprietari delle seguenti aree, ricomprese nell'ambito di applicazione del Piano di Lottizzazione PL8 e corrispondenti alle aree di concentrazione fondiaria individuate dal PL8 approvato, e quindi corrispondenti ai lotti originari:

- la società **"GIEMME COSTRUZIONI S.R.L."** è proprietaria di aree catastalmente identificate:

- dal foglio numero 12, mappali numero 394 e 426, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 1";
- dal foglio numero 12, mappale numero 482, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 5";
- dal foglio numero 12, mappali numero 451 e 477, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 6";
- dal foglio numero 12, mappale numero 497, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 12";
- dal foglio numero 12, mappale numero 452, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 13";

-la società **"FERRE' IMMOBILARE S.R.L."** è proprietaria di aree catastalmente identificate:

- dal foglio numero 12, mappali numero 436, 441 e 446, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 7";
- dal foglio numero 12, mappale numero 453, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 9";
- dal foglio numero 12, mappali numero 399 e 445, corrispondenti all'area di

concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 14";

- dal foglio numero 12, mappale numero 455, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 15";

- la società "**EDIL BONALUMI S.R.L.**" è proprietaria di aree catastalmente identificate dal foglio numero 12, mappali 459 e 460, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 2";

- la società "**IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.**" è proprietaria di aree catastalmente identificate:

- dal foglio numero 12, mappali numero 391, 438 e 442, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 8";
- dal foglio numero 12, mappali numero 401, 402, 411 e 450, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 11";

- la società "**G E G IMMOBILIARE S.R.L.**" è proprietaria di aree catastalmente identificate dal foglio numero 12, mappali 390, 398, 435, 439 e 443, corrispondenti all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 10";

- la società "**ZEFIRO S.R.L.**" è proprietaria di aree catastalmente identificate dal foglio numero 12, mappale 485, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 16";

- la società "**ALBA LEASING S.P.A.**" è proprietaria di aree catastalmente identificate dal foglio numero 12, mappale 468, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 3", concessa in locazione finanziaria alla società "**COMMERCIALE FOND S.P.A.**" che interviene al presente atto per presa conoscenza ed accettazione delle pattuizioni tutte qui contenute manlevando la società Alba Leasing S.p.A. di ogni responsabilità al riguardo;

- la signora **CURTONI GIUSEPPINA** è proprietaria di aree catastalmente identificate dal foglio numero 12, mappale 481, corrispondente all'area di concentrazione fondiaria denominata "LOTTO 4" mentre la ditta Carpenterie Meccaniche Mossini è proprietaria superficiaria da visura catastale.

**E)** Tutte le proprietà sottoscrittrici della convenzione originaria, hanno redatto e firmato l'atto di redistribuzione delle aree del 5/11/2010 notaio Lampugnani n° 47 994/16382.

**F)** Tutte le proprietà sottoscrittrici della convenzione originaria, hanno conferito apposita Procura Speciale, ai fine della esecuzione delle opere di urbanizzazione, all'arch. Marco Andreoni, mediante atto del Notaio .....in data .....

**G)** con atto redatto dal Notaio Zara Monica, iscritta presso il collegio Notarile di Milano, in data 06/02/2014 repertorio n. 53710/13948, registrato a Milano in data 07/02/2014 al n. 2200 serie 1T, la società "IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.", in qualità di Lottizzante del Piano Attuativo afferente al comparto PL8, e la società "NUOVA MAGAZZINI GENERALI AURELIO MECOZZI S.R.L.", rappresentata dal Sig. SANTORO EDMONDO, nato a Belcastro (CZ) il 22/07/1955, con sede in Milano, via Principe Eugenio n. 63, numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 03054470962, R.E.A. n. MI-1631333, hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con il quale il suddetto Lottizzante ha promesso di cedere e vendere alla società "NUOVA MAGAZZINI GENERALI AURELIO MECOZZI S.R.L." la proprietà delle aree corrispondenti al lotto n. 8;

**H)** con atto redatto dal Notaio Zara Monica, iscritta presso il collegio Notarile di Milano, in data 06/02/2014 repertorio n. 53711/13949, registrato a Milano in data 07/02/2014 al n. 2201 serie 1T, la società "G E G IMMOBILIARE S.R.L." rappresentata da .....e la società FERRE' IMMOBILIARE S.R.L.", rappresentata dal Sig. SANTORO EDMONDO, nato a Belcastro (CZ) il 22/07/1955, in qualità di Lottizzanti del Piano Attuativo afferente al comparto PL8, e la società "NUOVA MAGAZZINI GENERALI AURELIO MECOZZI S.R.L.", rappresentata da ..... con sede in Milano, via Principe Eugenio n. 63, numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 03054470962, R.E.A. n. MI-1631333, hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con il quale i suddetti Lottizzanti hanno promesso di cedere e vendere alla società "NUOVA MAGAZZINI GENERALI AURELIO MECOZZI S.R.L." la proprietà delle aree corrispondenti ai lotti n. 7, n. 10 e n. 14 del comparto PL8;

**I)** nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché nella variante n.1 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, si prevede per le aree comprese nel perimetro del PA in questione le seguenti destinazioni funzionali :

- uso produttivo: **uP** disciplinato dall'art. 9.3.2 delle Disposizioni Comuni del PGT;
- uso terziario: **uT** disciplinato dall'art. 9.3.4 delle Disposizioni Comuni del PGT;
- uso commerciale e assimilabile: **uC** disciplinato dall' 9.3.4 bis delle Disposizioni Comuni del PGT.

Per quest'ultima destinazione, l'art. 58 delle Disposizioni del Piano delle Regole "*Contesti di localizzazione*", stabilisce l'ammissibilità di commercio al dettaglio in sede fissa nei "*piani attuativi approvati e convenzionati*".

Per l'ambito del PL8, l'ammissibilità, subordinata all'approvazione di variante del Piano Attuativo approvato e convenzionato, prevede le possibilità dell'insediamento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa (VIC, MS1, MS2 e MS3).

**L)** successivamente all'entrata in vigore della Variante n.1 al vigente PGT gli Operatori del comparto P.L.8 hanno presentato in data 25/02/2014 uno schema planivolumetrico avente per oggetto una variante al comparto P.L.8, conforme al PGT vigente, comportante un diverso assetto, con cambio di alcune funzioni, come meglio descritto nella relazione urbanistica "Allegato B1", come allegata alla delibera di adozione ed approvazione del PA in variante ;

**M)** come stabilito dall'art 60 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del PGT in materia di insediabilità di attività commerciali, al fine di redigere uno studio di impatto sulla circolazione relativo alla suddetta proposta, il Comune ha conferito apposto incarico alla soc. IRTECO di Torino; lo studio redatto si trova allegato alla relazione urbanistica "Allegato B1";

**N)** in data 10/07/2014 si è svolta una prima conferenza dei servizi volta ad esaminare gli effetti indotti sulla viabilità dalle nuove funzioni proposte dalla variante al P.L.8; in data 16/09/2014 si è svolta una seconda conferenza dei servizi a conclusione della quale, essendo state espresse le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso, è risultato possibile procedere alla redazione degli elaborati costituenti il Piano attuativo del P.L.8 in variante;

**O)** successivamente alla chiusura della conferenza dei servizi i Lottizzanti hanno presentato in data 23\_10\_2014 prot.n 47872 con successive integrazioni una proposta di Piano attuativo in variante al Piano di Lottizzazione "PL8" vigente , avente per oggetto una differente articolazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle destinazioni funzionali ammesse, secondo il progetto redatto dall'arch. Marco Andreoni con studio in Cernusco sul Naviglio, via Cavour 6/D, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano al n. 4175, codice fiscale NDRMRC55C30C895T;il tutto come meglio specificato negli elaborati della variante al Piano di Lottizzazione e nei successivi articoli;

**P)** conformemente alle prescrizioni dell'art. 7 delle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio vigente, il Comune ha approvato con Determinazione n. 231 del 02/03/2015 le Linee Guida afferenti alla proposta di P.L.8 in variante;

**Q)** i beni oggetto del progetto di piano attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza



del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006;

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

**S)** 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, e neanche la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione). A riguardo della VAS, vale peraltro 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, e successiva variante non necessità di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della DGR 9/761 del 10 novembre 2010;

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

**U)** Per tutte le aree interessate dal P.A. in variante gli operatori hanno presentato specifico studio di indagine ambientale, allegato alla delibera della Giunta Comunale n..... del..... 2015, sopra allegata, a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali per le aree non edificate.

E' stata quindi richiesto ad ARPA, in data .....prot.n. ...., l'avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrità dei suoli. Le predette indagini si sono concluse con l'emissione del parere ARPA prot.n. .... del .....

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

**V)** l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art.4 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i.;

**Z)** il Piano di Attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa gli indici edificatori, le destinazioni e vocazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) e, pertanto, trova applicazione la procedura di cui al comma 1, art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.; il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè corredato da atto convenzionale ex art.28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano attuativo in variante oggetto della presente convenzione si configura come PA in variante a PL già convenzionato, e, dato che é diretto alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, senza aumento del carico urbanistico previsto dalla variante n° 1 al PGT, ora PGT vigente, ed essendo originato dalla necessità di incentivare e accelerare l'attuazione del PL vigente, lo stesso è conforme all'art. 5 c.4 della LR 31/2014.

La cessione delle nuove aree a servizi ha lo scopo di dare attuazione al PGT per il lotto di cui trattasi, contribuendo ad una razionale progettazione urbanistica anche in relazione al progettato nuovo Polo scolastico previsto nel campo m1\_4 adiacente, per il quale sono state previste significative risorse di origine sia pubblica che privata, allo scopo di renderne possibile la realizzazione secondo la tempistica prevista nel progetto esecutivo. Ciò trova anche riferimento nella tempistica di realizzazione delle OUP di cui al PA in variante oggetto delle presente convenzione.

**X)** la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 25/05/2015;

**Y)** in relazione a quanto precede, il Piano attuativo proposto, è stato adottato e approvato con le procedure della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005, nel merito, il Progetto di piano attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazioni n..... del .....2015 e approvati in via definitiva con deliberazione n.....del ..,..... 2015, sopra allegata.

**W)** le aree sopradescritte hanno la destinazione che risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data..... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "....";

**K)** gli 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, e che per le stesse non esistono contratti o qualsivoglia accordo con soggetti privati o società, fatti salvi quelli sopra richiamati, fermo restando che gli accordi compresi non rilevano sotto il profilo urbanistico ne per quello delle obbligazioni nei confronti del Comune, di seguito trattati;

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 SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **PARTE PRIMA: CONFERMA DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE**

Per quanto riguarda le dichiarazioni, obbligazioni e quant' altro connesso agli articoli della convenzione originaria, si osserva quanto segue:

#### **art. 1 - ATTUALE SITUAZIONE PROPRIETARIA ED ASSUNZIONE DI OBBLIGHI ED ONERI**

A tale proposito si specifica che la situazione attuale delle aree citate è riportata nelle premesse alla presente convenzione.

#### **Art. 2 - AMBITO D'INTERVENTO**

L'ambito interessato dall'attuazione dell'intervento ha una superficie territoriale mq 50.898,00 ed è rimasto invariato con la medesima perimetrazione, fatte salve le modifiche dei lotti effettuate dagli Operatori proprietari, già avvenute e riportate in premessa.

#### **Art. 3 - ELABORATI**

Gli elaborati della convenzione originaria vengono integralmente sostituiti dai nuovi elaborati allegati alla presente convenzione i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, così come elencati nell'elaborato denominato "Relazione urbanistica" allegato alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata, facente parte degli elaborati allegati alla convenzione e come tale sottoscritta dagli Operatori per adesione;

#### **Art. 4 - CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI**

Le cessioni di cui alla convenzione originaria, citate in premessa vengono confermate, ad eccezione delle aree di cui al foglio 12 mapp. 389 e 397, di cui trattasi alla parte SECONDA.

#### **Art. 5 - STATO DI ATTUAZIONE DEI TITOLI EDILIZI**

I titoli edilizi rilasciati sono elencati nella **Tabella A** contenuta nell'elaborato denominato "Relazione urbanistica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata.

Tale tabella riporta anche i lotti realizzati (totalmente o parzialmente) e la relativa SLP assentita, nonché i lotti per i quali non è stato richiesto alcun titolo edilizio, il tutto riferito all'assetto del PL 8 vigente.

## **Art. 6 - OPERE D'URBANIZZAZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

In attuazione del Piano di Lottizzazione, gli originari Operatori si erano obbligati, per sé e/o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri inerenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste in esecuzione da parte degli stessi lottizzanti (strade, parcheggi, fognature e sottoservizi).

Rispetto alla originaria previsione della realizzazione di OUP, per un importo di € 2.053.384,00 (euro duemilionicinquantatremilatrecentottantaquattro/00, al lordo del ribasso di gara, sono stati approvati i seguenti progetti definitivi/esecutivi:

- LOTTO 1 con deliberazione di G.C. n.159 del 08/06/2011 per un importo dei lavori di € 1.588.182,54 di cui € 1.270.859,24 scomputabili ed € 317.323,30 non scomputabili. L'importo dei lavori, a seguito del ribasso di gara del 26,70 %, è risultato essere di € 855.628,32;

- LOTTO 2 con deliberazione di G.C. n.214 del 19/07/2012 per un importo dei lavori di € 955.219,48 di cui € 804.169,06 scomputabili ed € 151.050,42 non scomputabili. L'importo dei lavori, a seguito del ribasso di gara del 20,00 %, è risultato essere di € 646.453,26.

Le opere sopra citate, come rappresentate nell'elaborato Tav.n.3 "Stato di fatto" allegato alla D.G.C. n.....del....., si sono concluse ad esclusione delle aree individuate nel richiamato elaborato Tav.n...3, poiché interessate dalle future OUP e OUS attinenti i nuovi interventi descritti alla Parte Seconda.

Nello specifico risultano approvati i seguenti Certificati di regolare esecuzione:

- CRE LOTTO 1 con Determinazione 1520 del 29/12/2014 per un importo dei lavori scomputabili di € 858.776,48, sommariamente così di seguito descrivibili: opere stradali, ivi compresi i sottoservizi, per le via Padre David Maria Turollo e via Giordano Colombo, mentre per la viabilità in fregio alla SP 121 sono stati eseguiti i soli sottoservizi;

- CRE LOTTO 2 con Determinazione 1521 del 29/12/2014 per un importo dei lavori scomputabili di € 627.520,66; sommariamente così di seguito descrivibili: parcheggi ultimati, con eccezione di quello previsto sui map.li 389 e 397;

il tutto per un ammontare complessivo di € 1.486.287,14, quindi inferiore all'importo originario previsto di € 2.053.384,00.

Nella **TABELLA B** sono riportate le quote di pertinenza degli operatori originari rispetto alle opere oggetto dei CRE sopracitati, per € 1.486.287,14.

Gli Operatori, sia per se, sia quali aventi causa degli originari operatori, dichiarano, ad ogni effetto di Legge, di avere in precedenza corrisposto interamente le somme dovute alle Imprese costruttrici delle Opere di Urbanizzazione a qualsiasi titolo, manlevando il Comune da eventuali richieste di tali ditte.

I raffronti tra i costi delle opere di urbanizzazione realizzate rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, ripartiti fra i vari Operatori originari del comparto in ragione della capacità edificatoria si trovano nella **Tabella B1** contenuta nell'elaborato denominato "Relazione urbanistica", allegata alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata, avente ad oggetto: "RAFFRONTI TRA I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE RISPETTO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI CON IL PL8 CONVENZIONATO".

Come emerge dalla tabella, raffrontando gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti con gli importi delle opere determinati in percentuale per ogni lotto, derivanti dai CRE delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, emergono a carico degli Operatori originari dei conguagli per gli oneri di urbanizzazione secondaria mentre per gli oneri di urbanizzazione primaria sono individuate le quote di competenza.

Per i **lotti parzialmente edificati (3-4-5-12-16)** gli Operatori degli stessi lotti, prima della approvazione del PL8 in variante, hanno provveduto al versamento dei conguagli dovuti per gli oneri di urbanizzazione, come desumibili dalla **Tabella C** avente ad oggetto "**LOTTI EDIFICATI CON RELATIVO TITOLO EDILIZIO - CONGUAGLI**".

Con propria nota in data .....prot.n....., come allegata nell'elaborato "Allegato L", gli operatori interessati hanno dichiarato di rinunciare agli importi già conferiti per effetto della avvenuta approvazione dei CRE sopracitati, per le quote di competenza individuate nella tabella B1, afferenti le sole opere di urbanizzazione primaria ed eccedenti gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti rispetto alle edificazioni parziali effettuate.

Il presente atto, recependo tale rinuncia a favore del Comune, quindi definitivo e non ripetibile, ne costituisce trascrizione nei RRII con riferimento ai singoli lotti.

A fronte di tale rinuncia, il Comune riconosce in detrazione gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, ove gli stessi siano inferiori alle somme relative alle opere di urbanizzazione primaria eseguite, come residuali dopo l'applicazione dello scomputo.

Per i medesimi lotti, in caso di eventuali completamenti della slp consentita, ampliamenti o cambi di destinazione d'uso, gli Operatori, o i loro aventi causa, alla presentazione del titolo edilizio dovranno fare menzione della predetta dichiarazione, mediante autocertificazione e, di conseguenza, con il rilascio dei titoli edilizi, verseranno gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, come determinati all'approvazione del PL8 in variante, senza alcuno scomputo, fermo restando le altre voci dovute e non scomputabili per Legge.

Per i lotti non ancora edificati si rimanda al successivo articolo 13.

Con riferimento al contributo straordinario di € 400.000,00 (Euroquattrocentomila/00), di cui all'art. 14 della convenzione originaria, si da atto che gli Operatori originari lo hanno interamente versato e il Comune lo ha utilizzato conformemente alle previsioni.

## **PARTE SECONDA: MODIFICHE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA**

### **Art. 7 - 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. 8 - Obbligo generale e validità della convenzione**

Per la presente convenzione si conferma il limite di validità di 10 anni già previsto nella convenzione del PL8 vigente, stipulata in data 17/03/2010, come prorogati ai sensi dell'art. 28 p.5.3 della Legge n.1150/42 e s.m.i., di ulteriori 3 anni e, quindi, fino al 28/04/2022.

La richieste di permesso di costruire/Dia relativa ai lotti 7,8,10,14 dovrà essere presentata secondo quanto previsto dal crono programma allegato al presente atto nell'elaborato denominato "Relazione urbanistica". Tale crono programma ha valore prescrittivo. Trattandosi di interventi di nuova costruzione, la potenzialità edificatoria massima di progetto dell'intero PL in variante, corrisponde ad una SLP di mq.23.721,58, così come indicato nella tavola n. 05 "Planivolumetrico di progetto" allegata alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata;

Ove la realizzazione degli interventi e/o il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro il 28/04/2022, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di nuovi manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione, fermo restando che le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art. 11 sono legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizi stabilite nel PGT dal Piano dei servizi.

A tale proposito, gli Operatori o loro aventi causa, rinunciano sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

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.

La presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 del Piano attuativo oggetto della presente convenzione, è intervenuta entro trenta mesi dalla data di entrata in vigore della L.R.n.31/2014.

Gli Operatori si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica entro 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta comunale di approvazione definitiva, rinunciando gli Operatori alla possibilità di stipula entro dodici mesi, così come prevede il c. 6 dell'art. 5 della L.R.n.31/2014, anche in ragione della continuità temporale delle OUP del PL8 in variante con alcune opere di urbanizzazione del PA m1\_4 afferenti al nuovo Polo scolastico.

#### **Art. 9 - 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.
4. Le parti concordano che le potenzialità edificatorie complessive sono ripartite secondo le quantità definite nella tavola n 05 " planivolumetrico di progetto". Qualora si rendesse necessario per motivi di esigenze funzionali, si concede ai Lottizzanti la facoltà di accorpate più lotti o trasferire la capacità edificatoria ammessa, e quindi quote di destinazioni d'uso, da un lotto ad un altro anche se questi non risultassero confinanti, nel rispetto delle quantità massime previste dalla variante al P.L.. Tutti gli accorpamenti e trasferimenti di capacità edificatoria dovranno essere preventivamente comunicati all'Amministrazione Comunale allegando i relativi elaborati grafici, nonché le consistenze stabilite.

Quanto sopra, fermo restando che le modifiche sopra evidenziate non diano luogo, in ragione delle differenti attività commerciali inserite, alla necessità di revisione dello Studio

di Impatto sulla Circolazione, redatto dalla Soc. Irteco di Torino, come allegato B1 alla DGC n.....del.....

Nel caso, gli operatori dovranno richiedere, a propria cura e spese, in base all'art. 3 delle disposizioni del Piano delle Regole, un'aggiornamento dello Studio di Impatto sulla Circolazione a dimostrazione che le varianti richieste non diano luogo a criticità viabilistiche.

#### **Art. 10 - Ambito e dimensionamento dell'intervento**

1. Le aree oggetto della variante al Piano di Lottizzazione PL8 sono catastalmente contraddistinte come di seguito meglio specificato.

Quanto alle aree di concentrazione fondiaria, le porzioni identificate negli elaborati della variante al P.L. ai lotti fondiari nn. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 11 – 12 – 15 – 16 rimangono inalterate rispetto al P.L.8 approvato.

Le aree ricomprese nella perimetrazione del PA in variante sono catastalmente identificate come segue:

- LOTTO 1, di proprietà della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappali numero 394 parte e 426;
- LOTTO 2, di proprietà della società "EDIL BONALUMI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappali numero 459 e 460;
- LOTTO 3, di proprietà della società " ALBA LEASING S.P.A.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 468;
- LOTTO 4, di proprietà della signora CURTONI GIUSEPPINA, identificato al foglio numero 12, mappale numero 481;
- LOTTO 5, di proprietà della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 482;
- LOTTO 6, di proprietà della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappali numero 451 e 477;
- LOTTO 9, di proprietà della società "FERRE' IMMOBILIARE S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 453;
- LOTTO 11, di proprietà della società " IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.", identificato al foglio numero 12, mappali numero 401, 402, 411 e 450;
- LOTTO 12, di proprietà della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 497;
- LOTTO 13, di proprietà della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 452;
- LOTTO 15, di proprietà della società "FERRE' IMMOBILIARE S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 455;
- LOTTO 16, di proprietà della società " ZEFIRO S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappale numero 485.



- Lotti 7 – 8 – 10 – 14 di proprietà della società "FERRE' IMMOBILIARE S.R.L.", " IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.", G&G Immobiliare, identificati al foglio 12 map. 389, 390, 391 parte, 397, 398, 399 parte, 442 parte, 443 parte, 445 parte.

Le aree di concentrazione fondiaria identificate negli elaborati della variante al P.L. ai lotti 1 - 7 – 8 – 10 – 14 presentano una conformazione differente rispetto a quanto determinato dal P.L. approvato e sono ora complessivamente identificate come segue:

lotto 1 : - LOTTO 1, di proprietà della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", identificato al foglio numero 12, mappali numero 394 parte e 426;

Lotti 7 – 8 – 10 – 14 di proprietà della società "FERRE' IMMOBILIARE S.R.L.", " IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.", G&G Immobiliare, identificati al foglio 12 map. 389, 390, 391 parte, 397, 398, 399 parte, 442 parte, 443 parte, 445 parte.

In considerazione della differente conformazione delle aree di concentrazione fondiaria corrispondenti ai lotti 7 - 8 - 10 -14, le aree previste in cessione in attuazione della variante al Piano di Lottizzazione corrispondono alle porzioni di P.L. già identificate agli artt. 7 e 12 della convenzione originaria a meno delle variazioni di seguito riportate:

a) le aree individuate graficamente nella tavola 4 bis allegata alla DGC n.....del..... e catastalmente identificate al foglio 12 mappali 389, 397 costituiscono aree fondiarie di nuova acquisizione, pertanto le medesime aree non sono da computare nelle cessioni già identificate agli artt. 7 e 12 della convenzione originaria;

b) le aree individuate graficamente nella tavola 4 allegata alla DGC n.....del..... e catastalmente identificate al foglio 12 mappali 391 parte, 399 parte, 435, 436, 438, 439, 441, 442 parte, 443 parte, 445 parte, 446, costituiscono aree da prevedere in cessione a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, pertanto le medesime aree non sono da computare nelle aree di concentrazione fondiaria identificate nel P.L. approvato.

Le parti convengono che, a seguito delle modifiche alle aree fondiarie di cui ai punti a) e b) che precedono, l'attuazione della variante al P.L. comporta una riduzione della superficie fondiaria totale, a favore di un incremento della dotazione di aree a servizi da destinarsi a cessione gratuita a favore del Comune come meglio specificato nella Relazione urbanistica, elaborato Allegato B, come allegato sub. "B1".

2. L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella Relazione urbanistica, elaborato Allegato B, come allegato sub. "B1".

Gli Operatori e i loro aventi causa si impegnano a non dar corso, nemmeno se consentito dalla disciplina generale, anche vigente al momento delle richieste dei permessi di costruire o di presentazione delle DIA, a "volumetrie aggiuntive premiali" comunque denominate.

3. La ripartizione della potenzialità edificatoria tra lotti e la variazione delle proporzioni tra le destinazioni d'uso all'interno dei singoli lotti sono regolate dall'articolo 9 della presente convenzione.

Per le sole tipologie delle categorie funzionali "Uc1" – "Uc2" – "Uc3" – "Uc4" e "Uc5" ai sensi dell'art. 9 delle Disposizioni Comuni del vigente Piano di Governo del Territorio, che prevedono il reperimento obbligatorio all'interno del piano di una quota di aree a parcheggio, è ammessa la variazione della categoria funzionale commerciale e la ripartizione della capacità edificatoria in misura differente rispetto a quanto specificato al precedente comma, comunque nel rispetto della superficie lorda di pavimento complessivamente attribuita alla categoria d'uso "Uc – uso commerciale e assimilabile", pari a mq 11.344,00 (di cui alla tabella "DOTAZIONE DI STANDARD RICHIESTA" contenuta nella tav. 5 allegata, e nel rispetto della superficie di aree a parcheggio reperita dall'attuazione della variante al P.L.8 approvato, pari mq.18.108,00 individuata nella tavola n 04, quindi superiore alla quota minima a parcheggio richiesta per mq 9.380,50.

Il tutto fatto salvo quanto indicato al precedente art. 9 in merito all'eventualità di aggiornamento dello Studio di impatto sulla circolazione.

Si precisa che per tutto il periodo di validità della presente convenzione, l'intera capacità edificatoria assegnata alla categoria "*UC1 – media struttura di vendita alimentare*" è attribuita in via esclusiva agli interventi edilizi afferenti ai lotti 7, 8, 10 e 14.

Allo scadere della convenzione, la conformità di eventuali varianti di destinazione d'uso nei lotti 7, 8, 10 e 14, dovrà essere dimostrata sulla base dello strumento urbanistico allora vigente.

#### **Art. 11 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale**

Tutte le aree oggetto di cessione, già effettuate o connesse al presente atto, come di seguito specificato, risultano meglio evidenziate nella planimetria Tav. n 04 bis allegato alla delibera della GC.... n°... del.....sub. B, come risultanti dal frazionamento catastale, redatto a cura e spese degli Operatori prima della stipula del presente atto.

1. Ai sensi dell'art.6 delle DdA del Piano dei Servizi del PGT vigente, gli Operatori facenti parte del PL 8 cedono, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, al Comune le seguenti aree interne al comparto, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

a) la società FERRE' IMMOBILIARE S.R.L. come sopra rappresentata (Lotto 7 + Lotto 14), o suoi aventi causa, cede al Comune di Cernusco sul Naviglio che, come sopra rappresentato accetta, la piena proprietà delle aree censite al Catasto terreni al foglio 12 (dodici), mappali 399 parte, 436, 441, 445 parte, 446, per una superficie complessivamente pari a mq 2.755;

b) la società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C come sopra rappresentata (Lotto 8), o suoi aventi causa, cede al Comune di Cernusco sul Naviglio che, come sopra rappresentato accetta, la piena proprietà delle aree censite al Catasto terreni al foglio 12 (dodici), mappali 391 parte, 438, 442 parte, per una superficie complessivamente pari a mq 3.398;

c) la società G E G IMMOBILIARE S.R.L. come sopra rappresentata (Lotto 10), o suoi aventi causa, cede al Comune di Cernusco sul Naviglio che, come sopra rappresentato accetta, la piena proprietà delle aree censite al Catasto terreni al foglio 12 (dodici), mappali 435, 439, 443 parte, per una superficie complessivamente pari a mq 1.219;

d) la soc. GIEMME COSTRUZIONI s.r.l cede al Comune di Cernusco sul Naviglio che, come sopra rappresentato accetta, la piena proprietà delle aree censite al Catasto terreni al foglio 12 (dodici), mappali 394 Parte, per una superficie complessivamente pari a mq 594.

Le suddette aree risultano meglio identificate nella tavola n 04 bis "Aree per servizi di interesse generale – Dotazione esistente ed in progetto" allegata alla DGC n.....del.....con retino di colore rosso.

2. I lottizzanti FERRE' IMMOBILIARE S.R.L., IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C e G E G IMMOBILIARE S.R.L., GIEMME COSTRUZIONI s.r.l. o loro aventi causa, garantiscono al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantiscono inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura, avendo provveduto 15 (quindici) giorni solari e consecutivi prima della stipula della presente convenzione a trasmettere al Comune copia della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'istituto di credito , contenente l'assenso alla cancellazione di ipoteche

gravanti sulle aree in cessione, nonché il nominativo del funzionario incaricato a presenziare alla stipula della convenzione. 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.

Fino all'epoca della consegna al Comune delle aree di cui al precedente comma 1, le medesime potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione da parte dei lottizzanti FERRE'-IGAMM-G E G, o di loro aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi, l'uso quale deposito o i cantieri privati dovrà essere concordato con il Comune onde evitare che tale uso possa influire sulla tempistica di consegna delle Opere di urbanizzazione, anchor con riferimento al Polo scolastico previsto sull'adiacente campo m1\_4.

Resteranno a carico dei lottizzanti FERRE'-IGAMM-G E G,GIEMME srl o di loro aventi causa, tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione, fino alla consegna di cui all'art. 17.

I lottizzanti FERRE'-IGAMM-G E G, GIEMME srl o loro aventi causa, si impegnano a rimuovere qualsiasi manufatto edilizio eventualmente esistente sulle aree in cessione entro 90 (novanta) gsc. 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 dei lottizzanti e come tale non scomputabile.

3. Il possesso delle aree di cui al precedente comma 1, con tutte le responsabilità connesse, rimane a carico dei Lottizzanti secondo i termini e le condizioni stabiliti dal successivo art 15.

### **Art. 12 – Cessioni di aree dal Comune agli Operatori per nuova conformazione delle aree fondiarie - Definizione regime area a servizi con funzione di frangia nei confronti della Cascina Besozzi**

1. Si richiama quanto indicato al paragrafo 9 ("*piani attuativi approvati e convenzionati*") della Relazione del Documento di Piano, facente parte degli elaborati della Variante n.1 del PGT e, in particolare, del brano riferito puntualmente al PL8: " ... *L'ammissibilità dell'insediamento di medie strutture commerciali ... , per tale ambito, in considerazione del fatto che il piano attuativo vigente è solo parzialmente edificato e che pertanto eventuali future varianti allo stesso potranno portare ad una differente distribuzione territoriale delle aree a servizi (che) è riferita all'intera superficie territoriale*".

Per quanto sopra, relativamente alla nuova conformazione delle aree fondiarie prevista dalla variante al P.L., tutti gli Operatori hanno richiesto che le aree di proprietà comunale identificate ai mappali 389 e 397 del fg. 12 (cedute gratuitamente al Comune in occasione dell' originario convenzionamento), aventi una consistenza di 934 mq., secondo la destinazione urbanistica variata, vengano ora a costituire parte integrante di un'area fondiaria sulla quale sarà realizzato un nuovo fabbricato commerciale.

Le suddette aree risultano meglio identificate nella tavola n 04 bis "Aree per servizi di interesse generale – Dotazione esistente ed in progetto" allegata alla DGC n.....del.....con retino di colore giallo.

Allo scopo di consentire il trasferimento della proprietà agli Operatori è stato assunto il seguente atto:

- deliberazione di C.C. n. 24 del 25/03/2015 avente per oggetto: Autorizzazione all'alienazione delle aree comunali ricomprese nel PL 8 - via Turollo ed identificate al foglio 12 mappali 389 e 397;

In merito alla valorizzazione dell'area comunale in argomento è stato redatto specifico elaborato peritale da parte del geom. Giorgio Cipolla di Castiraga Vidardo (LO) dallo stesso emerge un corrispettivo da riconoscersi al Comune di € 72.022,52.

Per quanto sopra, il Comune di Cernusco sul Naviglio, come sopra rappresentato, a fronte del corrispettivo determinato, cede in quantità indivisa:

a) alla società FERRE' IMMOBILIARE S.R.L., che come sopra rappresentata accetta, alla società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C, che come sopra rappresentata accetta, ed alla società G E G IMMOBILIARE S.R.L., che come sopra rappresentata accetta, la piena proprietà delle aree censite al Catasto terreni al foglio 12 (dodici), mappali 389 e 397 aventi una consistenza di 934 mq..

La società FERRE' IMMOBILIARE S.R.L., la società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C e la società G E G IMMOBILIARE S.R.L., o loro aventi causa, acquisiscono le suddette aree in qualità di proprietari dei lotti 7-8-10 e 14, per le motivazioni meglio specificate nella Relazione Urbanistica.

La società FERRE' IMMOBILIARE S.R.L., la società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C e la società G E G IMMOBILIARE S.R.L., o loro aventi causa, hanno versato al Comune, che ne rilascia quietanza, a titolo di cessione, la somma di € 72.022,52 più IVA per un totale di € 87.867,47, come da reversale del.....

Restano a carico degli operatori FERRE' IMMOBILIARE S.R.L., come sopra rappresentato società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C, come sopra rappresentato e società G E G IMMOBILIARE S.R.L. come sopra rappresentato, o loro aventi causa, ogni onere e spesa connessa con il presente trasferimento esonerando il Comune da qualunque addebito.

2. Con il trasferimento di proprietà le aree di cui al precedente comma vengono assimilate ad aree di concentrazione fondiaria, e sono dunque assoggettate alla disciplina stabilita dalla presente convenzione e dagli atti della variante al P.L. per tali aree.

3. Le aree a verde (retrostanti i lotti 11, 4, 5) con funzione di frangia nei confronti della Cascina Besozzi, come individuate ai mappali 37, 434, 383, 125, 400 e 404, della consistenza di 3.826 mq. circa, come prevede l'art. 12 c.4) della convenzione originaria, erano state lasciate in uso ai proprietari originari con impegno a provvedere alla manutenzione del verde a propria cura e spese.

Gli operatori interessati (Giemme Costruzioni srl L.R. Sig. Mossini e la Sig.ra Curtoni Giuseppina) hanno richiesto una rettifica degli impegni già stipulati allo scopo di precisare un periodo definito per l'uso delle aree, da parte sia della Giemme Costruzioni che della

Sig.ra Curtoni.

Allo scopo di determinare il diritto di godimento delle aree comunali da parte della Giemme Costruzioni è stato redatto specifico elaborato peritale da parte del geom. Giorgio Cipolla di Castiraga Vidardo (LO), incaricato dal Comune . Come specificato nella Relazione urbanistica allegata alla DGC n.....del....., dallo stesso emerge un corrispettivo da riconoscersi al Comune di **€ 194.807,25** per un uso della durata di 30 anni, di cui 5 già fruiti, previo riconoscimento dei costi di manutenzione stimati in **€ 95.650,00**

Pertanto il corrispettivo per il diritto di godimento ammonta a **€/anno 3.966,00**.

5. La società Giemme Costruzioni S.R.L. e la Sig.ra Curtoni Giuseppina, o loro aventi causa, hanno versato anticipatamente al Comune, che ne rilascia quietanza, a titolo di diritto di godimento, la somma di **€ 39.660,00** corrispondente ai primi 10 anni d'uso, come da reversale del.....

6. Decorsi 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto, l'A.C. potrà valutare la trasformazione definitiva di tale area per funzioni pubbliche o private, anche in relazione alla previsione urbanistica ivi prevista ed allora vigente.

In caso di mancate determinazioni del Comune, la società Giemme Costruzioni S.R.L. e la Sig.ra Curtoni Giuseppina, o loro aventi causa, verseranno la residua quota di **€ 59.497,00** in una unica soluzione.

Nel caso di mancato versamento della quota di **€ 59.497,00**, tale diritto di godimento decadrà automaticamente ad ogni effetto di Legge, con restituzione del possesso al Comune, previa diffida a versare entro 30 giorni solari consecutivi.

**Art. 13 - Contributi di costruzione: oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti, costo di costruzione, rateizzazione**

1. I permessi di costruire e/o le D.I.A. saranno onerosi ai sensi di legge, i relativi contributi per il rilascio dei permessi di costruire e/o D.I.A. sono stati determinati ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/2005.

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

L'ammontare degli oneri è determinato al momento della approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in variante da parte della Giunta Comunale, a condizione che la richiesta del permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005 s.m.i., ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente da

ogni Lottizzante con le modalità e termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

3. Per **i lotti non ancora edificati (1-2-6-7-8-9-10-11-13-14-15)** in ragione dello scomputo delle nuove OUP e delle OUP di completamento in capo ai soli Operatori dei lotti 1-7-8-10-14, di cui si dirà di seguito, gli Operatori provvederanno al versamento di quanto dovuto, come segue:

#### **Operatori lotti 2-6-9-11-13-15**

In base alle destinazioni d'uso previste, gli oneri di urbanizzazione primaria verranno versati in sede di rilascio dei titoli edilizi scomputando la quota spettante relativa alle Opere di urbanizzazione primaria già eseguite, riportata nella **Tabella B** allegata alla Relazione urbanistica, per i soli lotti sopraelencati.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati per intero.

Il tutto come riportato nella **TABELLA D** allegata alla relazione urbanistica, avente ad oggetto “**STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE - LOTTI NON EDIFICATI**”

#### **Operatori lotti 1-7-8-10-14**

In base alle destinazioni d'uso previste, gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria, verranno versati in sede di rilascio dei titoli edilizi scomputando, oltre alle quote derivanti dall'esecuzione delle nuove opere di urbanizzazione e del completamento di quelle precedenti, anche le quote spettanti riportate nella **Tabella B** allegata alla Relazione urbanistica.

Per questi lotti nella **Tabella E** avente ad oggetto “**LOTTI NON EDIFICATI CHE ESEGUONO OPERE A SCOMPUTO**”, allegata alla Relazione urbanistica, sono riportati i confronti “opere ed oneri” e conguagli considerando l'intera SLP assegnata a tali lotti.

Infine nella **Tabella F** avente ad oggetto “**CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE DOVUTI, CON RIFERIMENTO ALL'INTERA CAPACITÀ EDIFICATORIA PREVISTA E CON LE FUNZIONI RICHIESTE**” sono riassunti tutti gli importi per contributi di costruzione.

Gli importi indicati rappresentano il massimo teorico dovuto sulla base della capacità edificatoria ammessa dalla variante al P.L. per le varie destinazioni richieste ed ammissibili, calcolato sulla base degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento dell'approvazione del PL8 in variante.

4. 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 e succ. integrazioni, trattandosi di interventi di nuova costruzione gli Operatori corrisponderanno 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 verranno liquidati al Comune entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o decorsi 30 gsc dalla presentazione della DIA; i medesimi non sono scomputabili né rateizzabili e verranno determinati in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/DIA, sia già rilasciati che futuri.

Sulla base delle suddette modalità di versamento, gli Operatori dovranno versare la maggiorazione percentuale del 5% del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 c.3) del DPR n.380/2001, così come prevede l'art. 5 comma 10) lett. b) della L.R. n.31/2014.

Anche questi contributi sono citati nella **Tabella "F"**.

5. Per i contributi di costruzione, dovuti nel caso di richiesta dei PdiC o presentazioni delle DIA, è 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.

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.

5. Gli importi relativi al contributo per lo smaltimento dei rifiuti, calcolato per la destinazione industriale ed artigianale ed il contributo commisurato al costo di costruzione verranno determinati al momento del rilascio e/o presentazione dei titoli edilizi degli interventi sulla base del definitivo assetto progettuale ed interamente versati in quanto non scomputabili.

Detti contributi saranno versati dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero entro 30 gsc dalla presentazione della relativa DIA.

6. 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. 14 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi**

Per l'attuazione del piano attuativo e quindi del PGT, dovranno essere completate le opere di urbanizzazione primaria 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.”*

A seguito dello studio di impatto sulla circolazione, condotto nel 2014 dalla società IRTECO sas di Torino e sulla base del relativo schema planivolumetrico preliminare presentato dagli Operatori e preparatorio per la Conferenza di Servizi, si é evidenziato che l'insediabilità dei nuovi interventi risulta compatibile con il livello del traffico indotto.

L'iter relativo a tali fasi è descritto nella Relazione urbanistica, elaborato Allegato B, come allegato sub. “B1”.

In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, sia OUP che OUS, 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 progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) e secondaria (OUS), redatti ai sensi degli artt. 17 e seguenti della II parte del DPR 207/2010, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione vengono approvati per farne parte integrante, si compongono dei seguenti elaborati:

Allegato B) Relazione tecnica

Allegato D) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

Allegato G) Studio Illuminotecnico preliminare

Allegato I) Relazione Agronomica

Tavola 8 - Layout generale opere di urbanizzazione

Tavola 9 - Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità sud Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare

Tavola 10 - Opere di urbanizzazione primaria. Rotatoria - Opere soprasuolo. Sottoservizi

tecnologici. Sezione.

Tavola 11 - Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turolto-via Colombo.  
Stato di fatto e comparativo

Tavola 12 - Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turolto-via Colombo.  
Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare

Tavola 13 - Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotto 1

Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.

Tavola 14 - Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotti 7-8-10-14

Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.

Tavola 15 - Opere di urbanizzazione secondaria. Percorso ciclopedonale SP 121

Opere soprasuolo. Sezione.

Tavola 16 - Opere di urbanizzazione secondaria. Opere di adeguamento reticolo idrico.

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione (scomputabili) afferenti al PL 8 in variante è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in € 1.048.022,00 (.....) per le OUP ed in € 239.700,00 (.....)per le OUS al lordo del ribasso, in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 3/2014, Iva esclusa. Inoltre è stato stimato il costo per la realizzazione della rotatoria sulla S.P. 121 per un importo di € 329.000,00,(.....) iva esclusa, quale onere specifico non scomputabile

Anche i progetti definitivo/esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione verranno redatti da tecnici incaricati dall'Operatore e resi 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., 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.

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

Gli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, distintamente intesi, e secondo le modalità precisate nel successivo art.15, assumono l'onere, a propria esclusiva cura e spese, relativi alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

Gli Operatori, per mezzo del soggetto di cui al punto f) delle premesse, si faranno carico dell'ottenimento dei pareri, dei disciplinari e delle autorizzazioni comunque denominate necessarie per la realizzazione delle opere sul sedime della SP 121, di competenza della Città Metropolitana di Milano.

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

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

#### **Art. 15 - Tempi e condizioni di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

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..

Per le OUP , (sia a scomputo che quale onere specifico), trattandosi di opere di urbanizzazione primarie sottosoglia funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio trova applicazione il comma 2 *bis* dell'art.16 del DPR n.380/2001 e s.m.i..

Gli Operatori potranno eseguire direttamente le opere se in possesso della capacità tecnico economica necessaria, oppure mediante ditte esecutrici che 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 dell'assegnazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In questo caso gli Operatori saranno tenuti ad individuare l'appaltatore nel rispetto dell'art. 27 del Dlgs 163/2006 , per cui in particolare dovranno essere rispettati i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e l'affidamento deve essere preceduto da invito ad almeno cinque concorrenti. Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla L. n. 241 del 1990 ed in particolare l'obbligo di motivazione degli atti di individuazione dell'appaltatore. Le funzioni di stazione appaltante non possono essere svolte dal Comune, ma restano in capo agli Operatori per mezzo del soggetto di cui al precedente **punto f)**delle premesse, con l'obbligo di comunicare al Comune i riferimenti delle imprese prima della effettuazione della gara nonché di comunicare prontamente l'esito della stessa.

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...

Considerato che gli Operatori del comparto hanno un interesse commerciale autonomo alla stipula della presente convenzione ed alla sua successiva esecuzione, come già prima d'ora convenuto fra essi Operatori, in altra sede, gli impegni relativi alla

realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione e al completamento di quelle precedenti, secondo quanto meglio specificato nel presente e nei successivi articoli, vengono assunti in via esclusiva dal proprietario del lotto fondiario n.1 GIEMME COSTRUZIONI S.R.L., o da suoi aventi causa, e dai proprietari dei lotti fondiari n.7 - n.8 - n.10 - n.14 solidalmente intesi FERRE'IMMOBILIARE SRL – IGAMM SNC - G E G IMMOBILIARE SRL, o loro aventi causa, con ciò sollevando gli altri Lottizzanti sottoscrittori della convenzione, fatto salvo quanto di seguito specificato, da ogni onere e responsabilità afferenti agli adempimenti connessi alla realizzazione delle suddette opere, nonché esonerando il Comune stesso e per esso specificatamente il Dirigente responsabile da ogni responsabilità civile ed amministrativa a riguardo.

Nello specifico i predetti Operatori realizzeranno quanto segue:

2.1. Le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G, o loro aventi causa, si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primarie previste dal P.L. in variante meglio di seguito specificate, per un ammontare complessivo di **Euro 929.799,00**.

Tali opere consistono più precisamente nel completamento e nella realizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi ad uso pubblico, corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano, di sistemazione a verde e dei necessari sottoservizi tecnologici, secondo il progetto preliminare riportato nelle tavole n. 9, n.11, n.12 e n.14 qui allegate.

Le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G, o loro aventi causa, si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.L. in variante meglio di seguito specificate, per un ammontare complessivo di **Euro 181.500,00**.

Tali opere consistono più precisamente nella realizzazione di parte della pista ciclabile ed opere connesse, secondo il progetto preliminare riportato nella tavola n.15 qui allegata.

Si intendono escluse dalle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti FERRE'-IGAMM-G E G, o loro aventi causa, quanto indicato nel successivo comma 2.3) in merito alle obbligazioni a carico del lottizzante GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.,o suoi aventi causa, di seguito descritte.

2.2. Le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G, o loro aventi causa, si impegnano inoltre a realizzare, quale onere specifico non scomputabile, le opere di adeguamento viabilistico relative al tracciato della Strada Provinciale n. 121 sia interne che esterne al perimetro del comparto, necessarie all'attuazione del P.L. e consistenti più precisamente nella realizzazione di una nuova rotatoria stradale e dei relativi collegamenti alla viabilità pubblica esistente, per un ammontare complessivo di **Euro 329.000,00** secondo il progetto preliminare riportato nella tavola n.10 qui allegata.

2.3. La Soc. GIEMME COSTRUZIONI S.R.L. o suoi aventi causa, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. in variante meglio di seguito

specificate, per un ammontare complessivo di **Euro 118.223,00**.

Tali opere consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico ricadente su area ceduta con il presente atto, posta in adiacenza al lotto fondiario n.1, secondo il progetto preliminare riportato nella tavola n.13 qui allegata.

La Soc. GIEMME COSTRUZIONI S.R.L. o suoi aventi causa, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.L. in variante meglio di seguito specificate, per un ammontare complessivo di **Euro 58.200,00**.

Tali opere consistono nella realizzazione nella realizzazione di parte della pista ciclabile ed opere connesse, secondo il progetto preliminare riportato nelle tavole n.15 e n.16 qui allegate.

Per le suddette opere, le modalità realizzative sono di seguito descritte.

3. Si intendono escluse dal campo di applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo le lavorazioni già ultimate e pronte all'uso afferenti alle opere di urbanizzazione previste dalla attuazione del P.L. approvato di cui all'art. 8 della convenzione originaria. Dove non diversamente specificato, nel prosieguo del presente atto con la definizione di "opere di urbanizzazione" si intende dunque il complesso delle opere sia soprasuolo che sottosuolo ancora mancanti a dare completa attuazione al P.L. in variante, escluse le lavorazioni già ultimate e consegnate all'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio. Per quanto attiene alla conformità e regolarità, sotto ogni profilo, sia contabile che tecnico, delle OUP eseguite in forza del PL vigente ed oggetto dei CRE citati all'art.5, gli Operatori Soc. FERRE'-IGAMM-G E G, e Giemme costruzioni s.r.l., dichiarano, per se e per i propri aventi causa, di accettare in toto quanto eseguito e certificato, con esclusione di qualsiasi futura rivalsa o contestazione nei confronti del Comune, avendo preso visione di tutti i relativi atti tecnico progettuali-amministrativi per mezzo di tecnico di loro fiducia.

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

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

4.1 - OUP relative alla realizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano, di sistemazione a verde e dei necessari sottoservizi tecnologici.

Le **Soc. FERRE'-IGAMM-G E G** (o in sub-ordine il soggetto delegato ai fini della esecuzione delle opere di urbanizzazione), assumono i seguenti obblighi:

- a. presentazione, entro 30 (trenta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, del progetto definitivo/esecutivo delle opere in argomento. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, dovrà approvare il relativo progetto entro i successivi 30 (trenta) g.s.c.
- b. E' fatta salva la facoltà di eseguire direttamente le OUP ricorrendone le condizioni sopra richiamate oppure di indire, entro 30 (trenta) g.s.c dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo/ esecutivo delle OUP, 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. dare comunicazione al Comune dell'esito della gara;
- f. iniziare i lavori entro 15 (quindici) g.s.c. dalla data di assegnazione delle opere; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.
- g. Ultimare le opere di urbanizzazione primaria in argomento entro 10 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

4.2 – OUP di adeguamento viabilistico relative al tracciato della Strada Provinciale n. 121 sia interne che esterne al perimetro del comparto, necessarie all'attuazione del P.L. e consistenti nella realizzazione di una nuova rotonda stradale e dei relativi collegamenti alla viabilità pubblica esistente

Le **Soc. FERRE'-IGAMM-G E G** (o in sub-ordine il soggetto delegato ai fini della esecuzione delle opere di urbanizzazione), assumono i medesimi obblighi di presentazione progetto e procedimento per affidamento ed esecuzione dei lavori descritti al punto 4.1 precedente ed esplicitati nel crono programma.

4.3 – OUP di realizzazione di un parcheggio pubblico posto in adiacenza al lotto fondiario n.1

LA Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL (o in sub-ordine il soggetto delegato ai fini della esecuzione delle opere di urbanizzazione), assume i medesimi obblighi di presentazione progetto e procedimento per affidamento ed esecuzione dei lavori descritti al punto 4.1 precedente ed esplicitati nel crono programma.

#### **4.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Per le OUS, consistenti nella realizzazione della pista ciclabile ed opere connesse, si procederà esclusivamente alla scelta dell'esecutore delle opere di urbanizzazione secondaria mediante gara con procedura negoziata a cura degli Operatori.

La gara sarà al massimo ribasso e, lo stesso ribasso, andrà a beneficio del Comune, aumentando i conguagli dovuti.

A tale proposito le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL 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.

Gli Operatori (o in sub-ordine il soggetto delegato ai fini della esecuzione delle opere di urbanizzazione), 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).

Gli operatori assumono i medesimi obblighi di presentazione progetto e procedimento per affidamento ed esecuzione dei lavori descritti al punto 4.1 precedente ed esplicitati nel crono programma.

5. le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL (o in sub-ordine il soggetto delegato ai fini della esecuzione delle opere di urbanizzazione), vigileranno sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederanno altresì alla nomina del direttore dei lavori secondo le vigenti disposizioni di legge. Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

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

Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare il manto di finitura finale (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto la pavimentazione stradale, completa della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede (bitumata o in autobloccanti) di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto o la finitura definitiva.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili.

Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto. Alla stipula del presente atto, a garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli Operatori presentano al Comune una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al presente articolo nonché con le modalità del successivo art. 10 . Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.11.

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

Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto preliminare approvato, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico degli Operatori.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa



degli Operatori 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.16 - 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 delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL, con la stipula della presente convenzione, prestano a favore del Comune, prima della sottoscrizione della convenzione:

1 - OUP relative alla realizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano, di sistemazione a verde e dei necessari sottoservizi tecnologici:

le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G o loro aventi causa prestano fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 1.022.778,90 (euro .....**) compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo di cui al successivo art. 17.

La polizza sarà pertanto di € 1.039.385,72 (€ 1.022.778,90 + € 8.071,00 + € 8.535,82)(euro .....

2 - OUP di adeguamento viabilistico relative al tracciato della Strada Provinciale n. 121 sia interne che esterne al perimetro del comparto, necessarie all'attuazione del P.L. e consistenti nella realizzazione di una nuova rotonda stradale e dei relativi collegamenti alla viabilità pubblica esistente:

le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G o loro aventi causa prestano fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 361.900,00 (euro .....**) compresa l'IVA

nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo di cui al successivo art.17.

La polizza sarà pertanto di **€ 370.663,27**(€ 361.900,00 + € 2.303,00 + € 6.460,27)(euro .....).

3 - OUP relative alla realizzazione di un parcheggio pubblico posto in adiacenza al lotto fondiario n.1:

la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL o suo avente causa presta fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 130.045,30 (euro .....)** compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo di cui al successivo art. 17.

La polizza sarà pertanto di **€ 132.741,10** (€ 130.045,30 + € 1.022,00 + € 1.673,80)(euro .....).

4 - OUS consistenti nella realizzazione di parte della pista ciclabile ed opere connesse:

le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G o loro aventi causa prestano fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 199.650,00(euro .....)** compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo di cui al successivo art. 17.

La polizza sarà pertanto di **€ 202.273,31** (€ 199.650,00 + € 1.270,50 + € 1.352,81)(euro .....).

5 - OUS consistenti nella realizzazione di parte della pista ciclabile ed opere connesse:

la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL o suo avente causa presta fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 64.020,00(euro .....)** compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo di cui al successivo art.17.

La polizza sarà pertanto di **€ 65.696,20** (€ 64.020,00 + € 407,40 + € 1.268,80)(euro .....).

Le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL sottoscrivono l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione. Tale obbligazione dovrà trovare riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

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.

In tal senso le garanzie sopra citate dovranno garantire anche i versamenti posticipati di cui all'art. 18 del presente atto.

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 all'avanzamento delle opere che risulteranno adempiute.

Le garanzie fidejussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica del completo versamento delle eventuali quote a conguaglio.

Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori 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.

Le garanzie fidejussorie vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione.

Le garanzie fidejussorie verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art 17.

#### **Art. 17 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione**

1. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico delle Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL o loro aventi causa 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, saranno responsabili in solido di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da

inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

Quanto all'esecuzione delle opere i predetti Operatori si obbligano a far tenere, dal direttore dei lavori dalla stessa incaricato, i documenti di cui agli artt.181 e ss. DPR n. 207/2010 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere i predetti Operatori daranno immediata notizia al Comune.

E'fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico degli Operatori, anche tra i tecnici interni all'Ente.

I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) delle opere a carico dei richiamati Operatori sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera con costi a carico degli stessi. 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 dei richiamati Operatori che ne dovranno anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Sono a carico degli Operatori anche i costi relativi ai collaudi necessari per la consegna delle opere realizzate sul sedime pertinente la SP121, di competenza della Città Metropolitana di Milano.

Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese delle Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali entro 30 (trenta) gsc dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati.

I predetti Operatori si impegnano sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto esecutivo assentiti con approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.

Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree, dei manufatti e degli impianti relativi (fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione dei parcheggi). Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 gsc dall'avvenuta notifica delle diffida. Sino a tale

trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI SRL, avranno il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

I richiamati Operatori s'impegnano a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro 15 gsc dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, agli Operatori, se entrambi eventualmente inadempienti.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto di cui trattasi, ancorché collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico dei predetti Operatori fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, i medesimi Operatori dovranno pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune (fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione dei parcheggi), alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso. Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico degli Operatori, fatto salvo quanto segue.

2. Le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G e la Soc. GIEMME COSTRUZIONI srl, si impegnano a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, parcheggi, 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.

3. Relativamente ai parcheggi realizzati ad ovest del nuovo insediamento commerciale previsto sui lotti 7-8-10-14, le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G, o loro aventi causa, si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sorveglianza, fino alla sussistenza dell'edificio commerciale generato dal PL8 in variante, delle opere realizzate, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso

pubblico senza limitazioni per 365 giorni all'anno. Quanto sopra non comporterà alcun onere e spese a carico del Comune.

Ai fini della sorveglianza e sicurezza degli spazi pubblici a parcheggio, le Soc. FERRE'-IGAMM-G E G, o loro aventi causa, dovranno porre in essere dispositivi atti a limitare l'accesso alle aree dalle ore 6,00 alle ore 24,00 oltre che dispositivi informatici (telecamere) di controllo.

Ai fini della puntuale individuazione delle aree interessate dall'impegno assunto, nei successivi 10 gsc dalla data di approvazione del collaudo delle opere, le parti redigeranno e sottoscriveranno uno specifico verbale di consegna.

### **Art. 18 – Dichiarazione di agibilità**

Le Dichiarazioni di agibilità degli edifici potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (sia pubbliche che private) favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art....., fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti né dal Comune né dagli Operatori.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art.24 comma 4 bis) del DPR n.380/2001 e s.m.i. sarà tuttavia possibile la presentazione delle dichiarazioni 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".

Gli Operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo dei fabbricati fino all'avvenuta presentazione delle dichiarazioni di agibilità o relativa attestazione equivalente. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui al successivo art. 19.

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

### **Art. 19 - 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. 20., ecc.) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori, intimandogli, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

Gli Operatori avranno il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) 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. 10, nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare: in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

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

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

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

#### **Art. 20 - Trasferimento delle obbligazioni degli Operatori**

Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel PL 8; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre gli stessi Operatori resteranno solidalmente responsabili del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

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, dal/dagli l'Operatore/i ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed i loro successori od avente causa restano solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

La comunicazione dell'avvenuta cessione dovrà essere comunicata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del relativo atto.

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli eventuali 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. 16.

### **Art. 21 - 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 delle Soc. Giemme Costruzioni srl, Soc. FERRE'Imm., Soc. IGAMM e G E G Immobiliare, o loro aventi causa, in qualità di proprietari dei lotti 1, 7, 8, 10 e 14, le quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

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

La presente convenzione, registrata e trascritta nei RR II, costituisce vincolo non aedificandi 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.

### **Art. 22 - 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. 23 - 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. 24 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune**

Gli Operatori Soc. Giemme Costruzioni srl, Soc. FERRE'Imm., Soc. IGAMM e G E G Immobiliare, o loro aventi causa, in qualità di proprietari dei lotti 1, 7, 8, 10 e 14 rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del piano attuativo come di seguito elencato, con versamento alla stipula o come diversamente indicato:

- a carico lotti 7, 8, 10 e 14 : quota RUP (OUP viabilità e parcheggi ovest) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 8.071,00 (euro ottomilasettantuno/00) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- a carico lotti 7, 8, 10 e 14 : quota RUP (OUP viabilità SP 121 rotatoria) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 2.303,00 (euro duemilatrecentotré/00) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- a carico lotto 1: quota RUP (OUP parcheggio adiacente lotto 1) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 1.022,00 (euro milleventidue/00) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- a carico lotti 7, 8, 10 e 14 : quota RUP (OUS parte pista ciclabile) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 1.270,50 (euro milleduecentosettanta/50) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo;

- a carico lotto 1: quota RUP (OUS parte pista ciclabile) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 407,40 (euro quattrocentosette/40) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo;

- a carico di tutti gli Operatori: conguaglio a seguito approvazione del P.A. delle spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 37.454,53 (euro Trentasettemilaquattrocentocinquantaquattro/53), dedotto l'anticipo già versato pari a € 500,00 (euro cinquecento/00);

- a carico di tutti gli Operatori : spese di comunicazione € 6.000,00 (Euro seimila/00) relative a contratti di sponsorizzazione da definirsi con l'Ufficio Comunicazione del Comune concordandone le modalità con il medesimo ufficio;

- a carico lotto 1 : rimborso in sede di stipula delle spese sostenute per incarico perizia "aree verso C.na Besozzi" € 800,00 (Euroottocento/00).

Gli Operatori Soc. Giemme Costruzioni srl, Soc. FERRE'Imm., Soc. IGAMM e G E G Immobiliare, o loro aventi causa, in qualità di proprietari dei lotti 1, 7, 8, 10 e 14

inoltre provvederanno ai versamenti a conguaglio, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo o in sede di collaudo, con riferimento alle rispettive opere di competenza, come sopraelencate:

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera e per altri Enti, indicativamente stimate in € 8.535,82 (euro ottomilacinquecentotrentacinque/82)

per le OUP viabilità e parcheggi ovest, da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera e per altri Enti, indicativamente stimate in € 6.460,27 (euro seimilaquattrocentosessanta/27)

per le OUP viabilità SP 121 rotatoria, da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera e per altri Enti, indicativamente stimate in € 1.673,80 (euro milleseicentotrentatré/80)

per le OUP parcheggio adiacente lotto 1, da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in € 1.352,81 (euro milletrecentocinquantadue/81)

per le OUS pista ciclabile (a carico lotti 7, 8, 10 e 14),

ed € 1.268,80 (euro milleduecentosessantotto/80)

per le OUS pista ciclabile (a carico lotto 1), da versarsi prima dell'approvazione 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. 25 - Riferimenti normativi - 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 D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i..

**Art. 26 - Indice degli articoli**

**PARTE PRIMA: CONFERMA DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE**

**art. 1 - ATTUALE SITUAZIONE PROPRIETARIA ED ASSUNZIONE DI OBBLIGHI ED ONERI**

**Art. 2 - AMBITO D'INTERVENTO**

**Art. 3 - ELABORATI**

**Art. 4 - CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI**

**Art. 5 - STATO DI ATTUAZIONE DEI TITOLI EDILIZI**

**Art. 6 - OPERE D'URBANIZZAZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

**PARTE SECONDA: MODIFICHE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA**

**Art. 7 - Premesse ed obblighi generali**

**Art. 8 - Obbligo generale e validità della convenzione**

**Art. 9 - Varianti**

**Art. 10 - Ambito e dimensionamento dell'intervento**

**Art. 11 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale**

**Art. 12 – Cessioni di aree dal Comune agli Operatori per nuova conformazione delle aree fondiarie - Definizione regime area a servizi con funzione di frangia nei confronti della Cascina Besozzi**

**Art. 13 - Contributi di costruzione: oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti, costo di costruzione, rateizzazione**

**Art. 14 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi**

**Art. 15 - Tempi e condizioni di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

**Art.16 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione**

**Art. 17 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione**

**Art. 18 – Dichiarazione di agibilità**

**Art. 19 - Inadempienze e sanzioni**

**Art. 20 - Trasferimento delle obbligazioni degli Operatori**

**Art. 21 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti**

**Art. 22 - Controversie**

**Art. 23 - Benefici fiscali**

**Art. 24 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune**

**Art. 25 - Riferimenti normativi - rinvii**

**Art. 26 - Indice degli articoli**

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio.

**Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo:**

GIEMME COSTRUZIONI S.R.L. \_\_\_\_\_

FERRE' IMMOBILARE - S.R.L. \_\_\_\_\_

EDIL BONALUMI S.R.L. \_\_\_\_\_

IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C. \_\_\_\_\_

G E G IMMOBILIARE S.R.L. \_\_\_\_\_

ZEFIRO S.R.L. \_\_\_\_\_

COMMERCIALE FOND SPA \_\_\_\_\_

ALBA LEASING S.P.A. \_\_\_\_\_

CURTONI GIUSEPPINA \_\_\_\_\_