



città di

# CERNUSCO SUL NAVIGLIO

UFFICIO TECNICO  
URBANISTICA

OGGETTO:

Piano di lottizzazione  
Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio

Progettista:  
Arch. Gianpiero Vergani

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 20411/2023 del 03-04-2023  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

TAVOLA	DESCRIZIONE:	DATA
	<b>Allegato A</b> BOZZA DI VARIANTE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA	MARZO 2023
il Responsabile del procedimento	il Direttore dell'Area Tecnica	

**Variante della convenzione  
ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12/05**

**per la lottizzazione delle aree site in Cernusco sul Naviglio,  
Via Aquileia/Pasubio e via Tonale - Villa Alari (parte)**

**TRA**

il **Comune di Cernusco S/N (MI)** in persona del Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata *pro tempore* Arch. Alessandro Duca, per brevità, *Comune*

**E**

**VAL.IM. srl**, corrente in Milano, Via Venini, n° 37, nella persona del Legale Rappresentante Sig. **VITO CATOIO**, munito dei necessari poteri di gestione a' termini di legge e di statuto, di seguito denominata, per brevità, *Operatore*

**PREMESSO**

- che con delibera consiliare n. 130 del 16 dicembre 2009 veniva definitivamente approvato il PL denominato "Via Aquileia/Pasubio e via Tonale - Villa Alari (parte)";

- che l'art. 1, comma 2, della convenzione stabiliva l'efficacia del PL in 7 (sette) anni dalla sua definitiva approvazione consiliare, e quindi con scadenza il 16 dicembre 2016, termine prorogato ex lege, a norma dell'art. 3, comma 3-bis, d.l. 69/2013, convertito nella legge 98/2013, di 3 anni, ulteriormente prorogato ex lege di altri 3 anni dall'art. 10, comma 4-bis, aggiunto in sede di conversione del d.l. 76/2020 dalla legge 120/2020, e successivamente prorogato di ulteriori anni 2 dalla Legge n. 51 del 20 maggio 2022 per effetto del quale la nuova scadenza è fissata al 16 dicembre 2024;

- che la sentenza Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 dell'1 agosto 2017 ex art. 2932 c.c., ha prodotto gli effetti costitutivi della stipula in forma definitiva della bozza di convenzione sottoscritta in data 15 luglio 2009, tra il Comune e l'Operatore, a cui è conseguita:

a) la permuta prevista dall'art. 3 della convenzione delle seguenti aree: quanto a quelle di proprietà comunale,

identificate al NCT del Comune ai mapp. 220, 307, 309, 141, fg. 11, di mq 3.680,00 in favore della VAL.IM.; quanto a quella di proprietà della VAL.IM., identificata al NCT del Comune al mapp. 1, fg. 36, di mq 450, in favore del Comune;

b) il trasferimento a titolo di cessione gratuita, ai sensi dell'art. 46, L.R. n. 12/2005, dalla società VAL.IM. al Comune del diritto di proprietà su un'altra area di mq 230, di cui mq 115 a parcheggio, individuata nelle tavole n. 3 "Estratto catastale" e n. 8 "Azzonamento e calcoli planivolumetrici", mapp. 141 parte, fg. 11 del NCT del Comune di Cernusco sul Naviglio, per la realizzazione di un parcheggio pubblico, ai sensi degli artt. 6 e 10 della convenzione;

c) l'obbligo della società Val.Im a:

1. realizzare il predetto parcheggio del valore di € 12.000,00 (art. 10 convenzione);

2. monetizzare le aree standard di € 85.124,80 (artt. 10 e 11 convenzione);

3. presentare due fideiussioni assicurative, rispettivamente di € 277.674,56 per opere di urbanizzazione (art. 12, comma 1, primo alinea, convenzione), e di € 540.000,00 per la ricostruzione e completamento delle c.d. ali della Villa Alari (art. 12, comma 1, secondo alinea, convenzione);

d) l'obbligo del Comune a:

1. riconoscere alla società Val.Im, allora e attuale Lottizzante il diritto di conservare la servitù carraia e di passo, al fine di consentirle l'accesso al Compendio della Villa Alari, unitamente a tutte le altre servitù indicate in convenzione e non oggetto di contestazione.

- che la predetta sentenza n. 1738/2017 è stata reciprocamente impugnata in Consiglio di Stato dal Comune per la parte che l'ha visto soccombente in ordine alla servitù carraia e di passo e dalla Val.Im per la parte in cui ha prodotto gli effetti costitutivi del contratto definitivo;

- che l'appello è tuttora pendente, tuttavia, nelle more della

decisione del Consiglio di Stato, le Parti hanno convenuto un nuovo accordo integrativo/modificativo dell'originaria convenzione e del vigente PL in epigrafe, di cui la presente convenzione, unitamente ai suoi elaborati e atti, costituisce variante ai sensi dell'art. 14, comma 1, lr 12/2005;

- che, benché la sentenza sia esecutiva nonostante l'impugnativa in appello, le Parti non hanno dato seguito ai suoi effetti, i quali sono confermati e recepiti nei termini disciplinati dalla presente convenzione;

- che l'art. 3 delle Disposizioni comuni del vigente PGT disciplina il rapporto tra le sue previsioni e quelle dei piani attuativi approvati al momento della sua adozione;

- che il comma 3.1 di detta disposizione stabilisce che *"Il PGT recepisce i contenuti degli strumenti di pianificazione particolareggiata previgente e gli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione alla data di adozione del presente Piano"*; e che il comma 3.2. del medesimo art. 3 aggiunge che *"I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati entro la data di adozione del PGT, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine ..."*;

- che la presente variante non ha ad oggetto modifiche e innovazioni delle destinazioni d'uso e delle quantità edificatorie e che, pertanto, la disciplina urbanistica del PL è quella stabilita con la sua delibera di approvazione consiliare n. 130 del 16 dicembre 2009;

- che, ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia dei compendi immobiliari di cui in premessa, la società VAL.IM. SRL ha presentato al protocollo del Comune in data 09/11/2020 prot.n. 53959/53960/53961/53962/53963/53964 e successive integrazioni gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di piano attuativo, di cui l'ultima in data 23/12/2022 con prot n. 73034 secondo il progetto redatto dal tecnico incaricato, iscritto all'albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano;

- che, ai fini degli aggiornamenti degli accordi convenzionali, è stata redatta perizia da parte di tecnico competente come depositata ai prot. n. 42078 del 05/08/2021 e successivo prot. 1439 del 11/01/2022 e che si allegano alla relazione urbanistica quale parte integrante al presente atto;
- che il progetto di P.d.L. è conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale;
- che, in particolare, gli insediamenti ivi previsti risultano conformi alle disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia di scarichi degli insediamenti civili e tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento;
- che il comparto di lottizzazione è interessato esclusivamente per la parte di Villa Alari e delle sue pertinenze da vincolo storico - monumentale e paesaggistico ex D.lgs. 42/04, disposto con Decreto Ministeriale in data 23 settembre 1949;
- che la permuta e la cessione delle aree e della porzione di fabbricato di cui all'art. 3 della presente convenzione sono sottoposte alla condizione risolutiva dell'esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni culturali prevista dall'art. 60 del D.lgs. 42/04 nelle forme di cui agli artt. 59, 61 e 62 del citato D.lgs. 42/04, relativa alla porzione della Villa Alari soggetta alla tutela storico - monumentale e che, pertanto, la stipula della presente convenzione è subordinata al mancato esercizio del diritto da parte ministeriale;
- che il P.d.L. è già stato sottoposto nel 2009 al parere di Arpa Lombardia e che la presente variante verrà/è stata sottoposta al parere ARPA per la compatibilità acustica in data 27/09/2022.
- che per l'attuazione della variante al P.d.L. sono stato acquisiti i seguenti pareri favorevoli e/o con prescrizioni da parte della Soprintendenza di Milano:
  - \* realizzazione di nuovo accesso carraio privato lungo via Cavour e nuova delimitazione degli ambiti a parco (estremità settentrionale, porzione ovest) in data 03/02/2020 prot. n.6695;
  - \* Realizzazione di cancello pedonale lato est della recinzione al confine con la rampa esistente che immette in locali

interrati, in data 24/02/2021;

- che le aree ricadono all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art.4 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i., come assunta con la deliberazione di G.C. 11. 36 del 04/02/2013;

- che la proposta di piano di lottizzazione ha ottenuto, in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 19/05/2022;

- che la variante del presente P.d.L. è stata adottata dalla Giunta comunale nella seduta del 28 Dicembre 2022 con deliberazione n° 358;

- che successivamente l'operatore con comunicazione n 9059 del 13/02/2023 ha manifestato la sua volontà di rinunciare alla proprietà dell'area posta sopra al parcheggio interrato catastalmente identificata al mapp. 91 fg 36 rendendosi disponibile alla cessione gratuita al Comune;

- che, successivamente, la variante del P.d.L. è stato definitivamente approvata dalla Giunta comunale nella seduta del ..... con la deliberazione n° ..... (all. n. ...);

- che per la formalizzazione degli impegni che le Parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art. 46 della L.R. n. 12/05 prevede la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dalla Giunta comunale con la citata deliberazione n. .... / .... ;

- che sia il Comune sia l'Operatore si dichiarano in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le Parti come sopra individuate

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

**Art. 1**

## *Premesse ed allegati*

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

### **Art. 2**

*Oggetto, finalità e termine di efficacia. Rinuncia agli effetti della sentenza Tar Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 dell'1 agosto 2017 e ai ricorsi in appello davanti al Consiglio di Stato, Sez. IV, Rg. 1591/2018 e Rg 1686/2018*

1. La disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree in via Aquileia/Pasubio - Tonale/Villa Alari; a tal fine le Parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

2. La presente convenzione sostituisce la convenzione approvata con la D.C.C. n. 130 del 16/12/2009;

3. L'efficacia del P.d.L. oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in 6 (sei) anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte della Giunta comunale.

4. Le Parti convengono che al momento della stipula sottoscrivono reciproca rinuncia ai ricorsi in appello davanti al Consiglio di Stato, Sez. IV, Rg. 1591/2018 e Rg. 1686/2018.

### **Art. 3**

*Attuazione del P.d.L. - permuta e cessione di aree - -istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori*

1. L'attuazione del P.d.L. avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

2. Per la permuta e la cessione delle aree di cui al presente atto, si provvederà ad effettuare la denuncia al Ministero competente per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, a tale scopo le Parti prendono atto che il contratto definitivo di permuta sarà condizionato all'avveramento della condizione del mancato esercizio della prelazione relativo alla cessione della porzione di VILLA ALARI

in quanto il complesso immobiliare è classificato quale bene storico - artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e soggetto ai vincoli e agli obblighi di cui agli articoli 59 e seguenti del Decreto Legislativo.

3. Essendo la permuta condizionata dall'avveramento della condizione del mancato esercizio della prelazione si precisa che anche il trasferimento delle aree di via Tonale e via Aquileia da parte del Comune è sottoposto alla medesima condizione.

4. Le Parti convengono che il notaio rogante presenterà, ai sensi del citato art. 59, a loro cura e spese, la denuncia dell'atto condizionato al Soprintendente per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione spettante per legge.

5. Qualora, espletate le formalità di comunicazione di cui sopra e mancando l'esercizio della prelazione nel termine previsto dalla legge da parte degli aventi titolo, in caso di rifiuto ingiustificato a sottoscrivere l'atto di riconoscimento di avveramento condizione, la stessa condizione si intenderà comunque avverata ex art. 1359 C.C..

6. Della convenzione originariamente approvata sono confermati i seguenti effetti, fatti salvi i nuovi importi aggiornati ai valori odierni (anno 2021) così come determinati dalla perizia di stima del prot. n. 42078 del 05/08/2021 e successivo prot. 1439 del 11/01/2022 relazione urbanistica.

a1) il valore delle due aree in permuta, come derivanti dalla stima, è di € 969.750,00 (novecentosessantanove settecentocinquantamila/00) per Via Aquileia / Pasubio e di € 1.140.500,00 (unmilionecentoquarantamilacinquecento/00) per Via Tonale per un valore complessivo di € 2.110.250,00 (duemilionicentodiecimiladuecentocinquanta/00), e di € 2.046.570,18

(duemilionezeroquarantaseimilacinquecentosettanta/18) per quella del Lottizzante, con una differenza pari ad € **63.679,82.** (sessantatremilaseicentosettantanove/82)

Tale differenza verrà versata dall'Operatore all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della presente convenzione;

a2) la determinazione di complessivi mq 1.060 di aree destinate a standard di livello comunale derivanti dall'edificazione in via Tonale e in via Aquileia, di cui ceduti al Comune in via Tonale mq 230 (soggetta a successivo atto di identificazione catastale) e la monetizzazione di mq 830 da corrispondere nelle forme e secondo le modalità dell'art. 11 della convenzione originaria così come modificato dall'art. 6 della presente



convezione;

a3) i contenuti del decreto di esclusione VAS del 02/07/2009 con le seguenti prescrizioni:

- compensazione del consumo delle aree a standard dei due Ambiti, attraverso adeguati interventi di riqualificazione di aree verdi e naturalistiche interne al territorio comunale ed esterne agli ambiti d'intervento; tali prescrizioni risultano assolte in ragione delle destinazioni impresse ai lotti dal nuovo strumento urbanistico vigente nonche dalle cessioni aggiuntive previste dalla presente convenzione in variante.

6. Ai sensi del comma 5, lett. a1), le Parti convengono la permuta delle rispettive aree identificate:

- quanto a quella comunale: al NCT del Comune di Cernusco sul Naviglio ai mapp. 141, 220 e 307 parte, fg. 11, per complessivi mq 3.590,00;

- quanto a quella dell'Operatore: al NCT del Comune di Cernusco sul Naviglio ai mapp. 1 parte, fg. 36, di mq ..... circa in corso di frazionamento, come identificate nella tavole "Tav. 3 - Estratto catastale: estratto di mappa e superfici" quanto alle aree comunali e "Tav. 6 - Ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù" quanto alle aree dell'Operatore.

7. L'Operatore cede, con la stipula del presente atto, la proprietà al Comune, che accetta, parte del parco monumentale della Villa Alari di mq 1.570 circa, la cui esatta conformazione è meglio identificata nell'elaborato grafico "TAV.6 - ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù", e catastalmente identificate al fg. 36 mapp. 72, 73 e 89 parte, per un valore di € 179.613,00, soggetta a successivo atto di identificazione catastale.

Per la predetta area, l'operatore in ottemperanza alla vigente normativa in materia (T.U. Ambiente Dlgs 152/2006 e DM 471/99), ha prodotto la verifica dell'eventuale contaminazione delle matrici ambientali e del suolo, mediante indagine geoambientale preliminare corredata da autocertificazione a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali nelle aree soprarichiamate come da elaborati presentati in data 18-07-2022 prot.n. 42048 e successiva integrazione del 21-11-2022 al prot. n. 65614.

A seguito dell'avvenuta demolizione dei manufatti edilizi esistenti lo stesso operatore provvederà all'integrazione di

tale documentazione con ulteriori verifiche che verranno trasmessa ad Arpa per l'ottenimento del competente parere.

La completa demolizione dei manufatti esistenti citati in premessa compresa la rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta verrà svolta dall'operatore in fase di esecuzione delle opere di riqualificazione del parco.

A garanzia dell'esatto compimento di quanto sopra descritto viene trattenuta dal Comune una fidejussione per un importo pari a € 120.000,00 (euro centoventimila/00) fino all'ottenimento del riscontro favorevole di Arpa a copertura dell'eventuale necessità di eseguire analisi in contraddittorio e/o interventi di bonifica e degli eventuali costi di demolizione e smaltimento dei materiali dei fabbricati soprarichiamati.

In ogni caso qualora in fase di esecuzione si riscontrino inquinamento dei suoli, i Soggetti Attuatori sono tenuti a segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti e ad eseguire, a propria cura e spese, le opere e gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., eventualmente prescritti dalle Autorità competenti. Tutti i costi delle operazioni di verifica, bonifica ed ogni altro adempimento comunque connesso e/o derivante dal presente paragrafo sono a carico dell'operatore, senza alcuno scomputo a suo favore.

Durante l'esecuzione delle opere di riqualificazione delle aree, preventivamente alla consegna delle aree, in caso di ritrovamento di ordigni bellici o oggetti ritenuti tali, nel corso dei lavori, ogni onere connesso di bonifica è a carico dell'operatore.

All'atto dell'eventuale ritrovamento di ordigni bellici o comunque oggetti ritenuti tali, i Soggetti Attuatori hanno l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare tale ritrovamento, oltre che all'Autorità militare, anche al Comune; i lavori potranno essere ripresi solo col benestare scritto dell'Autorità militare.

Al termine delle operazioni di bonifica l'operatore dovrà rilasciare al Comune la relativa dichiarazione rilasciata dalle Autorità competenti.

8. L'Operatore con la presente convenzione si impegna inoltre:

- a consegnare il locale tecnico posto all'interno del cortile della Villa Alari catastalmente identificato al fg. .... mapp. ...., entro 30 giorni dalla stipula adeguatamente sistemato il tutto come meglio descritto nella perizia allegata.
- a cedere a titolo gratuito l'area sita al di sopra del parcheggio interrato posto a sud della ex camera mortuaria, catastalmente identificata al mapp. 91 fg 36,

L'atto di consegna delle suddette cessioni verrà formalizzato mediante apposito verbale.

9. Le cessioni avvengono senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, l'Operatore cedente dichiarerà che tutte le aree cedute hanno la destinazione che risulterà dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data ....., prot n ..... 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 comunali che incidano sul regime delle aree stesse.

10. L'Operatore si obbliga a presentare il rilascio dei titoli abilitativi edilizi o a presentare SCIA alternativa al permesso di costruire, per il totale della volumetria contemplata nel P.d.L. (6.000,00 mc), entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla decadenza del termine di prelazione ministeriale. Le opere dovranno essere ultimate ai fini della presentazione della segnalazione di agibilità entro i termini di legge.

11. In sede di progettazione esecutiva finalizzata alla presentazione o al rilascio del titolo abilitativo edilizio l'Operatore potrà apportare, senza necessità di previa approvazione di variante del P.d.L., modificazioni planovolumetriche che oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.G.T. possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, c. 12 della L.R. n. 12/05.

#### **Art. 4**

#### *Ulteriori opere*

L'Operatore esegue a propria cura e spese e non a scomputo del contributo di costruzione le opere relative alla creazione di nuovo accesso carraio privato in via Cavour al comparto ovest del compendio di Villa Alari di proprietà del Lottizzante stesso e, contestualmente, le opere di manutenzione straordinaria del muro di recinzione esistente lungo la via Cavour e di sistemazione delle aree a giardino cedute al Comune, secondo le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza con i pareri richiamati in premessa.

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

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

2. Il progetto, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone dei seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....

- All. F1. Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa Alari. Relazione illustrativa, computo metrico estimativo e quadro economico
- Tav. 14. Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa. Planimetria stato di fatto
- Tav. 15. Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa. Planimetria sovrapposizioni
- Tav. 16. Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa. Planimetria stato di progetto

Tale progetto ricomprende il rifacimento della recinzione tra parco Alari e giardino all'italiana, oggetto di nota di

chiarimenti inviati dal Comune alla Soprintendenza in data 18/03/2021 prot. n.14225.

Il valore delle opere sopra indicate, relative alla sistemazione della porzione di parco di Villa alari oggetto di cessione al Comune, ammonta a € 85.991,00. (ottantacinquemilanovecentonovantuno/00) comprensivi si spese tecniche per progettazione e direzione lavori, oltre alla progettazione della sicurezza in fase di progettazione e esecuzione e collaudo tecnico-amministrativo. A garanzia dell'esecuzione delle stesse il Lottizzante presta in favore del Comune specifica garanzia fideiussoria secondo le modalità dell'art. 12 del presente atto.

3. Nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla decorrenza dell'esercizio del diritto di prelazione del presente atto, l'Operatore presenterà il progetto delle opere, con un livello di dettaglio pari a quello di un progetto definitivo/esecutivo, mediante specifica richiesta di Permesso di costruire corredata inoltre da tutta la documentazione prevista dall'art. 20 del D.P.R. n.380/2001. Per le modalità attuative valgono le medesime prescrizioni di cui ai successivi artt. 10 e 11.

4. Almeno 30 (trenta) giorni prima della conclusione delle opere l'Operatore si impegna ad intervenire ad un atto di identificazione catastale delle aree a giardino cedute al Comune e, a seguire, alla presentazione di un certificato di fine lavori con dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato ed espletate le operazioni di collaudo e relativa approvazione, le Parti interverranno ad un atto di consegna al Comune mediante apposito verbale.

## **Art. 5**

### *Eliminazione, conferma e costituzione di servitù*

1. Con la stipula della presente convenzione sono eliminate tutte le servitù carraie e di passo di cui ai seguenti atti pregressi:

A. servitù istituita con l'Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo centro di riabilitazione "Fatebenefratelli" di cui all'atto in data 13 maggio 1999 rep. 38080/2460 del Notaio Stefano Zanardi di Milano, ivi registrato Atti Pubblici il 2 giugno 1999;

B. servitù istituite con la Convenzione PII Alari stipulata in forma pubblica in data 02/03/2007 Rep. n° 17343/4631;

C. servitù rappresentate alla tav. 10 del PL approvato con D.C.C. n. 130/2009 e richiamate all'art. 19 della convenzione (confermate dalla sentenza TAR del 11/05/2017).

Le servitù sopraelencate sono sostituite dalle servitù di passo individuate in tratteggio sulla Tavola n.6 "*Ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù*", qui allegata e parte integrante della presente convenzione così descritte:

A\_servitù di accesso dal cancello posto a fianco della palazzina comunale (ex camera mortuaria) finalizzata all'accesso dei veicoli privati ai box interrati delle residenze private dell'ala est evidenziata con linea tratteggiata di colore arancione

B\_servitù di accesso ai locali interrati lungo le rampe est ed ovest poste a sud della Villa, per consentire l'accesso del Comune ai locali posti al piano interrato della Villa Alari. evidenziata con linea tratteggiata di colore rosso.

Considerato che sono presenti uscite di sicurezza su terrazzi di proprietà privata ad est ed ovest del corpo centrale della Villa Alari, con il presente atto l'Operatore si impegna a dare informativa ai suoi aventi causa della necessità di garantire l'accesso al Comune sui terrazzi qualora vi siano ragioni di pubblica utilità per interventi manutentivi.

## **Art. 6**

### *Cessione e monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria*

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che le aree in cessione per la quota parte di urbanizzazione primaria sono inferiori alla dotazione minima di aree a standard stabilita dal previgente PRG, che per un intervento quale quello qui convenzionato richiederebbe la cessione di mq 1.060 di aree destinate a standard di livello comunale (parcheggi pubblici). Il Piano prevede la cessione gratuita al Comune di mq 230. La convenzione originaria prevedeva pertanto una parziale monetizzazione per mq 830, pari a € 85.124,80

(ottantacinquemilacentoventiquattro/80).

2. Gli accordi convenzionali pregressi prevedevano che tale importo non venisse versato e che in compensazione l'Operatore avrebbe eseguito opere di manutenzione straordinaria della parte interna del corpo portineria adiacente alla c.d. Ali della Villa, per un importo di € 108.779,06 (centoottomilasettecentosettantanove/06) eccedente il dovuto, rispetto il quale il Lottizzante dichiara sin da ora di rinunciare alla ripetizione della differenza nei confronti del Comune.

3. In relazione ai pregressi accordi convenzionali come sopra richiamati con la presente convenzione si prende atto da parte dell'Operatore e del Comune che parte delle opere previste a compensazione delle mancate cessioni non sono state realizzate e che il valore delle opere non eseguite viene stimato in € **94.079,23**. (novantaquattromilazerosettantanove/23) Il tutto come meglio articolato e descritto nella perizia allegata alla presente convenzione. Tale differenza viene conguagliata dall'Operatore all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della presente convenzione

4. Le Parti si danno reciprocamente atto che non vi sono aree in cessione per la quota parte di urbanizzazione secondaria.

5. La cessione al Comune delle aree di cui al presente articolo viene perfezionata contestualmente alla permuta di cui al precedente art. 3 con la stipula della presente convenzione.

6. Le Parti si danno reciprocamente atto che, a seguito del versamento da parte dell'Operatore dell'importo di € 94.079,23 di cui al precedente comma 3, nulla è più dovuto da parte dell'Operatore a titolo di monetizzazione parziale delle aree a standard non cedute.

#### **Art. 7**

##### *Adempimenti fiscali - Decadenza della convenzione - Effetti della decadenza*

1. Si dà atto che i profili fiscali relativi alla cessione delle aree di cui al presente articolo saranno regolati dal momento in cui verrà meno l'esercizio della facoltà di prelazione ministeriale.

2. Qualora vi fosse l'esercizio del diritto di prelazione da parte di un'Amministrazione interessata, la presente convenzione

decadrà.

3. L'evento costituito dal mancato esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza, nei riguardi del trasferimento della porzione di Villa Alari piano terreno delle cosiddette ali, verrà fatto constare da apposito atto notarile ricognitivo di avveramento condizione, cui le Parti sin d'ora si impegnano ad addivenire a semplice richiesta della parte interessata nel termine perentorio ed essenziale di 30 (trenta) giorni successivi al termine di sessanta giorni dall'avvenuta ricezione della denuncia da parte degli aventi titolo.

### **Art. 8**

#### *Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione*

1. I permessi di costruire e/o le SCIA per la realizzazione degli interventi privati di nuova costruzione ad uso residenziale saranno soggetti al pagamento del contributo di costruzione nei termini previsti dalla legge.

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

3. Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA, come richiesto dall'art.44 della L.R. n. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alla D.C.C. n.28 del 26/04/2021, viene provvisoriamente determinato come meglio esplicitato di seguito:

Nello specifico si riporta la determinazione provvisoria:

#### Via Tonale mc 3.300

mc 3.300 x O.U.I € 26,72 = € 88.176,00

mc 3.300 x O.U.II € 42,25 = € 139.425,00

#### Via Aquileia/Pasubio mc 2.700

mc 2.700 x O.U.I € 26,72 = € 72.144,00

mc 2.700 x O.U.II € 42,25 = € 114.075,00

Totale Oneri I = € 160.320,00



Totale Oneri II = € 253.500,00

4. Nella Tabella n.3 riportata nella Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare non supera l'importo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, di conseguenza, sono previsti conguagli.

5. Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo ai Permessi di Costruire e/o SCIA, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Come riportato nella Relazione urbanistica, il conguaglio della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti - attualmente stimato in € **134.047,00.**

**(centotrentaquattromilaquarantasette/00)** ma soggetto a revisione in dipendenza dell'aggiornamento del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo come meglio precisato nel successivo art. 9 - verrà versato dall'Operatore previa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito della validazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere; tale importo sarà garantito da fidejussione come indicato all'art. 12 del presente atto.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti. al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla presentazione della SCIA.

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

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della SCIA;
- 25% (venticinque per cento) entro 180 (centoottanta) giorni dai termini sopraindicati;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dai termini sopraindicati.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, l'Operatore presterà a favore del Comune, all'atto della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa d'importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

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

Nel caso di presentazione di SCIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 c. 10, della L.R. n. 12/2005 e smi, potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga di tale modalità.

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

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

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.

#### **Art. 9**

##### *Opere di urbanizzazione: progettazione e costi*

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

*"la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma*

*commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale."*

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili con realizzazione diretta da parte dell'Operatore.

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. 50/2016, si intende resa dall'Operatore gratuitamente a favore del Comune. I relativi importi non saranno scomputabili.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP), del tutto "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" consistono nella realizzazione di un parcheggio ed opere di sistemazione viabilistica lungo la via Tonale.

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

- Allegato F2 - Progetto di fattibilità tecnica e economica. Realizzazione nuovo parcheggio pubblico di via Tonale. Computo metrico estimativo e quadro economico
- Tav. 8. Progetto di fattibilità tecnica e economica. Realizzazione nuovo parcheggio pubblico di via Tonale. Planimetria stato di progetto

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al piano attuativo in argomento è attualmente stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in **euro 36.634,00. (trentaseimilaseicentotrentaquattro/00)** in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 3/2019 e Prezzario regionale opere pubbliche 2020 al lordo dello sconto concordato del 20% ed al netto di IVA.

Applicando al predetto importo lo sconto di cui sopra, risulta un importo scomputabile di **euro 26.273,00. (ventiseimiladuecentosettantatre/00)** al netto di IVA.

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

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

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

L'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e secondo le modalità precisate nel successivo art.10, 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 economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

#### **Art. 10**

##### *Opere di urbanizzazione: modalità attuative*

Le OUP sono opere di nuova costruzione così come definite dall'art. 3 c.1, lett. e2) del D.P.R. 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 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., così come prevede l'art. 36 c.4 del D.lgs. 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.9.

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**

**1)** Le OUP relative alla realizzazione agli adeguamenti della viabilità pubblica e del parcheggio pubblico, corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano e dei necessari sottoservizi tecnologici.

L'Operatore assume i seguenti obblighi:

- presentazione della richiesta di permesso di costruire delle OUP, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n.380/2001 nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla decorrenza dell'esercizio del diritto di prelazione del presente atto;
- il Comune procederà all'istruttoria finalizzata al rilascio del PdC secondo le tempistiche e procedure stabilite dell'art. 20 del D.P.R. n.380/2001.

**2)** Nei successivi 30 (trenta) g.s.c. dalla data di rilascio del Permesso di costruire, il Comune procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con spese a carico dell'Operatore secondo l'importo stimato nel successivo art.21, 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. 50/2016.

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

**3)** L'Operatore, nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla predetta comunicazione di conferma, dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale l'inizio dei lavori, indicando i nominativi dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori ed allegando la seguente documentazione:

*in conformità a quanto previsto dall'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008, (articolo così modificato dal D.lgs. 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.

**4)** I collaudatori nominati dal Comune vigileranno sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e del parco pubblico con il rilascio di rapporti mensili al responsabile del procedimento.

**5)** Tutte le opere di urbanizzazione primaria e del parco pubblico dovranno essere ultimate entro 12 (dodici) mesi dall'inizio lavori delle predette opere, fermo restando che, le Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria ultimate secondo le modalità del successivo art. 15.

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

Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni

stradali, in particolare del tappeto bitumato finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede bitumata di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto finale e comunque nel rispetto del termine di 6 (sei) mesi dall'inizio dei lavori. Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili. Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

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

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

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

Le aree cedute e trasformate a nuovi parcheggi pubblici, dovranno essere separate dalla Superficie fondiaria mediante apposita recinzione definitiva, entro la predetta data di fine lavori. Il superamento di tale termine comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 14 e 11.

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

Ogni opera, predisposizione ed intervento volto al mantenimento della sicurezza del sedime interessato dalle opere resta a carico dell'Operatore.

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

A tale scopo il Comune tratterrà, fino al completamento di tutti gli interventi, sia per la parte pubblica che per quella privata, una somma di Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00) dalla fidejussione di cui al successivo art. 12, pari all'importo necessario per l'eventuale rifacimento del tappeto d'usura e per eventuali altri danni dovuti ad inadempienza dell'Operatore. Tale garanzia verrà svincolata entro 12 mesi dalla ultimazione di tutte le lavorazioni sia pubbliche che private, ad avvenuto controllo, da parte del Comune, dell'avvenuto ripristino di tutte le sedi stradali interessate dal piano attuativo, riportando tali sedi in condizioni di buona manutenzione e comunque conformi al Codice della Strada.

#### **Art.11**

*Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione*



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

Le Parti convengono e danno atto che le cifre e le ripartizioni riportate nelle TABELLE allegate alla Relazione urbanistica, riferite al progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato al presente atto hanno carattere provvisorio mentre per gli oneri di urbanizzazione riferiti all'edilizia "residenziale" vale quanto indicato al precedente art. 8 c.2).

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

3. Nulla sarà dovuto dal Comune all'Operatore qualora la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello che sarà definitivamente stimato secondo le previsioni dell'art. 9 e del precedente comma 2 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.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo la scansione e scadenze indicate al precedente articolo 10.

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, in accordo con la D.L. ed il RUP, ed inviati al Comune medesimo,

(servizio Urbanistica e settore Programmazione, esecuzione e manutenzione Infrastrutture) ai quali deve essere indirizzata via pec 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 una penale pecuniaria stabilita in Euro 200,00 (euro duecento/00) 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.

L'Operatore potrà, esclusivamente per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile 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 e/o completamento delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione dell'Operatore e a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso lo abbia messo in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

## **Art. 12**

### *Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione*

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, l'Operatore ha presentato, a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385 oppure polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni

Nello specifico sono state presentate le seguenti polizze rilasciate da .....

Le stesse fidejussioni comprendono le seguenti garanzie:

- Polizza per le opere di **urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico di via Tonale)** e spese connesse di **Euro 36.634,00 (euro trentaseimilaseicentotrentaquattro/00)** così composta:

Euro 26.273,00 (euro ventiseimiladuecentosettantatre/00) per oneri scomputabili, più Euro 5.677,88 (euro cinquemilaseicentosettantasette/88) per "Progetto def./esec. compresi iva e contributi", più Euro 1.200,28 (euro milleduecento/28) per "Oneri della sicurezza in fase di progettazione e esecuzione compresi iva e contributi", più Euro 855,32. (euro ottocentocinquantacinque/32) per "Collaudo e fondo risorse finanziarie compresi iva e contributi", più Euro 2.627,28. (euro duemilaseicentoventisette/28) per IVA.

- Polizza per la **sistemazione della porzione di parco ceduto al Comune** e spese connesse di **Euro 85.991,00 (euro ottantacinquemila novecentonovantuno/00)** così composta:

Euro 61.923,00 (euro sessantunomila novecentoventitre/00) per oneri scomputabili, più Euro 12.550,02 (euro dodicimila cinquecentocinquanta/02) per "Progetto def./esec. compresi iva e contributi", più Euro 3.461,29 (euro tremila quattecentosessantuno/29) per "Oneri della sicurezza in fase di progettazione e esecuzione compresi iva e contributi", più Euro 1.863,46 (euro milleottocentosessantatre/46) per "Collaudo e fondo risorse finanziarie compresi iva e contributi", più Euro 6.192,30 (euro seimila centonovantadue/30) per IVA.

- Polizza per la **verifica di compromissione del suolo e successivi eventuali interventi di bonifica sulla matrice del suolo e sottosuolo** e spese connesse di **Euro 120.000,00 (euro centovenitmila/00)**:

Gli importi come sopra descritti sono stati determinati sulla base dei quadri economici dello studio di fattibilità tecnica economica allegati alla presente convenzione. Il Comune si riserva di richiedere che gli stessi importi vengano adeguati a seguito della validazione del progetto definitivo/esecutivo e dei relativi quadri economici.

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

Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore, nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 11 e 14.

Le garanzie fideiussorie, intestate all'Operatore, vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione. Le garanzie fideiussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della refusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art. 13 nonché all'eventuale dimostrazione delle fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

### **Art. 13**

#### *Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione primaria e parco Villa Alari*

L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria 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, in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sino alla consegna formale al Comune anche per lotti funzionali, sarà responsabile di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potranno verificarsi se causati da inadempienze anche lievi, e dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati. La redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione, nonché le spese di accatastamento dei servizi di rete e di tutte le opere eseguite pertinenti le opere di urbanizzazione primaria sono poste a carico dell'Operatore e verranno assunte da tecnici incaricati dallo stesso soggetto, fatta salva la facoltà del Comune, in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell'Operatore, anche tra i tecnici interni all'Ente.

Quanto all'esecuzione delle opere l'Operatore prende atto che il Comune richiederà al Direttore dei lavori di redigere i documenti tecnici di cui al D.lgs 50/2016, ivi compreso il piano di manutenzione dell'opera debitamente aggiornato e comprendente anche gli elaborati "as built". Dovrà quindi attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune. Il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale, ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 10), 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 dell'Operatore. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovrà versare l'onere secondo le modalità di cui all'art. 19, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

Entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese 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) g.s.c. dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati. L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati del progetto definitivo/esecutivo oggetto di PdC, ed in ogni caso perfettamente utilizzabili e collaudabili.

Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree e dei manufatti e degli impianti relativi, oggetto specifico del suddetto certificato. Le Parti s'impegnano comunque a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle Parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 g.s.c. dall'avvenuta notifica della diffida. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, l'Operatore avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere pubblico senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico, fatto salvo quanto richiamato al precedente articolo 9 in caso di inadempienza.

L'Operatore si impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro

15 (quindici) g.s.c. dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, 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.

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

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

Relativamente **al parco di Villa Alari**, l'Operatore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse aree per un periodo di 2 (due) anni, dopo che sia trascorso un intero ciclo stagionale, dalla data di collaudo/CRE delle opere stesse, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni, ma obbligandosi senza alcuna riserva alla sostituzione delle essenze morte o deperenti.

Per tutto il periodo sopracitato (un intero ciclo stagionale più 2 -due- anni) resta a carico dell'Operatore ogni onere ed opera volta al mantenimento della vegetazione, ivi comprese le bagnature di soccorso.

Fermo restando quanto sopra, decorso il predetto termine, l'Operatore darà corso, entro i successivi 60 (sessanta) giorni, alla consegna delle aree e opere al Comune mediante la redazione di idoneo verbale di consegna.

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

A garanzia del completo adempimento di tale obbligazione l'Operatore ha presentato a favore del Comune una fideiussione rilasciata da ..... dell'importo di **€ 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**.

#### **Art. 14**

##### *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. 16, mentre per le opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui all'art. 11), il Comune provvederà a costituire in mora l'Operatore intimando, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec, 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 comunicazione.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di Euro 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta. In caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejussione di cui all'art.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 l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione. Per le somme relative alle eventuali penali per le quali il Comune sia stato costretto alla escussione, l'Operatore dovrà provvedere al reintegro della polizza.

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



Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n.380 del 2001, fermo restando, in alternativa, che il Comune potrà procedere all'escussione 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. 15**

#### *Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati*

Le Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (**parcheggi ed adeguamento viabilità pubblica**) favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art. 10.

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

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

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

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

Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui all'art. 13 che precede, oltre alle sanzioni di cui all'art. 24 c.3 del D.P.R. 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 l'utilizzo delle costruzioni già assentite con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

#### **Art. 16**

#### **Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore**

L'Operatore potrà cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nei lotti di via Tonale e di via Aquilea; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'Operatore, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre l'Operatore resterà solidalmente responsabile del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dall'Operatore ai suoi aventi causa.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed il suo successore od avente causa restano solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

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

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

#### **Art. 17**

*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 P.L., a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Le spese di stipulazione della presente convenzione, per atto pubblico con registrazione e trascrizione, nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico dell'Operatore, il quale si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

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

La presente convenzione, registrata e trascritta nei Registri Immobiliari, costituisce vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT.

Fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo di cui alla presente convenzione, le aree costituenti la superficie fondiaria dell'intervento saranno assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del Piano attuativo anche se privi di capacità edificatoria.

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

### **Art. 18**

#### *Controversie*

Le Parti riconoscono che la soluzione delle eventuali controversie attinenti all'esecuzione della presente convenzione

sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo competente per territorio.

### **Art. 19**

#### *Benefici fiscali*

Alle cessioni previste nel presente atto relative alle aree del parcheggio di via Tonale e all'area sita al di sopra del parcheggio catastalmente identificata al mapp. 91 fg 36, 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. 23 del 2011.

Pertanto, per le cessioni a titolo gratuito delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione continueranno 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. 20**

#### *Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali*

Restano a carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa e del Comune, le spese e le imposte tutte relative ai trasferimenti delle aree e degli immobili, come segue:

1. **Ali della Villa Alari:** sono di proprietà dell'Operatore e verranno cedute al Comune nello stato di fatto a seguito di perizia di accertamento della consistenza e del relativo valore. Si tratta di locali privi di impianti e con finitura al rustico per i quali necessita l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per l'ottenimento dell'agibilità degli stessi. L'amministrazione comunale ad oggi non ha definito quale potrà essere l'uso di detti locali pertanto la destinazione impressa negli atti di variante sarà quella ad uso istituzionale (servizi pubblici o di interesse pubblico o generale) la cui cessione è assoggettata ad Iva 22%. Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.
2. **Lotti di via Tonale e via Aquileia:** sono di proprietà comunale e verranno ceduti all'operatore in permuta delle ali. Sono lotti edificabili con capacità edificatoria assegnata dalla convenzione originaria la cui cessione è assoggettata ad Iva 22%. Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.
3. **Porzione giardino della Villa:** è di proprietà dell'Operatore e verrà ceduta al Comune a titolo gratuito; la destinazione urbanistica impressa dal PGT assegna una capacità edificatoria all'area ma, la stessa, è ormai esaurita dai volumi realizzati per effetto del piano attuativo originario. La cessione è assoggettata ad Iva 22%. Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

#### **Art. 21**

##### *Rimborsi spese dall'Operatore al Comune*

L'Operatore rimborsa al Comune i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni della presente convenzione come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato.

A seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo delle OUP, l'Operatore provvederà, per il ritiro del predetto PdC:

- al versamento delle spese per collaudi (Opere urbanizzazione primaria e parco Villa Alari), anche in corso d'opera, indicativamente stimate in **euro ..... (euro ...../00)**, necessarie

al Comune per l'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota potrà essere adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera;

- conguaglio, successivo all'approvazione del P.A., delle spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, determinata **in Euro 9.100,00 (euro novemila cento/00)**, dedotto l'anticipo già versato pari ad Euro 500,00 (euro cinquecento/00), che dovrà essere versata dopo l'adozione del P.L.nei successivi 30 (trenta) giorni;

- conguagli derivanti dalla differenza per permuta aree (art. 3) **€ 63.679,82 (euro sessantatremila seicentoseptantatré/82)**, da versarsi alla stipula;

- conguagli derivanti dalla compensazione per mancata cessione aree (art. 6) **€ 94.079,23 (euro novantaquattromila settantatré/23)**, da versarsi alla stipula;

- Spese di comunicazione **Euro 4.000,00 (euro quattromila/00)** relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, da versarsi alla stipula.

L'Operatore inoltre provvederà ai versamenti per refusione importo per verifiche di tipo ambientale, come determinato dall'ARPA, da determinarsi anche successivamente, nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese:

- rilievi e frazionamenti catastali.

## **Art. 22**

### *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 D.P.R. n.380 del 2001 e s.m.i.

**L'OPERATORE SOTTOSCRIVE PER ACCETTAZIONE**

---

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 20411/2023 del 03-04-2023  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

## **INDICE DEGLI ARTICOLI**

- Art. 1 - Premesse ed allegati
- Art. 2 - Oggetto, finalità e termine di efficacia. Rinuncia agli effetti della sentenza Tar Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 dell'1 agosto 2017 e ai ricorsi in appello davanti al Consiglio di Stato, Sez. IV, Rg. 1591/2018 e Rg 1686/2018
- Art. 3 - Attuazione del P.d.L. - permuta e cessione di aree - istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori
- Art. 4 - Ulteriori opere
- Art. 5 - Eliminazione, conferma e costituzione di servitù
- Art. 6 - Cessione e monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 7 - Adempimenti fiscali - Decadenza della convenzione - Effetti della decadenza
- Art. 8 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione
- Art. 9 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi
- Art. 10 - Opere di urbanizzazione: modalità attuative
- Art.11 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione
- Art. 12 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione
- Art. 13 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione primaria e parco Villa Alari
- Art. 14 - Inadempienze e sanzioni
- Art. 15 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati
- Art. 16 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore
- Art. 17 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti
- Art. 18 - Controversie
- Art. 19 - Benefici fiscali
- Art. 20 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali
- Art. 21 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune
- Art. 22 - Riferimenti normativi e rinvii