

**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

**PIANO ATTUATIVO**

**Campo della Modificazione M2\_1**

**Via Pasubio**

**Allegato A**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Allegato B1**

**RELAZIONE URBANISTICA**

**DICEMBRE 2017**

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA  
PRIVATA**

**SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA PASUBIO DENOMINATO  
"CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 Toscanini nord"**

\*\*\*\*\*

**REPUBBLICA ITALIANA**

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

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

Avanti a me Dottor ..... Notaio in ....., iscritto nel Collegio Notarile di ....., sono presenti i signori:

da una parte:

....., nato a ..... il ....., 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, munito degli occorrenti poteri in forza di decreto sindacale n. .... in data ..... che in copia si allega sotto la lett. "A", nel seguito e per brevità denominato "Comune", ed in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano attuativo denominato **"CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 Toscanini nord"**, deliberazioni qui allegate sotto la lett. B" quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE",

e

- il Sig. Fustinoni Mario, nato a Milano il 7 ottobre 1945, c.f. FSTMRA45R07F206Z, il quale interviene al presente atto in qualità di amministratore unico della Società T.T. & M. - TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGERENTI S.R.L., con sede in Monza (MB) via Francesco Parravicini n.30, codice fiscale e partita iva 10987990156; munito degli occorrenti poteri in forza di ..... che in estratto autentico qui si allega alla lettera ....

- il Sig. De Poli Flavio, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 28 maggio 1962, c.f. DPLFLV62E28C523X, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della Società IMMOBILIARE LE SERRE DUE S.R.L., con sede in Milano via Guido d'Arezzo n.15, codice fiscale e partita iva 07693430964; munito degli occorrenti poteri in forza di ..... che in estratto autentico qui si allega alla lettera .... congiuntamente denominati nel seguito del presente atto "Operatori".

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

- Società NUOVA FLOR IMMOBILIARE S.R.L., L.R. Sig. De Poli Flavio, con sede legale in Gorgonzola (MI) in via Michelangelo Buonarroti n.64, codice fiscale e partita iva 03591800960.

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo e che previa rinuncia, d'accordo e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni al presente atto, stipulano e convengono quanto segue:

**PREMESSO CHE:**

A) la Società T.T. & M. - TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L. è esclusiva proprietaria nel Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree edificate contraddistinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cernusco sul Naviglio al:

foglio 11 mappale 136 parte

foglio 11 mappale 175

Gli immobili sono così pervenuti:

.....

B) la Società IMMOBILIARE LE SERRE DUE S.R.L. è esclusiva proprietaria nel Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree edificate contraddistinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cernusco sul Naviglio al:

foglio 11 mappale 177

Gli immobili sono così pervenuti:

.....

C) In riferimento alle aree esterne al perimetro del comparto oggetto di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale in funzione dell'attuazione delle previsioni urbanistiche per il Piano Attuativo in oggetto, le aree di proprietà sono così identificate:

foglio 36 mappale 101 di proprietà della Società NUOVA FLOR IMMOBILIARE S.R.L.

D) il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione residenziale all'interno del campo della modificazione "m2\_1 via Toscanini Nord", la redazione di un piano attuativo (P.A.), come descritto nella "Relazione urbanistica" allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ....., sopra allegata;

E) ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare di cui in premessa, gli Operatori hanno presentato al protocollo del Comune in data 25 luglio 2016 al n. prot. 37559 e successive integrazioni gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di piano attuativo, secondo il progetto redatto dall'Arch. Marco Andreoni, con studio in via Cavour 6/D, Cernusco sul Naviglio (MI), iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano al n. 4175, codice fiscale NDRMRC55C30C895T, i cui parametri edilizi ed urbanistici, secondo la proposta progettuale presentata e come anche esplicitato nella Relazione urbanistica allegata, sono i seguenti:

St - Superficie territoriale del campo mq. 6.408,00 (sup. da rilievo strumentale asseverato);

Sf - Superficie fondiaria di progetto mq. 3.844,61;

Dotazioni interne di progetto di aree per servizi di interesse generale:  
mq. 2.563,39

Dotazioni esterne di progetto di aree per servizi di interesse generale:  
mq. 3.240,00

Capacità edificatoria: SLP massima di progetto mq. 2.883,60 pari a mc. 8.650,80

Altezza massima m.13,50;

F) Per l'attuazione del P.A. in questione é richiesta dall'art.6 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi la cessione di aree a servizi nelle quantità individuate negli elaborati tavola 3 e tavola 4 allegate alla DGC di approvazione sopra richiamata;

La consistenza complessiva delle aree interne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari 5.803,39 mq. soddisfacendo in questo modo la richieste di PGT pari a 5.767,20 mq. Nello specifico le cessioni vengono effettuate come indicato nel successivo art. 6.

G) 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;

H) 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 della Autorità di Bacino del fiume Po ne' soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 ne' a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ne' a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265 (Testo unico delle leggi sanitarie); 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 (Norme in materia ambientale).

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

L) l'intervento 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, 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 della Legge n.1150/1942 come

aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 del D.L. n.70/2011, convertito dalla Legge n.106/2011.

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

L'area di intervento ricade, nella classificazione sismica del territorio nazionale, nella zona sismica 3 "sismicit  bassa" di cui alla D.G.R. 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Lombardia (L.R. n.1/2000, art.3 comma 108 lett. d);

M) gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicch  nella fattispecie non trova applicazione l'art.36 comma 2 della L.R. n.62/1985 e s.m.i.;

N) per tutte le aree interessate gli Operatori hanno presentato specifici studi di indagine ambientale (ai sensi del D.Lgs. n.152/2006), in atti comunali e come allegato alla richiesta di P.A. sopra citata, a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali.

Sui predetti documenti, trasmessi e ricevuti da ARPA in data 15/05/2017 prot.n. 24080, ed in data 12/07/2017 prot.n.35660, per l'eventuale avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrit  dei suoli, l'ARPA ha dato riscontro con valutazioni tecniche pervenute rispettivamente in data 12/07/2017 ed in data 06/09/2017.

Sulla base dei predetti pareri, il Comune non ha ritenuto necessario l'avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente.

Qualora durante la fase dei successivi interventi emergano situazioni di compromissione di matrice ambientale, purch  riconducibili a responsabilit  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.

O) 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., come assunta con la deliberazione di G.C. 11. 36 del 04/02/2013;

P) il piano attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa l'azzonamento, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, é conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT).

Il piano attuativo oggetto della presente convenzione é diretto alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione già stabilite dal PGT, senza aumento del carico urbanistico.

Q) il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art.28 della Legge n.1150/42 e s.m.i.;

R) in relazione a quanto precede, il piano attuativo proposto é stato adottato e approvato con le procedure della L.R. n.12/2005;

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

T) le Disposizioni Comuni del PGT, all'art.7, prevedono la redazione di "Linee Guida" per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n.302 del 08/03/2017 sono state approvate le "Linee Guida" afferenti al campo della modificazione in argomento;

U) il progetto di piano attuativo e lo schema di convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ... del ..... ed approvati in via definitive con deliberazione n. ... del ..... sopra allegata.

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

- rappresentare gli Operatori nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- svolgere le mansioni di coordinamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria-OUP (ivi compresa la comunicazione al Comune dei nominativi delle imprese di cui al successivo art. 9 e sottoscrivere, in nome e per conto degli Operatori i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione);

Z) con il presente atto notarile gli Operatori sottoscrivono l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione. Tale obbligazione trova inoltre riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le suddette Parti si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per gli Operatori.

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

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

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

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 6 (sei) anni a partire dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

Entro 120 (centoventi) g.s.c. dalla stipula del presente atto dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o SCIA per almeno il 50% della capacità edificatoria convenzionata; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 6 (sei) anni dalla approvazione del piano Attuativo, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione, fermo restando che le cessioni effettuate al Comune



in base ai disposti del successivo art. 6 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizio stabilite nel PGT. A tale proposito gli Operatori o loro aventi causa rinunciano sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute. La potenzialità edificatoria massima corrisponde ad una SLP di mq 2.883,60 per una volumetria di mc 8.650,80, come indicato nella tav. 03 quale allegato "....." alla presente convenzione.

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

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

Gli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione residenziale all'interno del Campo della modificazione m2\_1 prescrivono quale modalità d'intervento la redazione di un piano attuativo.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di legge in vigore, in particolare l'art.20 del DPR n.380/2001 e s.m.i., mentre per i termini di inizio e fine lavori valgono i disposti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con Permesso di Costruire e/o SCIA (ove previsto) mentre per le varianti finali con SCIA.

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

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

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

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

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

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

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella "Relazione urbanistica", Allegato B1 al presente atto.

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 SCIA, a "volumetrie aggiuntive premiali" di qualsiasi tipo, fatta salva la precisazione di cui al successivo capoverso.

A tale proposito si specifica che la realizzazione degli interventi volti al contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici, di cui all'art.2 punto 1 lett.b del D.lgs. 19 agosto 2005, n.192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relative al rendimento energetico nell'edilizia, considerato che l'intervento è definibile quale "costruzione di nuovo edificio", non rientrano tra i casi di esclusione di volumetrie premiali od aggiuntive, in quanto volte ad una applicazione integrale a tutto l'edificio degli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, sia dell'involucro che delle parti impiantistiche.

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

La consistenza complessiva delle aree interne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 5.803,39 mq. soddisfacendo in questo modo la richieste di PGT pari a 5.767,20 mq..

In relazione a quanto disposto dall'art.5.1 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, le cessioni per aree a servizi sono così determinate:

"Servizi per insediamenti residenziali" mq 60/abitante:

$Slp \text{ mq } 2.883,60 / 30 \times 60 = \text{mq } 5.767,20$

Gli Operatori, in adempimento degli obblighi della presente convenzione, cedono e trasferiscono senza corrispettivo al Comune di Cernusco sul Naviglio, che come sopra rappresentato accetta ed acquista, le seguenti aree destinate a servizi site nel Comune di Cernusco sul Naviglio.

1. Le aree a servizi interne al P.A., secondo quanto disposto all'art.7.4 del Vigente Piano dei Servizi (non inferiore al 40% della St) destinate ad aree verdi e alla viabilità lenta e parcheggi, sono complessivamente pari a mq 2.563,20. Nello specifico le cessioni vengono effettuate dai seguenti Operatori:

1.a) La Società T.T. & M. – TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L. cede gratuitamente al Comune le aree catastalmente individuate al foglio 11 mappale 136 parte e 175 parte, evidenziate nelle allegate tavole n.3 e n.4, allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... sopra allegata, per una consistenza catastale pari a .....

Confini a corpo dell'area da nord in senso orario:

.....  
.....  
.....

1.b) La Società IMMOBILIARE LE SERRE DUE S.R.L. cede gratuitamente al Comune le aree catastalmente individuate al foglio 11 mappale 177, evidenziate nelle allegate tavole n.3 e n.4, allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... sopra allegata, per una consistenza catastale pari a .....

Confini a corpo dell'area da nord in senso orario:

.....  
.....  
.....

2. Le aree a servizi esterne al P.A., secondo quanto disposto all'art.7.4 del Vigente Piano dei Servizi destinate ad aree verdi, sono

complessivamente pari a mq 3.240,00. Nello specifico la Società NUOVA FLOR IMMOBILIARE S.R.L. cede gratuitamente al Comune le aree catastalmente individuate al foglio 36 mappale 101, evidenziate nella allegata tavola n.4, allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... sopra allegata, per una consistenza rilevata pari a mq 3.240. Confini a corpo delle area da nord in senso orario:

.....  
.....  
.....

La Società T.T. & M. - TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L. cede inoltre gratuitamente al Comune le aree catastalmente identificate al foglio 11 mappale 136 parte, per una consistenza di mq 191, costituenti una porzione della sede stradale di Via Pasubio, ed identificate dal PGT vigente come viabilità urbana esistente. Tale cessione non concorre alla dotazione di aree a servizi.

Confini a corpo delle aree da nord in senso orario:

.....  
.....  
.....

Le aree suddette, come meglio evidenziate nelle tavole n.3 e n.4, allegata alla delibera della G.C. n.....del..... sopra allegata, che verranno poi frazionate a cura e spese degli Operatori.

Considerato che sulle aree previste in cessione attualmente insistono dei fabbricati esistenti e non e' possibile procedere con il frazionamento dei terreni, ne consegue che il relativo frazionamento catastale a carico degli Operatori potrà essere compiuto successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica, al rilascio del Permesso di costruire ed all'avvenuta demolizione del fabbricato.

Le parti convengono di intervenire, entro 8 (otto) mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire ad un successivo atto di identificazione catastale delle aree cedute, a cura e spese degli Operatori, una volta completata la demolizione dei fabbricati e quindi si possa tecnicamente procedere con il frazionamento delle aree al catasto con la conseguente creazione di apposita scheda di area urbana.

Le cessioni avvengono senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, sia per

l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, gli Operatori cedenti dichiarano che le aree cedute hanno la destinazione che risulta dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data ....., allegato al presente atto sotto la lett. "...", e che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute nel Comune di Cernusco sul Naviglio variazioni degli strumenti urbanistici.

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

Le aree verranno consegnate totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

Per le aree di cui alle particelle 136 parte, 175 parte, 177 parte del foglio 11 (aree per nuova viabilità, parcheggi e verde), mentre la proprietà viene ceduta alla stipula del presente atto, il possesso rimarrà in capo ai soggetti cedenti, fino alla data di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione ivi previste.

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

Per il mancato rispetto di tale obbligo si procederà ai sensi del successivo art.10.

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

Fermo restando quanto sopra, la consegna delle aree in cessione avverrà totalmente libera da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

A tale proposito gli Operatori si impegnano a rimuovere qualsiasi manufatto edilizio esistente sulle aree in cessione mediante gli

interventi edilizi di demolizione ricompresi nei titoli edilizi che verranno rilasciati.

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

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

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

2. Il contributo di concessione afferente a ciascun titolo concessorio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art.4.

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

4. Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA, come richiesto dall'art.44 della L.R. n.12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alla D.G.C. n.63 del 27/02/2017, viene provvisoriamente determinato come meglio esplicitato nella Tabella 1 facente parte della "Relazione urbanistica" Allegato B1 al presente atto..

Nello specifico si riporta la determinazione provvisoria:

\* oneri di urbanizzazione primaria: mc. 8.650,80 x 24,74 €/mc. = € 214.020,79

\* oneri di urbanizzazione secondaria: mc. 8.650,80 x 29,44 €/mc. = € 254.679,55

\* Contributo sul costo di costruzione (stima): € 89.000,00

5. Nella Tabella n.3 riportata nella Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione

rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti” si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria (in atto anche OUP) di conseguenza, non sono previsti conguagli.

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.

**6.** Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e il contributo commisurato al costo di costruzione relativo ai Permessi di Costruire e/o SCIA, verranno calcolati sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione, saranno versati dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla presentazione della SCIA.

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

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della SCIA;
- 25% (venticinque per cento) entro 180 (centoottanta) 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 d'importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

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

Nel caso di presentazione di SCIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 c. 10) della L.R. n.12/2005 e s.m.i., potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il

versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga di tale modalità.

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

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

7. 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.

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi**

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

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

In relazione alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi, la relativa progettazione di fattibilità tecnica ed economica, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal D.lgs. n.50/2016, si intende resa



dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune. I relativi importi non saranno scomputabili.

Gli importi riguardanti la realizzazione delle opere saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) consistono nell'estensione delle reti tecnologiche al servizio del comparto edificatorio in progetto e nella realizzazione di parcheggi pubblici e aree per la viabilità veicolare. Fanno altresì parte delle OUP le opere di realizzazione di aree a verde attrezzato e per viabilità ciclopedonale.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria sopra richiamate, redatto ai sensi degli artt.23 e seguenti del D.lgs. n.50/2016, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ...:

Allegato B - Relazione illustrativa

Allegato C - Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione

Tavola 8 - Opere di urbanizzazione. Opere soprasuolo

Tavola 9 - Opere di urbanizzazione. Opere sottosuolo

Tavola 11 - Opere di urbanizzazione. Opere di mitigazione fronte edilizio esistente

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al piano attuativo in argomento è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro 307.660,00 in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 3/2016 al lordo dello sconto concordato del 20% ed al netto di IVA.

Al predetto importo si applicherà lo sconto di cui sopra, per cui risulterà un importo scomputabile di euro 257.350,00 (euro duecentocinquantesette milatrecentocinquanta/00), al netto di IVA.

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

Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il

Comune e non scomputabili le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

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

Gli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondo le modalità precisate nel successivo art.9, assumono in forma tra loro solidale, l'onere a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

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

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

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

Le caratteristiche tecniche del progetto definitivo/esecutivo dovranno essere esattamente definite in sede di presentazione del permesso di costruire come precisate al precedente art.8.

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

#### **B) Opere Di Urbanizzazione Primaria**

**b.1** - OUP relative alla realizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano e dei necessari sottoservizi tecnologici.

Gli Operatori per mezzo del soggetto di cui al precedente punto V) delle premesse assumono i seguenti obblighi:

- presentazione del permesso di costruire delle OUP, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001, nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto;

- Il Comune procederà all'istruttoria finalizzata al rilascio del PdC secondo le tempistiche e procedure stabilite dell'art. 20 del DPR n.380/2001;

**b.2** - Nei successivi 30 (trenta) g.s.c. dalla data di rilascio del Permesso di costruire, il Comune procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con spese a carico dell'Operatore secondo l'importo stimato nel successivo art.19, mentre il rappresentante degli Operatori nel medesimo termine, dovrà comunicare e dimostrare al Comune che affiderà l'esecuzione delle opere ad impresa avente requisiti SOA unitamente ad una dichiarazione sottoscritta dalla stessa impresa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.lgs. n.50/2016.

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

**b.3** - Il rappresentante degli Operatori, nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di ricevimento della predetta comunicazione comunale, dovrà dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, indicando i nominativi dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori ed allegando la seguente documentazione:

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

- *copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.lgs 81/2008 (o dichiarazione di non assoggettamento);*

- *il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2;*

- *una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008.*

**b.4** - Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro 8 (otto) mesi dall'inizio lavori delle predette opere, fermo restando che, trattandosi di un termine essenziale, anche nel caso di proroghe o sospensione dei lavori da parte del DL, verranno comunque applicate le sanzioni di cui al successivo art 10 del presente atto;

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

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 del tappeto bitumato finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede bitumata di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto finale e

comunque nel rispetto del termine di 8 (otto) mesi dall'inizio dei lavori.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili. Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

Alla stipula del presente atto, a garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore presenta al Comune una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al successivo art 11. Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.12. I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa dell'Operatore o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, senza alcuno scomputo, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione o riduzione non previste dal progetto.

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

Non potranno essere installate nella superficie fondiaria dell'intervento stazioni RBS o per TLC, in considerazione dell'avvenuta approvazione del

Piano di localizzazione degli impianti di telecomunicazioni approvato con Deliberazione del C.C. n. 50 del 21 Giugno 2010.

Le aree cedute e trasformate a nuovi parcheggi pubblici, dovranno essere separate dalla Superficie fondiaria mediante apposita recinzione definitiva, entro la predetta data di fine lavori. Il superamento di tale termine comporterà, oltre all'applicazione delle sanzioni di cui all'art 13, l'obbligo di corresponsione della tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

Tali aree interessate dalle opere di urbanizzazione connesse al piano attuativo manterranno la condizione di strada in ambito di cantiere fino al completamento degli interventi pubblici previsti dal piano attuativo, con divieto di utilizzazione quale area di cantiere per i lotti privati, ad esempio, non esaustivo: deposito di materiali, transito e sosta di mezzi d'opera, posa di gru, posa di container vari, posa di baracche di cantiere.

Ogni opera, predisposizione ed intervento volto al mantenimento della sicurezza del sedime interessato dalle opere resta a carico degli Operatori, tramite il soggetto unico di cui al punto V)

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

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

A tale scopo il Comune tratterrà, fino al completamento di tutti gli interventi, sia per la parte pubblica che per quella privata, una somma di Euro 30.000,00 (trentamila) dalla fidejussione di cui al successivo art. 11, pari all'importo necessario per l'eventuale rifacimento del tappeto d'usura e per eventuali altri danni dovuti ad inadempienza degli Operatori. Tale garanzia verrà svincolata entro 12 mesi dalla ultimazione di tutte le lavorazioni sia pubbliche che private, ad avvenuto controllo, da parte del Comune, dell'avvenuto ripristino di tutte le sedi stradali interessate dal piano attuativo, riportando tali sedi in condizioni di buona manutenzione e comunque conformi al Codice della Strada.

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

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

**Art.10 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati all'art.7 che precede. Con le TABELLE 1, 2 e 3 riportate nella Relazione urbanistica è stato rappresentato il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

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

2. La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente al PdC del progetto definitivo/esecutivo delle OUP nonché a consuntivo con l'importo delle opere realizzate e riportato nei certificati di collaudo.

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

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

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

Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere

di impartire mediante la Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte degli Operatori, in accordo con la D.L. ed il RUP, ed inviati al Comune medesimo, (servizio Urbanistica e settore Programmazione, esecuzione e manutenzione Infrastrutture) ai quali deve essere indirizzata via e-mail ogni comunicazione in merito alle OUP.

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

Gli Operatori potranno, esclusivamente per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile dagli stessi Operatori) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita determinazione, potrà concedere la proroga richiesta. Qualsiasi altro superamento dei termini di fine lavori, o ritardo nell'inizio degli stessi, anche se conseguente ad autorizzazione della DL e del RUP, comporterà comunque l'applicazione della penale sopra stabilita. A tal fine il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione degli Operatori e a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

#### **Art. 11 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione**

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli Operatori, con la stipula della presente convenzione, presentano in forma solidale fra



loro, a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione (esecuzione di opere a scomputo oneri di urbanizzazione), fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385 oppure polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

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

Nello specifico è stata presentata la seguente polizza rilasciata da .....

La stessa fidejussione comprende le seguenti garanzie:

-- Polizza per le opere di urbanizzazione primaria e spese connesse di Euro 286.025,00 (euro duecentottantaseimilaventicinque/00) così composta:  
\* Euro 257.350,00 "Opere" più Euro 2.940,00 "Collaudo", più Euro 25.735,00 per IVA su opere.

Ancorché la garanzia sia commisurata al valore dell'importo suddetto, essa è prestata per tutte le prestazioni richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

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

L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempite ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere, fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia.

Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da

trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dagli Operatori, nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt.10 e 13.

La garanzia fideiussoria, intestata agli Operatori stipulandi, viene consegnata al Comune all'atto della stipula della presente convenzione, previo controllo della bozza da parte del Comune con adeguato preavviso.

#### **Art. 12 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione**

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

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

Quanto all'esecuzione delle opere l'Operatore prende atto che il Comune richiederà al Direttore dei lavori di redigere i documenti tecnici di cui al D.lgs. n.50/2016, ivi compreso il piano di manutenzione dell'opera debitamente aggiornato e comprendente anche gli elaborati "as built". Dovrà quindi 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 gli Operatori daranno immediata notizia al Comune. Il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale, ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 9), delle opere a carico degli Operatori sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con costi a carico dell'Operatore. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico degli Operatori che ne dovranno versare l'onere secondo le modalità di cui all'art. 19, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

Entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese degli Operatori, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali entro 60 (sessanta) g.s.c. dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati. L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati del progetto definitivo/esecutivo oggetto di PdC, ed in ogni caso perfettamente utilizzabili e collaudabili.

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

consegna al Comune, l'Operatore avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere pubblico senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico, fatto salvo quanto richiamato al precedente articolo 9 in caso di inadempienza.

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

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

Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico dell'Operatore.

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

3. Relativamente alle aree a verde lungo la via Pasubio ed a contorno dei parcheggi, gli Operatori si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse aree per un periodo di 2 (due) anni, dopo che sia trascorso un intero ciclo stagionale, dalla data di collaudo/CRE delle opere stesse, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni, ma obbligandosi senza alcuna riserva alla sostituzione delle essenze morte o deperenti.

Per tutto il periodo sopracitato (un intero ciclo stagionale più 2 (due) anni) resta a carico degli Operatori ogni onere ed opera volta al mantenimento della vegetazione, ivi comprese le bagnature di soccorso. Fermo restando quanto sopra, decorso il predetto termine, l'Operatore darà corso, entro i successivi 60 (sessanta) giorni, alla consegna delle aree e opere al Comune mediante la redazione di idoneo verbale di consegna.

L'obbligazione di cui sopra resterà in capo agli Operatori o loro aventi causa, di cui al successivo art. 15, con esclusione del trasferimento di tale onere ai futuri condomini che si verranno a formare.

A garanzia del completo adempimento di tale obbligazione gli Operatori presentano a favore del Comune una fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 1 settembre 1993 n. 385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, secondo le caratteristiche di cui al precedente art. 11, rinnovabile annualmente, per Euro 28.700,00 (euro ventottomilasettecento/00) IVA nella misura del 22% (ventidue per cento) compresa.

### **Art. 13 - 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. 15, mentre per le Opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui all'art.10) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori intimando, 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) 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.11 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni

responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare; in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione. Per le somme relative alle eventuali penali per le quali il Comune sia stato costretto alla escussione, gli Operatori dovranno provvedere al reintegro della polizza.

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

Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380 del 2001, fermo restando, in alternativa , che il Comune potrà procedere alla escussioni delle specifiche polizze.

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

**Art. 14 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati**

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

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

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

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

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

Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui all'art. 14 che precede, oltre alle sanzioni di cui all'art. 24 c.3 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

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

#### **Art. 15 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore**

Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo m2\_1; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre l'Operatore resterà solidalmente responsabile del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dall'Operatore ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed il suo successore od avente causa resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

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

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno

osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale di cui all'art.8.

**Art. 16 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti**

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione urbanistica entro 120 (centoventi) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione definitiva del P.A., a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

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

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

La presente convenzione, registrata e trascritta nei Registri Immobiliari, 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.

A tal fine gli Operatori dichiarano con autocertificazione ai sensi D.lgs. 445/2000, che non esistono altri contratti/accordi fra privati o patti con terzi di qualsiasi tipo che non siano stati citati nella presente convenzione che prevedano frazionamenti e cessioni di aree interne al lotto ancorché prive di capacità edificatoria, tale condizione è definita essenziale ai fini della validità della presente convenzione. Tale condizione è stata accertata dal notaio rogante sulla base degli atti di provenienza consegnati dagli Operatori.

**Art. 17 - 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. 18 – 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. 19 – Rimborsi spese dagli Operatori al Comune**

Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo m2\_1 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

- A seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo delle OUP, l'Operatore provvederà, per il ritiro del predetto PdC, al versamento delle spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in euro 2.940,00 (euro duemilanovecentoquaranta/00), necessarie al Comune per l'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota potrà essere adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Conguaglio successivo all'approvazione del P.A. delle spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in Euro 13.341,28 (euro tredicimilatrecentoquarantuno/28), dedotto l'anticipo già versato pari ad Euro 500,00 (cinquecento), dovrà essere versata dopo l'adozione del P.A. nei successivi 15 (quindici) gsc;

-- Spese di comunicazione Euro 4.000,00 (quattromila) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Pianificazione e Sviluppo del territorio, da versarsi alla stipula;

Gli operatori inoltre provvederanno ai versamenti per 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. 20 Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali**

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

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

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

Per tali cessioni, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

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

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

Per tali opere, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

Nel merito dei predetti punti 1) e 2) si riporta la Risoluzione n.37/E del 21 febbraio 2003: "La circolare n.207 del 16 novembre 2000, al riguardo, ha precisato che "la cessione ai comuni di aree ed opere di urbanizzazione, da parte dell'impresa titolare della concessione ad edificare, a scomputo del contributo di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, costituisce un'operazione non rilevante agli effetti dell'IVA, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro del predetto contributo effettuato alternativamente, dalla stessa impresa". Come già chiarito dalla scrivente con la risoluzione n.6/E del 14 gennaio u.s., il legislatore ha inteso equiparare, al fine del trattamento applicabile agli effetti dell'IVA, il versamento in denaro del contributo di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n.10 (cosiddetta "Legge Bucalossi") alla cessione di opere di urbanizzazione e delle aree necessarie alla loro realizzazione".

**Art. 21 - Riferimenti normativi e rinvii**

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

**INDICE DEGLI ARTICOLI**

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

- art. 3- Attuazione del PGT mediante il Piano attuativo e termini di validità
- art. 4- Varianti
- art. 5- Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- art. 6-Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale
- art. 7 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione
- art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi
- art. 9 - Opere di urbanizzazione: modalità attuative
- Art.10 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione
- art.11 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione
- art.12 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione
- art.13 - Inadempienze e sanzioni
- Art.14 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati
- art.15 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore
- art.16 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti
- art.17 - Controversie
- art.18 - Benefici fiscali
- art.19 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune
- art.20 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali
- art.21 - Riferimenti normativi e rinvii
- all. B1 Relazione urbanistica

**Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo**

# ALLEGATO "B1"

## RELAZIONE URBANISTICA campo della modificazione m2\_1

### 1) SITUAZIONE URBANISTICA

Il 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 la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione residenziale all'interno del campo della modificazione "m2\_1 via Toscanini Nord", la redazione di un piano attuativo (PA);

Alle aree di cui sopra le norme del PGT assegnano un indice territoriale It pari a 0,45 mq/mq in quanto si tratta di riconversione di due lotti affacciati sulla via Pasubio con fronte superiore a m 50,00 (It 0,45 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale); il tutto per un totale di Slp edificabile pari a mq. 2.883,60 calcolata su una St rilevata pari a mq 6.408,00;

### 2) ELENCO ALLEGATI AL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato una proposta di Piano Attuativo denominato campo della modificazione m 2\_1 ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 12 del 11/03/2005 , sulle aree di proprietà sopraindicate, in conformità al P.G.T. vigente, in data 25\_07\_2016, prot. n.37559 e successive integrazioni, corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Elaborati grafici

- Tav. 1 Estratto PGT - Estratto di mappa catastale - Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto e inquadramento generale
- Tav. 3 Plani volumetrico di progetto - profili regolatori
- Tav. 4 Individuazione superficie fondiaria - dotazioni interne ed esterne di aree per servizi di interesse generale
- Tav. 5 Individuazione superficie drenante - superficie di parcheggio - superficie coperta
- Tav. 6 Schema smaltimento acque reflue e acque meteoriche
- Tav. 7 Veduta aerea - viste prospettiche - esame dell'impatto paesistico
- Tav. 8 Opere di urbanizzazione. Planimetria soprasuolo

Tav. 9 Opere di urbanizzazione. Planimetria sottosuolo  
Tav. 10 Rilievo strumentale dell'area di intervento  
Tav. 11 Opere di urbanizzazione. Opere di mitigazione fronte edilizio  
esistente

#### Allegati

All. A e All. B1 - Schema di convenzione - Relazione urbanistica  
All. B - Relazione illustrativa  
All. C - Computo metrico estimativo e Quadro economico OO.UU.  
All. D - Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà  
All. E - Asseverazione Rilievo strumentale area di intervento  
All. F - Relazione geologica  
All. G1 - Piano di Indagine Ambientale proprietà Imm. Le Serre Due srl  
All. G2 - Piano di Indagine Ambientale proprietà Technology Transfer &  
Management srl  
All. H - Piano di Indagine Ambientale aree esterne in cessione  
All. I - Relazione previsionale di clima acustico  
All. L - Relazione di Idoneità statica  
All. M - Rilevo asseverato aree esterne in cessione  
All. N - Relazione agronomica  
All. O - Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria

### 3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

#### AMBITO D'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento avverrà sulle aree sottodescritte contraddistinte  
in catasto come segue :

foglio 11 - mapp. 136 parte	mq.	4.270,00
foglio 11 - mapp. 175	mq.	1.160,00
<hr/>		
foglio 11 - mapp. 177	mq.	1.150,00
<hr/>		
Sup. catastale ambito d'intervento	mq.	6.580,00

Tali aree si trovano in via Pasubio a Nord del territorio comunale del comune di  
Cernusco sul Naviglio.

Esse attualmente sono adiacenti ad aree urbanizzate e si presentano come due/tre  
lotti distinti ma confinanti in uno dei quali è tutt'ora presente un edificio  
ad uso produttivo che verrà parzialmente demolito.

#### **DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati negli elaborati tav.le 4, 7 e nell'Allegato "B" Relazione Illustrativa.

a) Superficie territoriale del lotto	mq.	6.408,00
b) Slp edificabile	mq.	2.883,60
c) Volume di progetto x h virtuale mt 3,00	mc.	8.650,80
d) Dotazione interne di progetto di aree servizi	mq.	2.563,39
e) Dotazione di aree a servizi reperite all'esterno del P.A.	mq.	3.240,00
(c+d) mq.		5.803,39 > mq. 5.767,20

Completano le cessioni, una porzione di sede stradale di Via Pasubio, ed identificato dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente, identificata al foglio 11 part. 136 parte, per una consistenza di circa mq. 191.

Tale cessione non viene conteggiata nella dotazione di aree a servizi.

Sia la predetta area che l'area del fg. 11 mapp. 176, per una consistenza di circa mq. 120, concorrono alla realizzazione delle OUP lungo la via Pasubio; per giungere all'acquisizione al demanio stradale di quest'ultima si è proceduto, secondo i disposti dell'art. 31 della Legge n.448/98, con una deliberazione da parte del Consiglio Comunale n.....del.....con successiva registrazione e trascrizione del provvedimento a favore del Comune a titolo gratuito.

#### **4) LINEE GUIDA**

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

A tale proposito, con determinazione n. 302 dell' 08/03/2017 sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell'elaborato TAV. n. 7 e nell'Allegato "B" Relazione Illustrativa.

#### **5) Crono programma**

Si allega crono programma inerente gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione.

**6) Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

Si allegano tabelle nn. 1, 2 e 3.

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

<b>Volume</b>	<b>OO.UU. 1° €/mq.</b>	<b>OO.UU. 2° €/mq</b>	<b>Stima C.C.C.</b>
mc 8.650,80	24,74	29,44	
<b>Totale</b>	<b>€ 214.020,79</b>	<b>€ 254.679,55</b>	<b>€ 89.000,00</b>

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

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1°</b>	<b>OO. UU. 2°</b>
Importo lavori	€ 293.201,11	
Oneri sicurezza diretti	€ 4.458,89	
Oneri sicurezza specifici	€ 12.760,91	/
Sottoservizi eseguiti da Enti	€ 8.330,22	
Sconto 20% (*) per realizzazione diretta a cura dell'Operatore	€ 58.640,22	/
<b>Totale oneri scomputabili</b>	<b>€ 257.350,00</b>	<b>/</b>

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

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1°</b>	<b>OO. UU. 2°</b>
Oneri soggetti a scomputo	€ 214.020,79	
Oneri non soggetti a scomputo		€ 254.679,55
Opere	€ 257.350,00	
Conguagli provvisori	- € 43.329,21 (maggiori oneri a carico Operatore)	<b>€ 254.679,55 da versare al rilascio dei PdC/SCIA</b>



**L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo**



CRONOPROGRAMMA CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1

		Novembre		Dicembre		Gennaio	
	21/10						
	25/10						
	1/11						
	5/11						
	9/11						
	13/11						
	17/11						
	21/11						
	25/11						
	1/12						
	5/12						
	9/12						
	13/12						
	17/12						
	21/12						
	25/12						
	1/1						
	5/1						
	9/1						
	13/1						
	17/1						
	21/1						