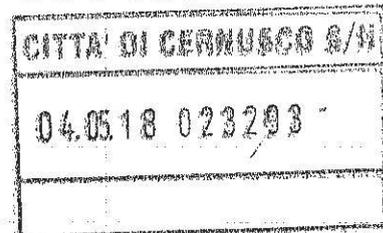


N. di repertorio

**CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO A CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), DENOMINATO CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a7\_5 VIA VERDI 106/SP 121**

REPUBBLICA ITALIANA



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

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

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

sono personalmente comparsi i signori  
da una parte:

....., domiciliato - ai fini del presente atto - presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del ..... 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 \_\_\_\_ che in copia si allegano sotto la lett. "A", ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale del ..... n. ...., con la quale è stata approvata la convenzione denominata "campo dell'adeguamento a7\_5 via Verdi 106/SP 121", deliberazione qui allegata sotto la lettera "B", quale parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "Comune",

e

la società Gli Aironi srl con sede legale in COLOGNO MONZESE (MI) via Felice Cavallotti, 15 P.IVA 07222580966 di seguito denominato "Operatore"

qui rappresentata dagli amministratori:

Sig. CATOIO DANIELA, nata a Milano il 20/06/1966 residente a Cernusco sul Naviglio in via Carroccio, 12 c.f. CTA DNL 66H60 F205X

e

Sig. CATOIO LUCA, nata a Milano il 28/01/1976, residente a Cernusco sul Naviglio in via Pasubio, 7/A c.f. CTA LCU 76A28 F205Z

detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo.

PREMESSO QUANTO SEGUE:

**A)** che i sopraindicati Operatori, in qualità di proprietari dell'immobile oggetto della presente convenzione, catastalmente contraddistinto come segue: **Foglio 4 Mappa-**

**le 175**, dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumersi senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

**B)** il Piano di Governo del Territorio (in prosieguo: PGT) del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, inserisce le aree di proprietà all'interno del "campo dell'adeguamento a7\_5", specificamente regolato dagli artt. 40 Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (in prosieguo: DdA del PdR). Detta previsione è stata confermata anche dalla variante n. 1 al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 19 dicembre 2013 divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL – Avvisi e Concorsi n. 7 in data 12 febbraio 2014;

**C)** che la disciplina urbanistico-edilizia del campo a7\_5, specificamente definita dall'art. 40 delle DdA del PdR, ammette la destinazione d'uso produttiva e terziaria, mentre sono escluse le destinazioni d'uso agricola e residenziale. Precisato inoltre che, come meglio articolato nella relazione urbanistica allegata, l'insediabilità delle attività commerciali viene definita agli artt. 57, 58, 59 e 60 delle DdA del PdR e che gli stessi articoli per l'intervento edilizio oggetto della presente convenzione prevedono come strumento attuativo il Permesso di costruire convenzionato (in prosieguo: Pdc convenzionato).

**D)** che l'immobile oggetto della richiesta risulta autorizzato agli atti con Permesso di Costruire convenzionato n.240/2003 del 21/03/2006 e successive varianti e che per effetto della convenzione preordinata al rilascio del richiamato titolo edilizio (Rep. 90631/22641 del 13/03/2006 a rogito Notaio Guido Roveda con sede in Milano) risulta vigente, fra gli altri vincoli, al piano quarto, per una superficie di 1.250,00 mq una servitù perpetua ad uso pubblico dei posti auto. Lo stesso vincolo per effetto dell'atto unilaterale d'obbligo in variante alla suddetta convenzione, (rep. 93085/24161 del 24/08/2008) veniva trasferito dal piano quarto al piano terzo per una superficie pari a 1336,75 mq il tutto come meglio articolato nella relazione urbanistica allegata.

**E)** che in data 03/08/2017 prot. n° 40002 e successive integrazioni è stata presentata un'istanza di Pdc convenzionato, ai sensi dell'art. 59.4 delle DdA del PdR, per l'insediamento di un'attività di commercio al dettaglio di tipo non alimentare (MS2). L'amministrazione, in conformità alle norme di PGT, ha provveduto all'affidamento dell'incarico per la redazione lo studio di impatto sulla circolazione alla società Irteco Sas di Torino. L'elaborato, unitamente al parere favorevole dal settore Programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture si trova allegato alla relazione urbanistica.

**F)** Gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato, sono stati redatti dall'arch. Paolo Dossena con studio in Cernusco sul Naviglio p.za Padre Giuliani 4, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia

sumono gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto.

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

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 3 (tre) anni a partire dalla data di approvazione della stessa.

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 presente convenzione è finalizzata all'insediamento di una media struttura di vendita ed è volta al soddisfacimento della dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale così come prescritta dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente, il tutto come meglio dettagliato nella Relazione Urbanistica allegata alla presente convenzione.

Qualunque modifica dell'attività commerciale in essere che incidesse sulla dotazione a servizi, non potrà essere autorizzata senza preliminarmente stipula di una modifica della presente convenzione verificata secondo le dotazioni minime previste dal Piano dei Servizi.

#### Art. 3 - Attuazione della convenzione

L'attuazione della presente convenzione è finalizzata alla cessione al Comune delle aree di cui all'art. 4. e alla realizzazione da parte degli operatori di interventi di adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale nel parcheggio posto in fregio alla via Verdi/S.P.121. Il titolo edilizio relativo all'intervento previsto dagli operatori verrà rilasciato nei successivi 30 gsc dalla stipula del presente atto.

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

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

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

#### Art. 4 - Cessione delle aree necessarie per la dotazione di servizi di interesse generale

Per le attività commerciali il cui insediamento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o

generale è prescritta secondo le quantità della tabella riportata all'art. 6.1 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente, il tutto come meglio dettagliato nella relazione Urbanistica allegata alla presente convenzione.

Tutte le aree oggetto di cessione, come di seguito specificato, risultano meglio evidenziate nella planimetria allegata alla Tav. n. 6 e come risultanti dal frazionamento catastale delle medesime aree, che è stato redatto a cura e spese degli Operatori prima della stipula del presente atto.

Premesso quanto sopra le parti si danno reciprocamente atto che per l'attuazione della presente convenzione è necessaria la cessione senza corrispettivo al Comune da parte degli Operatori privati delle seguenti aree:

Pertanto l'operatore in qualità di proprietario cede gratuitamente al Comune l'area individuata nella tavola n. 6 allegata e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

**(Foglio 4 Mappale 175 parte)** per una consistenza catastale pari a mq.....(.....)

Coerenze in un sol corpo

Le parti si danno reciprocamente atto che per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato tali aree verranno interessate da interventi di adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale del parcheggio posto in fregio alla via Verdi/S.P. 121 come meglio descritto all'art. 6.

Per le stesse aree a destinazione a parcheggio la proprietà viene ceduta alla stipula del presente atto, mentre il possesso rimarrà in capo ai soggetti cedenti, fino alla data di consegna al Comune del verbale di fine lavori delle opere adeguamento della segnaletica di cui all'art. 6.

Le medesime aree, dalla data di inizio dei lavori, potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle suddette opere 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. In ogni caso durante l'esecuzione di dette opere dovrà essere garantito l'accesso agli altri edifici.

Resteranno a carico degli Operatori tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione, fino alla consegna al Comune delle aree al termine dell'intervento di adeguamento della segnaletica, fatto salvo quanto previsto all'art. 7.

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

A tale proposito gli Operatori si impegnano a rimuovere qualsiasi manufatto edilizio

eventualmente esistente sulle aree in cessione entro 90 (novanta) g.s.c. dalla data di stipula del presente atto.

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

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, fatti salvi gli allacciamenti alle reti esistenti e quanto di seguito precisato:

- servitù di passo pedonale e carraio a carico del mappale 175 parte previsto in cessione ed a favore della proprietà la mappale 181 (ex 121) del foglio 4 costituita con atto in data 13/03/2003 rep. N. 66034/13413 del dr. Gianemilio Franchini notaio in Brugherio
- passaggio degli automezzi di soccorso lungo le aree prospicienti le attività commerciali poste al piano terreno dell'edificio, come prescritto da certificato di prevenzione incendi, pratica n°353527, il tutto come attestato dall'operatore nell'elaborato allegato alla relazione urbanistica

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

Art.5 - Contributo 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 costruzione sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.
3. I contributi per il rilascio del permesso di costruire, come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti, di cui alla D.G.C. n. 92 del 21/03/2018, vengono provvisoriamente determinati come meglio esplicitato nella **Tabella 1** allegata alla "Relazione urbanistica" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del ....., sopra allegata, come di seguito riportati:

\* urbanizzazione primaria: SLP virtuale\*OUP commerciale = € **13.133,74. (tredicimilacentotrentatre/74)**

\* urbanizzazione secondaria: SLP virtuale\*OUS commerciale = € **7.726,26. (settemilasettecentoventisei/26)**

4. La presente convenzione non prevede la realizzazione di opere a scapito degli oneri di urbanizzazione come sopra determinati pertanto all'atto del rilascio del permesso di costruire gli operatori verseranno le quote di contributo relative agli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria in ragione della consistenza dell'intervento, fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC;
- 25% (venticinque per cento) entro 180 (centottanta) giorni dal termine sopraindicato;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dal termine sopraindicato.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, gli Operatori presteranno 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.

5. 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.

6. Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo al Permesso di Costruire, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale dell'edificio oggetto dell'intervento.

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dagli operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, con le medesime modalità e garanzie del precedente comma 5.

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. 6 - Adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale

Per l'attuazione della presente convenzione, come precisato nella Relazione urbanistica, è prevista la realizzazione delle opere di adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale del parcheggio posto in fregio alla via Verdi/S.P.121 il tutto come meglio descritto negli elaborati planimetrici allegati alla presente convenzione (tav. 7)

Tale intervento viene realizzato dall'operatore a seguito del rilascio del PDC convenzionato relativo alle opere previste sull'edificio oggetto dell'intervento. I relativi importi non saranno scomputabili. A garanzia della corretta esecuzione di tale intervento, l'operatore ha depositato in argomento una fidejussione di € 2.226,00. (duemiladuecentoventisei/00) secondo le modalità di cui all'art. 7.

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.

I termini di realizzazione delle suddette opere risultano i medesimi previsti per le opere assentite con Pdc convenzionato richiamati all'art. 3 e comunque entro la data di

presentazione della Segnalazione certificata di agibilità.

Restano a carico degli Operatori l'acquisizione di eventuali pareri da parte dell'Ente gestore della S.P. 121 Città Metropolitana di Milano.

Potranno essere previsti tempi differenti per la fine lavori delle opere di adeguamento della segnaletica rispetto a quelli dell'intervento sull'immobile privato. L'operatore terminati gli interventi previsti sulle aree destinate a parcheggio provvederà alla comunicazione al Comune del verbale di fine lavori e relativa dichiarazione da parte della DL di conformità delle opere realizzate al progetto approvato allegato al Pdc convenzionato.

Con la presentazione di tale verbale s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, gli Operatori 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 del suolo pubblico. Gli 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, all'Operatore eventualmente inadempiente.

Gli Operatori si impegnano altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico) contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti.

#### Art. 7 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, l'Operatore, con la stipula della presente convenzione, presenta a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni di cui all'art. 6, fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385 oppure polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

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

Nello specifico sono state presentate le seguenti polizze rilasciate da

Le stesse fidejussioni sono a garanzia della copertura dell'intero valore delle opere di

adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale di € 2.226,00. (duemiladuecentoventisei/00) IVA compresa.

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

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

L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti. 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 nei 30gsc successivi alla presentazione della comunicazione al Comune del verbale di fine lavori come descritta all'art. 6.

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

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

#### Art. 8 – Manutenzione ed uso delle aree connesse al parcheggio

Relativamente al parcheggio ed alle aree connesse di proprietà comunale individuate catastalmente al fg. 4 mapp. 171 e 175 parte, gli Operatori o loro aventi causa, si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sorveglianza (senza obbligo di guardiania), fino alla sussistenza dell'edificio commerciale generato dal PdC convenzionato, 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. Di tale obbligazione si dovrà fare esplicita menzione negli eventuali atti di trasferimento degli immobili.

Ai fini della sorveglianza e sicurezza degli spazi pubblici a parcheggio, l'Operatore o suo avente causa, potrà porre in essere dispositivi atti a limitare l'accesso alle aree dalle ore 24,00 alle ore 6,00 oltre che dispositivi ottico/informatici (telecamere) di controllo, la cui corretta gestione sarà a carico dell'Operatore o suoi aventi causa.

I dispositivi di cui sopra dovranno essere compatibili con le servitù in essere.

Art. 9 – Aggiornamento delle servitù ad uso pubblico pregresse

Richiamato quanto riportato al punto D delle premesse le parti concordano nel confermare in essere la servitù perpetua ad uso pubblico dei posti auto per una superficie pari a 1336,75 mq. Dette aree, come meglio identificate nella tav. 6 sono individuate catastalmente al fg. 4 map. 175 sub. 12 e 1 parte.

Art. 10 - 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. 5 o mancata esecuzione delle opere di cui al art. 6) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori intimando, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, 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 centesimi) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta.

Nei casi più gravi, ove l'inadempimento degli Operatori 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 Permesso di costruire convenzionato.

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. 11 – Segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati

Le Segnalazioni certificate di inizio attività – SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto una volta presentata la comunicazione al Comune del verbale di fine lavori di cui all'art. 6.

Gli operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo dell'immobile oggetto dell'intervento fino all'avvenuta presentazione delle SCIA di agibilità. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui al precedente art. 12 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. 12 - 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 a7\_5; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto.

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, dagli Operatori ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore e i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti. Di tali obblighi dovrà essere fatta menzione nell'atto di trasferimento e nel regolamento condominiale.

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, 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 fra gli amministratori che sottoscrivono la presente convenzione in qualità di rappresentanti della società.

#### Art. 13 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica entro 90 (novanta) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione definitiva del PdC convenzionato, 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.

#### Art. 14 - 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. 15 - 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 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. 16 - 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 a7\_5 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

- Spese per Diritti tecnici la somma così determinata in base alla SLP virtuale, stimata in € 718,30. (euro settecentodiciotto/30) di cui già versati € 500,00 al 31/08/2017 e pertanto da conguagliare per una somma pari a € 218,30. (euro duecentodiciotto/30);
- Spese di € 1.600,00 (Euro millecinquecento/00) quale spese per la redazione dello schema di convenzione, versati in data 31/08/2017;
- Spese di comunicazione € 2.000,00. (Euro duemila/00) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, da versarsi alla stipula;

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese: rilievi e frazionamenti catastali.

#### Art. 17 Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Relativamente alle cessioni di aree a servizi previste nella convenzione urbanistica in

#### Art. 17 Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

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

##### **a. Aree a servizi in cessione di cui all'art.4**

Le aree in cessione interne al comparto sono determinate nelle quantità indotte dagli interventi edilizi.

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.

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

#### Art. 18 - 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 – Obblighi generali e validità della convenzione

art. 3 – Attuazione della convenzione

art. 4 - Cessione delle aree per la dotazione di servizi di interesse generale

art. 5 - Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione

Art. 6 - Adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale

Art. 7 - Manutenzione ed uso delle aree connesse al parcheggio

Art. 8 - Aggiornamento delle servitù ad uso pubblico pregresse

art. 9 - Inadempienze e sanzioni

art.10 - Segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati

art.11 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore

art.12 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

art.13 - Controversie

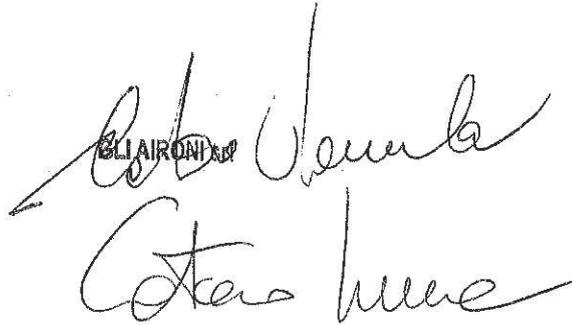
art.14 - Benefici fiscali

art.15 - Rimborsi spese degli operatori al comune

art. 16 – Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

art. 17 - Riferimenti normativi e rinvii

**Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo**



Two handwritten signatures in cursive script. The top signature is more complex and includes a small stamp that reads "ELIAIRON". The bottom signature is simpler and appears to be "Cotaro".