ALLEGATO A

N. di repertorio N. di raccolta

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA, DI CUI ALL'ART. 14 COMMA 1 BIS) DEL DPR N° 380/2001, RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI DUE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN CENTRO COMMERCIALE NEL CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2 - 2, VIA FIUME - VIA VERDI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno

In Cernusco sul Naviglio, via Tizzoni numero 2, in un ufficio del Comune.

Innanzi a me Dott. , Notaio in , iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di ,

si costituiscono

da una parte:

ACQUATI MARCO, nato a Milano il 9 maggio 1956, domiciliato per la carica presso la sede del Comune,

il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del **"COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO"**, con sede in Cernusco sul Naviglio, via Tizzoni n. 2, codice fiscale 01217430154, (di seguito, per brevità, il "Comune");

a quanto oltre autorizzato in forza di decreto sindacale del 26 marzo 2015 - prot. n. 14285 successivamente rettificato in data 31 marzo 2015 - prot. n. 15137, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto, in unico inserto, con lettera **"A"** e di agire in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato attestato l'interesse pubblico inerente la richiesta di Permesso di costruire in deroga, di cui all'art. 14 comma 1 bis) del DPR n° 380/2001, relativo alla realizzazione di due medie strutture di vendita commerciali nel campo della modificazione m2 - 2, via Fiume - via Verdi, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto con lettera **"B"**, nonché alla delibera della Giunta Comunale n. del , esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato l'aggiornamento del presente atto.

dall'altra parte:

Isaia Agosti, nato a Capriolo (BS) il 17/05/1965, domiciliato per la carica presso la sotto indicata sede sociale, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società:

"ONE ITALY SRL", con sede in Bergamo Passaggio Canonici Lateranensi n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, numero di iscrizione e codice fiscale: 04023740162, iscritta al R.E.A. con il numero 428834 - Camera di

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Commercio di Bergamo, a quanto oltre autorizzato in forza del vigente statuto sociale;
la quale società **"ONE ITALY SRL"**, interviene al presente atto quale procuratore speciale e pertanto in nome e per conto della società **"DICOM SRL"** con sede in Milano, Via Abbondio Sangiorgio n. 12, capitale sociale Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila e centesimi zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale: 11135290150 , iscritta al R.E.A. con il numero 1442575 - Camera di Commercio di Milano
(di seguito denominato "Operatore"),
in forza di procura speciale a rogito del notaio dott. Giovanni Nai di Milano in data 09/02/2017, rep. n.15210 racc. n.5137 registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 il 09/02/2017 al n. 7767, che in copia autentica si allega al presente atto con lettera **"C"**.

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) Proprietaria degli immobili siti nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) in via Verdi n.69 angolo via Fiume, catastalmente identificati al foglio 11 part. 121 è la Soc. "DICOM SRL" con sede in Milano, Via Abbondio Sangiorgio n. 12, mentre la società "ONE ITALY SRL", con sede in Bergamo e come sopra identificata interviene al presente atto quale procuratore speciale e pertanto in nome e per conto della società proprietaria stessa, fermo restando quanto di specificato all'art. 12 in merito ai diritti della proprietà;

b) l'Operatore del comparto ha presentato richieste di permesso di costruire in deroga per un singolo comparto del campo m2_2 localizzato tra Via Fiume e Via Verdi con istanza depositata in data 04/11/2016 prot.n. 54252 pratica n. 1/2016 (MS non alimentare) ed istanza depositata in data 04/11/2016 prot.n. 54259 pratica n. 2/2016 (MS alimentare) e successive integrazioni, secondo il progetto redatto dall'arch. Silvio Recalcati con studio in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Cavour n.6c, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano al n. 5676 codice fiscale RLC SLV 62A13 C523D.
Le predette richieste prevedono la completa demolizione dell'edificio esistente, con successiva ricostruzione di un edificio per l'insediamento di due medie strutture di vendita MS2 (ciascuna con superficie di vendita inferiore a 800 mq), di cui una alimentare e una NON alimentare, ad un piano fuori terra, organizzato in forma di centro commerciale, come evidenziato nell'elaborato tav. 06 plani volumetrico dell'intervento, corredato da verifiche urbanistiche.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Preso atto della presentazione di due distinte richieste di permesso di costruire, per assicurare la contemporaneità e unitarietà realizzativa i medesimi titoli edilizi dovranno essere rilasciati contemporaneamente e contestualmente alle autorizzazioni commerciali così come prevede l'art. 59 delle disposizioni del Piano delle Regole.
Anche la realizzazione dell'unico edificio dovrà avvenire contestualmente ed in concomitanza delle opere di urbanizzazione primaria connesse.

La ricostruzione normativa ed urbanistica, le fasi procedimentali propedeutiche all'istanza, nonché la proposta progettuale e documentazione tecnica correlata alla presentazione della richiesta di permesso di costruire in deroga, sono descritte nella Relazione urbanistica, come allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Sinteticamente si riporta:
- 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, ricomprendono l'ambito in oggetto nel campo della modificazione m2_2. L'intervento si colloca lungo via Verdi, asse stradale riconosciuto dal vigente PGT ed in particolare dallo Documento di Programmazione commerciale, quale zona a prevalente connotazione commerciale " della Via Verdi Nord;

- per l'attuazione degli atti di pianificazione urbanistica, fra i quali ricade il PdC in deroga, è richiesta dall'art.6 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi la cessione di aree a servizi nelle quantità individuate negli elaborati tavv. n.6 e 6 bis allegate alla delibera della Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2017, sopra citata.

c) l'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

d) i beni oggetto del progetto di permesso di costruire in deroga non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), né a

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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

e) nelle aree interessate non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici; tuttavia essendo le aree parzialmente gravate da servitù aerea di elettrodotto, risulta in atti il parere dell'Ente gestore rilasciato in data 30/08/2016 prot.n. P2016 000 1632.

f) per tutte le aree interessate l'Operatore ha presentato specifico studio di indagine ambientale (ai sensi del D.Lgs. n.152/2006), in atti comunali e come allegato alla richiesta di PdC, sopra citata, a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali.
Sul predetto documento, trasmesso e ricevuto da ARPA in data 22/12/2016 prot.n. 186430, per l'eventuale avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrità dei suoli, l'ARPA ha dato riscontro con valutazione tecnica pervenuta in data 24/02/2017 prot.n.10328 con richiesta di indagine integrativa.
Le integrazioni sono state presentate ad ARPA in data 22/03/2017 prot.n.14825.
Qualora l'indagine dia luogo a situazioni di compromissione di matrice ambientale per i successivi interventi, purchè riconducibili a responsabilità dell'Operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal Dlgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

g) Trattandosi di strumento di pianificazione, come descritto nella Relazione urbanistica allegata, emerge che per la richiesta di PdC in deroga è stato svolto procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS.
L'Autorità Competente per la Vas d'intesa con l'Autorità Procedente ha decretato la NON assoggettabilità a Vas della richiesta di PdC in deroga in argomento, giusto il Decreto del 29/03/2017 prot. n.15962.

h) il PdC in deroga ha richiesto la valutazione d'impatto ambientale (VIA) ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n.152/2006 e del relativo IV

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

allegato, a seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. 14 luglio 2015 n. X/3826, modificativa della L.R. 2 febbraio 2010 n. 5, con la quale è stata introdotta la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) per i centri commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita (rif. par.7 punto b6 dell'ALLEGATO B della D.G.R. 14 luglio 2015 n. X/3826) individuando il Comune come autorità competente.
Per quanto sopra, è stata svolta la verifica di assoggettabilità a VIA conclusasi con l'emissione del Decreto del Dirigente prot.n.35555 dell' 11/07/2017 di non assoggettabilità.
La predetta procedura si è conclusa con alcune condizioni, di cui ai seguenti riferimenti: **che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel paragrafo conclusivo 5.3 "Quadro delle prescrizioni" della relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale al citato Decreto,** relativamente alle misure di mitigazione, al recepimento del parere ARPA del 27/03/2017, allo smaltimento delle acque meteoriche ed agli aspetti legati alla viabilità in tema di ingresso ed egresso al compendio immobiliare;

i) gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, secondo le modalità previste dal Regolamento locale di Igiene e Regolamento consortile in materia;

l) 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 della G.C. n. 36 del 04/02/2013;

m) il Permesso di costruire in deroga ha le caratteristiche ed i contenuti stabiliti dall'art. 14 c.1 bis) del DPR n.380/2001 e comporta altresì l'applicazione della valutazione del maggior valore generato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n. 380/2001 come descritto nella Relazione urbanistica allegata;

n) la proposta di Permesso di costruire in deroga ha ottenuto, in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data ……;

o) 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. 303 dell'08/03/2017 sono state approvate le "linee guida" afferenti al campo della modificazione in argomento;

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Documento Firmato Digitalmente

p) il Consiglio Comunale con atto n. 35 del 19/04/2017 ha attestato la sussistenza dell'interesse pubblico sulla base delle valutazioni desumibili dalla Relazione urbanistica e dallo schema di convenzione di attuazione, come allegati al medesimo atto, avendo riconosciuto che la convenzione stessa é rispondente al pubblico interesse e specifica gli obblighi che l'Operatore si assume per poter conseguire il rilascio del permesso di costruire in deroga.
Costituiscono allegati all'atto C.C. sopra indicato:
- Allegato "A" schema di convenzione debitamente sottoscritto per adesione dall'Operatore";
- Allegato "B" relazione urbanistica";
- Tav. 06 plani volumetrico dell'intervento, corredato da verifiche urbanistiche;
- Tav 06 bis aree in cessione;
- Progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere pubbliche, sia interne che esterne al lotto d'intervento, corredati da computi metrici e quadri economici come di seguito elencati:
tav. 16a - Opere urbanizzazione primaria - parcheggio pubblico
tav. 16b - Opere urbanizzazione secondaria - percorso ciclopedonale
tav. 16c - Opere pubbliche D.G.C. n.305 del 02.11.2016 - rifacimento pubblica illuminazione tratto di via Verdi
- computo metrico estimativo e quadro economico parcheggio pubblico;
- computo metrico estimativo e quadro economico percorso ciclopedonale;
- computo metrico estimativo e quadro economico rifacimento illuminazione via Verdi.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONFERMATO
tra le suddette Parti
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per l'Operatore.

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

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

Art. 2 - Obbligo generale, validità della convenzione e rilascio titoli edilizi

AQO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 5 (cinque) anni a partire dalla data di approvazione della stessa.
La stipula dovrà avvenire nei successivi 150 (centocinquanta) giorni solari e consecutivi dall'approvazione del presente testo da parte del Consiglio Comunale a pena di decadenza.
Il Comune rilascerà il Permesso di costruire nei successivi 30 gsc dalla data di stipula del presente atto.
L'Operatore si impegna 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.
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.
Ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse nei termini sopra indicati, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non trasformati e/o realizzati in forza della presente convenzione fermo restando che le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art.3 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizi stabilite nel PGT dal Piano dei servizi.
A tale proposito, l'Operatore o suoi aventi causa, rinuncia sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

ART.3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e monetizzazione

1) L'Operatore, in adempimento degli obblighi della presente Convenzione, cede e trasferisce senza corrispettivo, al Comune di Cernusco sul Naviglio che come sopra rappresentato accetta ed acquista, parte delle seguenti aree site in comune di Cernusco sul Naviglio:
Confini a corpo delle aree da nord in senso orario:

- aree interne al lotto d'intervento censite al foglio 11 mappale 121 parte per complessivi mq. 2922,11 di superficie reale, destinata a PARCHEGGIO e verde e PERCORSO CICLOPEDONALE;

Confini a corpo delle aree da nord in senso orario: foglio 11 mappale 122, restante parte del mappale 121 foglio 11, foglio 11 mappale 119 - 118, foglio 11 mappale 69 sede stradale via Verdi, sede stradale via Fiume, foglio 11 mappale 126.

- area esterna al lotto d'intervento censita al foglio 11 mappale 121 parte di complessivi mq.857,28 di superficie reale; destinata a SEDE STRADALE.

Quest'ultima area non concorre alla dotazione dovuta per aree a servizi indotta dal Permesso di costruire in deroga.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Le aree suddette risultano meglio evidenziate nella planimetria riportata nell'allegata Tavola n. 6 bis allegata alla delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2017 sopra allegata, che verranno poi frazionate a cura e spese dell'Operatore.
Considerato che sulle aree previste in cessione attualmente insiste il fabbricato esistente e non è possibile procedere con il frazionamento dei terreni, ne consegue che il relativo frazionamento catastale a carico dell'Operatore potrà essere compiuto successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica, al rilascio del Permesso di costruire in deroga ed all'avvenuta demolizione del fabbricato.
Le parti convengono di intervenire, **entro 6 (sei) mesi** dalla data di rilascio del Permesso di costruire ad un successivo atto di identificazione catastale delle aree cedute, a cura e spese dell'Operatore, una volta completata la demolizione del fabbricato e quindi si possa tecnicamente procedere con il frazionamento delle aree al catasto con la conseguente creazione di apposita scheda di area urbana.
La cessione avviene senza limitazione alcuna sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, fatta salva la presenza della servitù aerea dell'elettrodotto, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività. Fermo restando che l'area è destinata a parcheggio pubblico anche a servizio delle attività che si svolgeranno nell'edificio che insiste sul mappale 121, ciò non costituirà titolo per limitarne in qualsivoglia modo l'utilizzo di carattere generale.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, l' Operatore dichiara 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, l'Operatore garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà della Soc. Dicom srl e disponibilità delle aree di cui sopra e ne garantisce 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.
Le aree verranno consegnate totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.
Sulle aree oggetto di cessione al Comune saranno presenti gli allacciamenti privati delle varie utenze al servizio dell'edificio ai servizi pubblici.
Fermo restando che l'obbligo di manutenzione delle varie utenze rimane a carico dell'Operatore o suoi aventi causa, il Comune costituisce a favore

one ITALY s.r.l.
AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

dell'Operatore SERVITU' DI PASSAGGIO non onerosa, con durata fino alla eventuale successiva trasformazione del comparto.

2) L'Operatore o suoi aventi causa potranno compiere le operazioni di carico e scarico merci utilizzando esclusivamente i lati nord e ovest dell'edificio e comunque in condizioni di sicurezza e senza precludere l'uso pubblico del parcheggio.
Il Comune autorizza, in adiacenza dell'area ceduta dall'Operatore per la realizzazione della pista ciclabile sul lato ovest del comparto, identificata a foglio 11 mapp.121 parte, a titolo non oneroso, la realizzazione di una struttura metallica collocata sul fronte ovest dell'edificio realizzata in profilati metallici e provvista di copertura che costituisce un manufatto edilizio. In ogni caso, come previsto dalle linee guida, l'intero lato della rampa dovrà essere schermato con struttura metallica atta, per tipologia e consistenza, a proteggere i pedoni, di altezza di metri 2,00 e coperta da rampicanti per la mitigazione.

3) L'operatore e/o gli utilizzatori dell'immobile potranno richiedere di installare n° 1 (uno) impianto pubblicitario (totem) per pubblicizzare i propri marchi ed i propri esercizi commerciali, nella posizione indicata dalle "Linee Guida" approvate, purchè conforme al vigente Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente e al Codice della Strada, comunque, previa stipula di convenzione specifica per la concessione dell'occupazione del suolo pubblico, a titolo oneroso, da richiedere al Comune nei successivi 180 gsc dalla data di stipula del presente atto. In assenza di tale convenzionamento il manufatto non potrà essere posizionato.

4) Considerato che una parte delle aree a servizi previste quale dotazione non verrà reperita, sulla base di specifica perizia allegata alla "Relazione urbanistica" è stato determinato il valore delle monetizzazioni, quantificate in € 64.715,84 (€ 173,00 x mq. 374,08) come risulta dalla **Tab. 2** contenuta nella stessa Relazione urbanistica; il predetto importo, viene liquidato al Comune all'atto della stipula del presente atto, fatto salvo eventuale adeguamento a seguito del frazionamento delle aree.

ART.4 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - rateizzazione

1. I permessi di costruire saranno onerosi ai sensi di legge.
2. I contributi di costruzione afferenti a ciascun titolo edilizio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

3. I contributi per il rilascio dei permessi 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. 63 del 27/02/2017, vengono provvisoriamente determinati come meglio esplicitato nella **Tabella 1** allegata alla "Relazione urbanistica" allegata alla delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2017, sopra allegata, come di seguito riportati:
Oneri di urbanizzazione primaria (OUP) € 297.712,55
Oneri di urbanizzazione secondaria OUS) € 175.137,12

Detti contributi verranno liquidati al Comune entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC.
Inoltre nelle **Tabelle nn. 2 e 3** allegate alla Relazione urbanistica sono riportati rispettivamente:
- gli importi inerenti le monetizzazioni derivanti dal mancato reperimento di parte delle aree a servizi come già citati al precedente art. 3
- i costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come di seguito elencati :
Opere di urbanizzazione primaria € 207.972,49 (sconto 15 % già applicato)
Opere di urbanizzazione secondaria € 40.495,75 (al lordo dello sconto di gara).

4. Nella **Tabella n.4** allegata alla Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare non supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di conseguenza è dovuto il conguaglio di **€ 89.740,06**, da versarsi in sede di rilascio del Permesso di costruire.
Relativamente alle quote per oneri di urbanizzazione secondaria, con il rilascio del permesso di costruire dovrà essere liquidato al Comune l'intero corrispettivo poiché necessario per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo e per la successiva realizzazione delle OUS da parte del Comune stesso.
Tale versamento, in caso di richiesta di rateizzazione, sarà garantito da fidejussione di cui al successivo art. 10.
La garanzia dovrà essere 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.
I pagamenti andranno effettuarsi secondo le seguenti modalità:
- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC;

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

- 25% (venticinque per cento) entro 180 (centoottanta) giorni dal termine sopraindicato;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dal termine sopraindicato.

A seguito del completo versamento di quanto dovuto, la fidejussione verrà svincolata.

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 ai Permessi di Costruire, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Il contributo commisurato al costo di costruzione, provvisoriamente stimato in € 145.000,00 (riportato nella tab. 1 delle Relazione urbanistica) sarà versato dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire e con le medesime modalità e garanzie dei precedenti commi.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Per l'attuazione del Permesso di costruire in deroga, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione afferenti al comparto, così come previsto dall'art. 46 lett. b) della L.R. n.12/2005, il quale stabilisce che la convenzione dei piani attuativi, deve prevedere:

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

In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, la relativa progettazione di fattibilità tecnica ed economica, si intende resa dall'Operatore gratuitamente a favore del Comune. I relativi importi non saranno scomputabili.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili mentre, per le opere di urbanizzazione secondaria, i relativi oneri andranno versati e il Comune, sulla base del progetto definitivo/esecutivo che verrà redatto dal Comune stesso procederà all'esecuzione delle opere.

In sintesi, le **opere di urbanizzazione primaria (OUP)** consistono nell'estensione delle reti tecnologiche al servizio del comparto e nella realizzazione di parcheggi pubblici e sistemazione viabilistica delle aree per la viabilità limitrofa.

5.1 - Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria(OUP) che viene allegato alla presente convenzione, per farne parte integrante, e si compone dei seguenti elaborati:

- tav. 16a - Opere urbanizzazione primaria - parcheggio pubblico
- Computo metrico estimativo e quadro economico - urbanizzazione primaria - Parcheggio pubblico

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primarie afferenti al campo in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro **€ 228.234,09** (euro Duecentoventottomiladuecentotrentaquattro/09) in conformità al listino prezzi del Comune di Milano 2017.

Al predetto importo si applicherà lo sconto concordato del 15% (quale media dei ribassi ottenuti dal Comune nell'ultimo biennio), per cui risulterà un importo scomputabile di **€ 207.972,49** (euro Duecentosettemilanovecentosettantadue/49) al netto di IVA, (si veda **Tabella 3** facente parte della Relazione urbanistica).

5.2 - Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione secondaria (OUS) redatto ai sensi dell'articolo 23 e seguenti D.lgs n.50/2016, che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

- tav. 16b - Opere urbanizzazione secondaria - percorso ciclopedonale
- Computo metrico estimativo e quadro economico - urbanizzazione secondaria - percorso ciclopedonale

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione secondaria afferenti al campo in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria,in euro **€ 40.495,75** (euro **Quarantamilaquattrocentonovantacinque/75**)in conformità al listino prezzi del Comune di Milano 2017 (si veda **Tabella 3** facente parte della Relazione urbanistica.

5.3 - Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria - OUP l'Operatore presenterà il progetto delle opere, con un livello di dettaglio pari a quello di

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

un progetto definitivo/esecutivo, mediante specifica richiesta di Permesso di costruire corredata da tutta la documentazione prevista dall'art. 20 del DPR n.380/2001.
Con la presentazione del Permesso di Costruire relativo alla progettazione degli spazi pubblici a parcheggio e relativa viabilità, si dovranno recepire e dimostrare graficamente tutte le condizioni riportate in tema di viabilità nella Relazione istruttoria allegata al Decreto di non assoggettabilità a VIA dell'11/07/2017, a cui si rimanda integralmente , relativamente ai sistemi di ingresso/egresso dal varco di via Verdi e dal varco di via Fiume, che costituiranno condizione di validità del Permesso di Costruire stesso, ivi compresa la previsione dell'installazione di un sistema di telecamere su suolo pubblico prospicenti l'egresso e l'ingresso al Centro Commerciale da posizionarsi sia in via Verdi lato est che in via Fiume lato sud in posizione da definire in fase esecutiva.
Per il rispetto delle prescrizioni impartite, l'Operatore ha depositato in atti comunali specifica impegnativa ai fini della presentazione da parte degli utilizzatori della struttura (prima dell'attivazione degli esercizi commerciali stessi), di una polizza fidejussoria a garanzia del pagamento delle eventuali penali/sanzioni, pari ad € 5.000,00/cad. per anno contenente clausola di rinnovo.

Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.
In merito alle opere di urbanizzazione secondaria - OUS il Progetto definitivo/esecutivo previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 verrà redatto da tecnici incaricati dal Comune e con spese a carico dello stesso Comune ivi compresa la direzione lavori, piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, collaudo, 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.
L'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondo le modalità precisate nel successivo art.6, assume l'onere, a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.
L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: modalità attuative

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. 5.3.

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 - OUP relative alla realizzazione dei parcheggi pubblici ed adeguamenti alla viabilità

- L'Operatore assume l'obbligo di presentazione del permesso di costruire delle OUP, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001, nei successivi 30 (trenta) 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;
- Nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di rilascio del Permesso di costruire, il Comune procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con spese a carico dell'Operatore secondo l'importo stimato nel successivo art.18, mentre l'Operatore 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.

6.2 L'Operatore, nei successivi 20 (venti) g.s.c. dalla data di ricevimento della predetta comunicazione comunale, dovrà dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, indicando i nominati dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori ed allegando la seguente documentazione:

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

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

- 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.

6.3 Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro 6 (sei) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

6.4. 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 dell'Operatore, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.
Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare il manto di finitura finale (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto la pavimentazione stradale, completa della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede (bitumata o in autobloccanti) di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzata ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non danneggiare e/o manomettere con interventi successivi il manto o la finitura definitiva.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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.

Alla stipula del presente atto, a garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore presenterà al Comune le relative fideiussioni bancarie rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizze assicurative rilasciate da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al presente articolo nonché con le modalità del successivo art. 10. Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.10.

Nulla sarà dovuto dal Comune all'Operatore qualora la realizzazione delle opere scomputabili comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, distintamente intesi fra OUP e OUS.

Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto di fattibilità tecnica ed economica, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico dell'Operatore.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa dell'Operatore o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione o riduzione non previste dal progetto.

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

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Per le OUS, consistenti nella realizzazione di aree a verde piantumato e percorso ciclopedonale, il Comune provvederà alla redazione del progetto definitivo/esecutivo ed all'esecuzione delle opere a fronte dei versamenti degli Oneri di urbanizzazione secondaria come esplicitato e secondo le modalità di seguito indicate.

I relativi versamenti, secondo le modalità del precedente art 5, verranno accertati su apposito specifico capitolo di bilancio in quanto finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria-OUS previste dal Permesso di costruire in deroga.

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

1) **Operatore:**

- con il rilascio del permesso di costruire degli edifici privati dovrà liquidare al Comune l'intero corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come sopra citate, poiché necessario per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo e per la successiva realizzazione delle OUS da parte del Comune stesso;

2) **Comune:**

- redazione del progetto definitivo/esecutivo entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula del presente atto;
- approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle OUS nei successivi 30 (trenta) giorni, previa validazione del RUP ai sensi dell'art.26 c.8) del D.lgs.n.50/2016, con provvedimento di Giunta Comunale che ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art.33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;
- svolgimento, nei successivi 45 (quarantacinque) giorni dall'approvazione, della "procedura di gara" ai sensi del D.lgs. n.50/2016 ai fini dell'affidamento dei lavori con stipula del relativo contratto;
- iniziare le opere nei successivi 30 (trenta) giorni con realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria ed ultimazione dei lavori entro 4 (quattro) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

Art.7 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati all'art.4 che precede. Con le TABELLE 1, 3 e 4 allegate alla Relazione urbanistica è stato rappresentato il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate e le ripartizioni riportate nelle TABELLE allegate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite ai progetti di fattibilità tecnica ed economica allegati al presente atto e agli oneri vigenti per l'edilizia "commerciale " nel Comune

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Cernusco sul Naviglio all'atto di approvazione del presente schema di convenzione e quindi hanno carattere provvisorio.
L'Operatore si impegna a presentare, entro i termini temporali di cui al precedente art. 6, il Permesso di costruire con progetto definitivo/esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.
2. La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente ai progetti definitivi/esecutivi nonché a consuntivo con l'importo delle opere realizzate e riportato nei certificati di collaudo.
3. Le somme versate all'impresa esecutrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non verranno in nessun caso restituite, in quanto già utilizzate o da utilizzarsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, che sono a servizio sia del piano attuativo che delle opere pubbliche in esso previste o esistenti.
Nulla sarà dovuto dal Comune agli Operatori qualora la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.
4. Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto preliminare approvato, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico dell'Operatore.

Art.8 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo la scansione e scadenze indicate al precedente articolo 6.
Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante il collaudatore nominato o con 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.
I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data delle rispettive comunicazioni da redigersi da parte dell'Operatore e della D.L., ed inviati al Comune medesimo, (servizio Urbanistica e Settore Programmazione, esecuzione e manutenzione Infrastrutture) ai quali deve essere indirizzata via e-mail ogni comunicazione in merito alle OUP.
Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria in argomento, non risultassero iniziati o ultimati entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione, all'Operatore verrà applicata, a cura del servizio Urbanistica, una penale pecuniaria stabilita in euro/gg. 200,00 (duecento virgola zero zero) per ogni giorno solare di ritardo. La determinazione dell'importo globale della

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.
L'Operatore potrà, per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile dallo stesso operatore) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita determinazione, potrà concedere la proroga richiesta. A tal fine il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione dell'Operatore e a spese dello stesso, 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. 9 - Opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento

Il DPR. 380/2001 all'Art. 16.4 comma d-ter) prevede che il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'amministrazione comunale, sia suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

A fronte di quanto sopra su incarico del Comune è stata redatta specifica perizia tecnica, come allegata alla Relazione urbanistica, con la quale è stato determinato il maggior vantaggio economico generato dagli interventi e quantificato in € 178'051,89 (euro centosettantottomilazerocinquantuno/89).
Di tale valore, il 50% corrispondente ad € 89'025,94 (euro ottantanovemilazeroventicinque/94) dovrà essere versato a favore del Comune entro la data di stipula del presente atto.

Con le relazioni del Settore Programmazione Realizzazione e Manutenzione Infrastrutture del 31/10/2016, in atti comunali, sono state individuate, quali opere da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, il rifacimento della pubblica illuminazione nei tratti di viabilità comunale così delineati:

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

1) Tratto di via Verdi dall'incrocio con la via Fiume fino alla rotatoria policentrica sulla SP 121 Pobbiano/Cavenago, nel rispetto del limite della competenza della Città Metropolitana di Milano per un importo lavori pari ad € 120.000,00 mentre le spese tecniche ed iva ammontano a € 32.500,00, come da Relazione sopra citata in atti. Per raggiungere l'importo complessivo di costo di € 152.500,00, una quota corrispondente a € 30.974,06 rimane a carico del Comune, che verrà ridotta in dipendenza dell'effettivo costo delle opere.

2) Tratto di via Verdi/ SP 121 Pobbiano/Cavenago compreso a Nord della rotatoria policentrica fino al confine comunale Nord esclusivamente per quanto riguarda la pista ciclabile esistente per un importo lavori di € 157.000,00 mentre le spese tecniche ed iva ammontano a € 30.620,00, di cui euro 6.280,00 per spese tecniche di progettazione, come da Relazione sopra citata in atti.

Rispettivamente e secondo le modalità indicate nella **Tabella 5** allegata alla Relazione urbanistica l'Operatore ed il Comune assumono i seguenti impegni:
- Rifacimento della pubblica illuminazione tratto di via Verdi dall'incrocio con la via Fiume fino alla rotatoria policentrica sulla SP 121 Pobbiano/Cavenago:

Operatore:

- redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto ai sensi dell'articolo 23 e seguenti D.lgs n.50/2016, che viene allegato alla presente convenzione, per farne parte integrante, e che si compone dei seguenti elaborati:
- tav. 16c - Opere pubbliche D.G.C. n.305 del 02.11.2016 - rifacimento pubblica illuminazione tratto di via Verdi
- Computo metrico estimativo e quadro economico - illuminazione pubblica tratto via Verdi.

Il costo complessivo di tutte delle predette opere è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro € **86.759,02(euro Ottantaseimilasettecentocinquantanove/02)**in conformità al listino prezzi del Comune di Milano 2017.

Il versamento di € 32.500,00 (come definite nella DGC n.305/2016), viene sostituito dalla prestazione, a cura e carico dell'Operatore, consistente nella redazione del progetto definitivo/esecutivo e del piano di sicurezza in fase di progettazione.

L'Operatore depositerà il predetto progetto definitivo/esecutivo, nei successivi 60 gsc dalla data di stipula del presente atto.

Comune

Con il deposito del progetto di cui sopra , il Comune procederà all'approvazione dello stesso e all'espletamento della gara secondo le seguenti tempistiche:

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

- approvazione del progetto definitivo/esecutivo con provvedimento di Giunta Comunale, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, nei successivi 60 (sessanta) g.s.c..
- svolgimento della "procedura aperta" ai sensi del D.lgs. n.50/2006 e s.m.i., ai fini dell'affidamento dei lavori, nei successivi 45 (quarantacinque) gsc;
- iniziare le opere nei successivi 30 (trenta) giorni;
- realizzazione di tutte le opere con ultimazione dei lavori entro 3 (tre) mesi dall'inizio lavori delle predette opere fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti dal Comune.

Restano a carico del Comune la direzione lavori, il piano di sicurezza in fase di esecuzione, il collaudo, oltre all'IVA di legge.

- Rifacimento della pubblica illuminazione tratto di via Verdi/SP 121 Pobbiano/Cavenago

Operatore:

Versamento di € 6.280,00 relativo alle spese tecniche di progettazione (fattibilità tecnico-economica, definitivo/esecutivo) di cui al punto 2) che precede, secondo le modalità indicate all'art. 18.

Comune

Il Comune si impegna a progettare, con propri tecnici interni e/o con specifico incarico di progettazione, e a realizzare le opere sopra individuate, secondo le seguenti tempistiche:
- redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto ai sensi dell'articolo 23 del D.lgs n.50/2016, entro 60 gsc dalla data di stipula del presente atto;
- redazione del progetto definitivo/esecutivo, entro 120 gsc dalla data di stipula del presente atto;
- approvazione del progetto definitivo/esecutivo con provvedimento di Giunta Comunale, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, nei successivi 60 (sessanta) g.s.c..
- svolgimento della "procedura aperta" ai sensi del D.lgs. n.50/2006 e s.m.i., ai fini dell'affidamento dei lavori, nei successivi 45 (quarantacinque) gsc;
- iniziare le opere nei successivi 30 (trenta) giorni;
- realizzazione di tutte le opere con ultimazione dei lavori entro 3 (tre) mesi dall'inizio lavori delle predette opere fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti dal Comune.

Restano a carico del Comune la direzione lavori, il piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, il collaudo, oltre all'IVA di legge.

Art.10 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione ed oneri di urbanizzazione secondaria

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Come previsto dall'art.3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, l'Operatore e la proprietà Soc. DICOM srl, con la stipula della presente convenzione, prestano in forma tra loro solidale, a favore del Comune, prima della sottoscrizione della convenzione le seguenti garanzie:

opere di urbanizzazione primaria e spese connesse: fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/09/1993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 228.769,74(euro duecentoventottomilasettecentosessantanove/74)** compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento).

Oneri di urbanizzazione secondaria: solo in caso di rateizzazione, fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per euro 134.641,37(euro centotrentaquattromilaseicentoquarantuno/37)

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

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

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione all'avanzamento delle opere che risulteranno adempiute.

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

Nei limiti del dovuto, il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R./ PEC o con atto notificato , almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto eventualmente non realizzato dagli Operatori.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Le garanzie fidejussorie verranno svincolate definitivamente ad avvenuta conclusione dell'incarico di collaudo previsto all'art.11.

Art. 11 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione

1. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico dell'Operatore sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato.

L'Operatore, sarà responsabile in solido di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

Quanto all'esecuzione delle opere l'Operatore si obbliga a far tenere, dal direttore dei lavori dalla stessa incaricato, i documenti necessari a 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 l'Operatore darà immediata notizia al Comune.

E'fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell' Operatore, anche tra i tecnici interni all'Ente. In tal caso il costo sarà comunque in linea con prestazioni professionali analoghe.

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

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

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto esecutivo assentiti con approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.
Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree, dei manufatti e degli impianti relativi (fatto salvo quanto previsto in merito alla gestione dei parcheggi interni al lotto di pertinenza). Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 gsc dall'avvenuta notifica delle diffida. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, 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 senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.
L'Operatore si impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro 15 gsc dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, all'Operatore, se inadempiente.
La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel perimetro del Comparto di cui trattasi, ancorché collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico dell'Operatore fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, il medesimo Operatore dovrà pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.
L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune (fatto salvo quanto previsto in merito alla gestione dei parcheggi interni al lotto di pertinenza), alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta)giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso.
Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico degli Operatori, fatto salvo quanto segue.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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

3. Relativamente ai parcheggi (esclusa la pista ciclopedonale) ed alle opere connesse realizzati internamente al lotto di pertinenza del nuovo insediamento commerciale, l'Operatore o suo avente 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 in deroga, delle opere realizzate, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni per 365 giorni all'anno. Quanto sopra non comporterà alcun onere e spese a carico del Comune. 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, dovrà porre in essere dispositivi atti a limitare l'accesso al pubblico alle aree dalle ore 21,00 alle ore 8,00 oltre che all'eventuale installazione di dispositivi ottico/informatici (telecamere) di controllo, la cui corretta gestione sarà a carico dell'Operatore o suoi aventi causa.

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

In tale fase si dovranno concordare con gli uffici comunali preposti le modalità di controllo, che comunque dovranno mantenere la natura di parcheggio pubblico dell'opera.

Art. 12 - Inadempienze e sanzioni

Ai sensi dell'articolo 1388 cod. civ., "il contratto concluso dal rappresentante (Operatore) in nome e nell'interesse del rappresentato (proprietà), nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetto nei confronti del rappresentato".

Ciò sta a significare che, sebbene la convenzione sia sottoscritta dall'Operatore, tutti gli effetti cadono sul proprietario che è quindi parte del contratto.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Considerato quindi che il rappresentante non firma in proprio, ma in nome e per conto del rappresentato, in caso di inadempienze, l'unico soggetto responsabile è il proprietario, non già il rappresentante.

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es. non esaustivo : mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art.14) il Comune provvederà a costituire in mora l'Operatore, intimandogli, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

L'Operatore avrà il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta, in caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre proporzionalmente delle garanzie fidejussorie di cui all'art.10. nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare, in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

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

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

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

Art. 13 - 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 agli art…li 6, 7 , 8 e 9 , fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti né dal Comune né dall'Operatore.

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

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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 dei fabbricati 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.

Indipendentemente da quanto sopra, considerata l'unitarietà compositiva e quindi realizzativa dell'edificio commerciale, la quale dovrà attuarsi contestualmente ed in concomitanza delle opere di urbanizzazione primaria connesse, i presupposti per poter presentare una singola segnalazione di agibilità, inerente una sola media struttura saranno:

- la conclusione dell'intero involucro edilizio e delle opere interne di una singola media struttura;
- la conclusione con certificazione all'uso e/o collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi ed adeguamento viabilità pubblica.

Art. 14 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

Il proprietario potrà cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo m2_2; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'Operatore, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, pro quota ed in forma solidale con l'Operatore originario, ai fini del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dal proprietario ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proprietario ed il

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

suo successore od avente causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.
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 fra Proprietario ed Operatore.

Art. 15 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica secondo le modalità stabilite al precedente art.2 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 RR II, costituisce vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT. Fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal Permesso di costruire in deroga 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 Permesso di costruire in deroga anche se privi di capacità edificatoria. A tal fine l'Operatore dichiara che non esistono contratti/accordi fra privati che prevedano cessioni di aree interne al lotto ancorché prive di capacità edificatoria, tale condizione è definita essenziale ai fini delle validità della presente convenzione.

Art. 16 - Controversie

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili della presente convenzione sono devolute alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia di Milano.

Art. 17 - 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

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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. 18 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

L'Operatore rimborsa al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione al Permesso di costruire in deroga come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:
- Conguaglio delle spese per "Esame progetto" determinato in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, in € 5.577,92 (euro cinquemilacinquecentosettantasette/92), dedotto l'anticipo già versato pari a € 1.000,00 (euro mille/00); tale versamento andrà comprovato al ritiro dei Permessi di costruire;
- Spese di comunicazione € 4.000,00 (Euro quattromila/00) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Pianificazione e Sviluppo del territorio, da versarsi alla stipula;
- 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 2.000,00(euro duemila/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.

Costi delle opere pubbliche da realizzare nel contesto a cura del Comune, da versarsi alla stipula:

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Rifacimento pubblica illuminazione tratto via Verdi

* € 89.025,94 corrispondente al 50% del maggior vantaggio economico generato dagli interventi;

Rifacimento pubblica illuminazione tratto di via Verdi/ SP 121 Pobbiano/Cavenago compreso a Nord della rotatoria

* € 6.280,00 spese tecniche di progettazione.

- 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. 19 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:

a. Aree a servizi in cessione di cui all'art. 3

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.

b. Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, necessarie per la realizzazione di parcheggi ed adeguamento viabilità pubblica di cui agli artt. 5, 6 e 7

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 e funzionali al 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 a) e b)** 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*

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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. 20 - 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.

Indici degli articoli

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

Art. 2 - Obbligo generale, validità della convenzione e rilascio titoli edilizi

Art.3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e monetizzazione

Art.4 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - rateizzazione

Art. 5 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: modalità attuative

Art.7 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione

Art.8 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione

Art. 9 - Opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento

Art.10 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione ed oneri di urbanizzazione secondaria

Art. 11 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione

Art. 12 - Inadempienze e sanzioni

Art. 13 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati

Art. 14 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

Art. 15 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Art. 16 - Controversie

Art. 17 - Benefici fiscali

Art. 18 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

Art. 19 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Art. 20 - Riferimenti normativi e rinvii

L'Operatore One Italy srl sottoscrive per accettazione del testo

one ITALY S.r.l.

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 36513/2017 del 17-07-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente