

N. di repertorio

CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO A CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), DENOMINATO CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a7_39 VIA PADANA SUPERIORE 17_EX SVAR

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:

- Arch. ACQUATI Marco, nato a Milano (MI) il 9 maggio 1956, domiciliato - ai fini del presente atto - presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO"

con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Tizzoni n. 2, Codice Fiscale 01217430154, tale nominato con Decreto sindacale n.14285 in data 26/03/2015 e successivo Decreto sindacale di rettifica n.15137 in data 31/03/2015 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_39 via Padana Superiore, 17 ex Svar", deliberazione qui allegata sotto la lettera "B", quale parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "Comune",

e

Sig. CAZZANIGA PAOLO, nata a NOVARA il 31/12/1959, residente a Gallarate (VA) in via Solferino, 7 c.f. CZZ PLA 59T31 F952R

Sig. CAZZANIGA PIERA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 31/03/1971, residente a Munchen (Germania) in Monsee Strasse, 8 c.f. CZZ PRI 71C71 C523I rappresentata a mezzo di procura notarile delrep. racc. n..... reg. a n. il dal suddetto Cazzaniga Paolo

Sig. CISARI MARGHERITA nata a Trecate (NO) il 12/02/1937, residente a Noli (SV) via suor Letizia 31 cf CSR MGH 37B52 L356X rappresentata a mezzo di procura notarile del 07/02/2017 rep. 123.892 racc. n.14.142 reg. a Savona n. 795 il 08/02/2017 dal suddetto Cazzaniga Paolo

Sig. DOMENICI DANIELA nata a Milano (MI) il 16/10/1958, residente a Santa Margherita Ligure (GE) viale La Torre 9D c.f. DMN DNL 58R56 F205P

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, premesso quanto segue:

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari operatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e dell'immobile interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere 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_39", 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_39, 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 in data 26/09/2016 prot. n° 46757 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 una attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande di tipo SAB1. L'amministrazione, in conformità alle norme di PGT, ha provveduto all'affidamento dell'incarico per la redazione lo studio di impatto sulla circolazione allo studio Polinomia srl di Milano. L'elaborato ha ottenuto parere favorevole dal settore Programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture. Quanto sopra come meglio descritto nella relazione urbanistica allegata.

E) In data 28/03/2017 con prot. n 15809 e successiva integrazione del 03/05/2017 è stato presentato studio di fattibilità tecnico-economica relativo alle opere di urbanizzazione primaria di riqualificazione delle aree esterne all'immobile in argomento di cui all'art.6. Lo stesso ha ottenuto parere favorevole da parte del settore Programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture emesso in data 22/05/2017 prot. n. 25493.

F) che i Sigg.ri CAZZANIGA PAOLO, CAZZANIGA PIERA, CISARI MARGHERITA E

DOMENICI DANIELA sono comproprietari dell'area ricadente nel perimetro del campo dell'adeguamento a7_39, catastalmente contraddistinta come segue: **Foglio 40 Mappale 92;**

G) Gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato, sono stati redatti dall'arch. Silvio Recalcati con studio in Cernusco sul Naviglio via Cavour n.6C, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano al n. 5676, codice fiscale RCLSLV62A13C523D;

H) i beni oggetto del Pdc convenzionato non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006.

Nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti né impianti per servizi pubblici.

Le aree oggetto della convenzione non risultano soggette a vincolo idrogeologico determinato dal rispetto della distanza dai pozzi di cui all'art.14 delle Disposizioni Comuni del PGT e non si rileva la presenza di canali ricompresi nel reticolo idrico minore (R.I.M.), come approvato con D.C.C. n.110 del 26/11/2012;

I) 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);

L) l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del Dlgs. 285/1992 e s.m.i., come assunta con la deliberazione della G.C. n. 36 del 04/02/2013;

M) La proposta di progetto ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere n. ... della Commissione per il Paesaggio in data

N) che il presente schema di Convenzione è stato approvato ai sensi di quanto prescritto dall'art. 14 c.1-bis della LR. 12/2005 dalla Giunta Comunale con deliberazione del..... n....., All. ...

O) con il presente atto notarile gli operatori sottoscrivono l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste come di seguito descritte in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione. Tale obbligazione trova inoltre riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

P) che tutti gli Operatori hanno presentato specifiche dichiarazioni sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi art. 47 DPR 445/2000, dichiarando la non esistenza sia nei rispettivi atti di provenienza e in qualsiasi altra forma contrattuale o qualsivoglia accordo, di vincoli di ogni tipo sia sulla aree fondiarie che su quelle in cessione. Eventuali contratti, accordi, vincoli di ogni tipo, in contrasto con il

planivolumetrico di progetto (tav. 3 bis) dovranno essere rimossi entro la stipula, questa clausura ha natura di obbligazione essenziale.

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

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

Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 5 (cinque) 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 preliminare 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 delle aree al comune e alla realizzazione da parte degli operatori delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 e come individuate negli elaborati grafici allegati alla DGC n.....del.....di approvazione.

Il titolo edilizio relativo all'intervento previsto dagli operatori verrà rilasciato entro 30 gsc dalla stipula del presente atto.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di Legge in vigore, in particolare l'art. 28-bis del DPR 380/2001, mentre per i termini di inizio e fine lavori

valgono i disposti dell'art 15 del DPR 380/2001.

Eventuali varianti potranno essere richieste esclusivamente con PdiC o SCIA mentre per le varianti finali si potrà utilizzare la procedura di cui all'art. 41 c.2 della LR 12/2005 (Comunicazione Eseguita Attività) o in alternativa quella prevista dall'art. 22 comma 2bis del DPR 380/2001 (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 per opere di urbanizzazione primaria 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. 6.2 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 nelle planimetrie allegata con la Tav. N. 3 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 i Sigg.ri CAZZANIGA PAOLO, CAZZANIGA PIERA, CISARI MARGHERITA E DOMENICI DANIELA in qualità di comproprietari cedono gratuitamente al Comune aree individuate nella tavola n. 3 allegata e catastalmente contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

(Foglio 40 Mappale 90 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 sistemazione viabilistica. Per le stesse aree a destinazione a parcheggio la proprietà viene ceduta alla stipula del presente atto, il possesso rimarrà in capo ai soggetti cedenti, fino alla data di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione ivi previste.

Le medesime aree, dalla data 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.

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

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

A tale proposito gli Operatori si impegnano a rimuovere qualsiasi manufatto edilizio eventualmente esistente sulle aree in cessione entro 90 (novanta) g.s.c. dalla data di stipula del presente atto, restando in sito solo le rampe di accesso pedonali e il contatore gasmetano lato via Leonardo Da Vinci. In sede di rilascio del PDC dovrà essere prodotto il rilievo delle reti esistenti sulle aree in cessione.

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.

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

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 concessione afferente a ciascun titolo concessorio 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. 63 del 27/02/2017, 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: $SLP \text{ reale} * OUP_{\text{commerciale}} = \mathbf{34.178,70}$ (**trentaquattromilacentosettantotto/70**)
 - * urbanizzazione secondaria: $SLP \text{ reale} * OUP_{\text{commerciale}} = \mathbf{20.107,20}$. (**ventimilacentosette/20**)
4. Nella tabella 3 della relazione urbanistica allegata alla presente convenzione avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbaniz-

zazione primaria da realizzare è inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di conseguenza, il conguaglio degli importi verrà versato in sede di rilascio del permesso di costruire fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le modalità descritte nel successivo punto 5.

5. All'atto del rilascio del permesso di costruire gli operatori verseranno le quote di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui alla **Tabella 3**, 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 e/o dalla presentazione della DIA;

- 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.

6. 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.

7. Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo al Permesso di Costruire, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dagli operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, 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 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Per l'attuazione della presente convenzione è prevista per comune accordo tra le parti contraenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla riqualificazione viabilistica delle aree previste in cessione e contermini.

Le opere di cui sopra sono come di seguito sinteticamente descritte:

-intervento di manutenzione straordinaria sul parcheggio esistente antistante l'area oggetto dell'intervento.

In relazione alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi, la relativa **progettazione di fattibilità tecnica ed economica, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal D.lgs. n.50/2016 e smi si intende resa dagli Operatori gratuitamente a favore del**

Comune. I relativi importi non saranno scomputabili.

I progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) redatto ai sensi dell'articolo 23 e seguenti del D.lgs. n.50/2016, che viene allegato alla presente convenzione al numero -----per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria:

All... Quadro economico e Computo metrico estimativo

All...Tavola 8 _Sovrapposizione con estratto di mappa

All... Tavola 9 _Rilievo

All... Tavola 10 _Progetto

All... Tavola 11 _Confronto

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione in argomento, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro € 35.998,37. (trentacinquemilanovecentonovantotto/37.) in conformità al listino prezzi del Comune di Milano listini prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni – comune di Milano edizione 2016.

Al predetto importo si applicherà lo sconto concordato del 15%, per cui risulterà un importo scomputabile di € 30.910,14 (euro trentamilanovecentodieci/14.), al netto di IVA (si veda Tabella 3).

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

Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

Anche il permesso di costruire delle OUP, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001 verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori e presentato al Comune con importi non scomputabili e ivi comprese gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, la direzione lavori, oltre all'IVA di legge.

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

Gli Operatori, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondo le modalità precisate nel successivo art. 8, assumono l'onere, a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

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

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria: 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. 6.

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

1. Gli Operatori assumono 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 degli Operatori secondo l'importo stimato nel successivo art. 18, mentre gli Operatori nel medesimo termine, dovranno comunicare e dimostrare al Comune che affideranno 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.

2. Gli operatori, nei successivi 20 (venti) g.s.c. dalla data di ricevimento della predetta comunicazione comunale, dovranno 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:

- 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.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

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 degli Operatori, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

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

Pertanto tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere predisposti anche per gli interventi che verranno realizzati dopo il termine dei lavori delle OUP, portando i relativi terminali/cavidotti all'interno della superficie Fondiaria.

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, gli Operatori presentano al Comune una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo, cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al successivo art 10. Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo

delle opere secondo quanto stabilito all'art.11.

Nulla sarà dovuto dal Comune 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 primaria tabellari dovuti.

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

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

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

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

Art.8 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati all'art. 5 che precede. Con le TABELLE, allegate alla relazione urbanistica è stato rappresentato il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate e le ripartizioni riportate nelle TABELLE allegate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite allo studio di fattibilità tecnico economica allegato al presente atto e agli oneri vigenti per gli interventi di ristrutturazione con cambio d'uso per gli interventi a destinazione commerciale nel Comune di Cernusco sul Naviglio, vigenti all'atto di approvazione del presente schema di convenzione e quindi hanno carattere provvisorio.

Gli Operatori si impegnano a presentare, entro i termini temporali di cui al precedente art.7, i progetti definitivi/esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione da realizzarsi

a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

2. La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria 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 degli Operatori.

Art.9 - 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 ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere di impartire mediante la Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte dell'Operatore esecutore delle opere, in accordo con la 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, agli operatori verrà applicata una penale pecuniaria stabilita in euro/gg. 200,00 (duecento virgola zero) per ogni giorno solare di ritardo. La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.

Gli Operatori potranno, 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. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione degli Operatori e a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbia 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. 10 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli Operatori, con la stipula della presente convenzione, presentano a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione (esecuzione di opere a scomputo oneri di urbanizzazione), fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art.107 del D.lgs. 01/091993 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 è stata presentata la seguente polizza rilasciata da.....

Le stesse fideiussioni comprendono le garanzie per le opere e per le spese connesse.

La polizza per le opere di urbanizzazione primaria e spese connesse sarà pertanto di **Euro 37.710,37. (trentasettemilasettecentodieci/37)** così come meglio dettagliata alla Tabella 2 della Relazione Urbanistica.

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

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

L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempite ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80%, mentre il 20% sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere, fatto salvo

quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia.

Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, 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 se disponibile, 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.12.

La garanzia fideiussoria, intestata agli Operatori stipulandi, viene consegnata al Comune all'atto della stipula della presente convenzione, previo controllo della bozza da parte del Comune con adeguato preavviso. Le garanzie fideiussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art.11 nonché alla presentazione delle fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

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

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

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

Quanto all'esecuzione delle opere gli Operatori prendono atto che il Comune richiederà al Direttore dei lavori di redigere i documenti di cui al D.lgs n.50/2016 e s.m.i. e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto, così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere gli

Operatori daranno immediata notizia al Comune. Il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso (in corso d'opera e finale, ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 9), delle opere a carico degli Operatori sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con costi a carico degli Operatori. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovrà versare l'onere secondo le modalità di cui all'art.18, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

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

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

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune (fatto salvo quanto

previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura), alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso.

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. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

Relativamente ai parcheggi ed alle opere connesse realizzati sulle aree di pertinenza del nuovo insediamento commerciale, gli Operatori o loro aventi causa, si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sorveglianza (senza obbligo di guardiana), delle opere realizzate, 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.

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.

Art. 12 - 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, mentre per le Opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui all'art.10) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori intimando, mediante raccomandata con avviso di ricevimento 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. In caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejus-

sione di cui all'art.12 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare; in particolare gli Operatori rinunciano sin d'ora al beneficio della preventiva escussione. Per le somme relative alle eventuali penali per le quali il Comune sia stato costretto alla escussione, gli Operatori dovranno provvedere al reintegro della polizza.

Nei casi più gravi, ove l'inadempimento 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. 13 – 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 ad opere di urbanizzazione primaria favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art.9, fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti né dal Comune né dagli Operatori.

Gli operatori si impegnano 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.

Art. 14 - 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_12; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre gli Operatori resteranno solidalmente responsabili del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi

causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

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

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

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere 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 Proprietari ed Operatori.

Art. 15 - 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. 16 - 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. 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 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 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_39 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

- Spese per Diritti tecnici la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 1.888,00. (euro milleottocentottantotto/00), già versato in data 17/11/2016;
- Spese di comunicazione € 1.500,00 (Euro millecinquecento/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, come importo minimo, in euro 1.268,80. (euro milleduecentosessantotto/80) comprensivo di IVA e contributo cassa 4%, 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.

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.4

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).

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. 6

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 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.

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 opere di urbanizzazione primaria necessarie per la dotazione di servizi di interesse generale
- art. 5 - Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, rateizzazione
- art. 6 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi
- art. 7 – Opere di urbanizzazione primarie: modalità attuative
- art. 8 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione

- art. 9 - Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione
- art.10 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione
- art.11 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione
- art.12 - Inadempienze e sanzioni
- art.13 - Segnalazione certificata di 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 degli operatori al comune
- art. 19 – Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali
- art.20 - Riferimenti normativi e rinvii

Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Daniela...', written over a horizontal line.