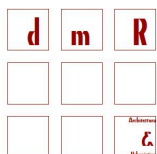


PIANO ATTUATIVO A5_15
PROPRIETA' CZ COSTRUZIONI

ALLEGATO A
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA



Studio Associato

Giorgio E. Del Corno Angelo Manenti Ezio Radaelli

20133 Milano - Piazza Leonardo da Vinci 7
dmR@dmRstudio.it
Tel/fax 02.70608013 - 02.70639383

Studio Marco Andreoni

20063 Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Cavour 6D
studio@marcoandreoni.it
Tel/fax 02.9241388

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA MOLINETTO
DENOMINATO "CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a5_15 ex Melghera"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... addì del mese di

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

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

da una parte:

....., nato a il, domiciliato ai fini del presente atto presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO"

con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Tizzoni n. 2, codice fiscale 01217430154, munito degli occorrenti poteri in forza di decreto sindacale n. in data che in copia si allega sotto la lett. "___", nel seguito e per brevità denominato "Comune", ed in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvato il piano attuativo denominato "**CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a5_15 via Molinetto (ex Melghera)**", deliberazioni qui allegate sotto la lett. "___" quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE",

e

-- Sig. ZUCCHETTI VALTER, nato a Cernusco sul Naviglio il 17 dicembre 1954, e

-- Sig. CATOIO ALBERTO, nato a Battipaglia il 4 ottobre 1946

i quali intervengono al presente atto:

- nella loro qualità di amministratori in rappresentanza della Società "**C.Z. COSTRUZIONI S.R.L.**", con sede in Monza, via Alessandro Manzoni n. 37, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Monza e della Brianza 05509050968, iscritta al R.E.A. con il numero 1883362, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù di; di seguito congiuntamente denominati "**Operatore**".

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

PREMESSO CHE:

A) la Società CZ Costruzioni srl è esclusiva proprietaria nel Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree edificate interne al comparto contraddistinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cernusco sul Naviglio al foglio 34 mapp. 135.

Gli immobili esistenti, le cui vicende edilizie ed urbanistiche pregresse sono riportate nella "Relazione urbanistica" allegata alla DGC n.....del....., sono pervenuti in data 29 settembre 2020, in forza dell'atto di compravendita c/o il notaio rogante dott. Edoardo Rinaldi di Milano n° rep. 7898/4433, con il quale la Società CZ Costruzioni srl ha acquistato dalla Società Rasciuno S.p.a. il complesso immobiliare, contraddistinto catastalmente al foglio 34 mapp. 135.

B) Il Piano di Governo del Territorio (in prosieguo più semplicemente "PGT") del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n. 1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014 e successiva variante 2 al PGT adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n 94 del 21/12/2021 prevedono, nel Piano delle Regole, l'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo per gli interventi ricadenti nel perimetro dell'ambito denominato "Campo dell'Adeguamento a5_15", (in prosieguo più semplicemente "Campo a5_15"), come specificamente regolato dall'art. 38.5 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (in prosieguo più semplicemente "DdA del PdR").

C) Ai fini di un'organica trasformazione urbanistico—edilizia del Campo dell'Adeguamento a5_15, l'Operatore ha presentato una proposta di Piano attuativo conforme al PGT, in data 03/08/2020 prot. n. e successive integrazioni di cui l'ultima in data - prot. n., corredato dalla bozza di convenzione urbanistica, i cui contenuti e modalità attuative sono definite dall'art. 3 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

In particolare la consistenza della presente proposta di Piano Attuativo equivale al 99,25% della superficie catastale complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo dell'Adeguamento a5_15, da attuarsi con le modalità di cui all'art. 14 comma 1) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di Piano attuativo, sono stati redatti dall'Arch. Marco Andreoni, con studio in Cernusco sul Naviglio (MI) - via Cavour 6/D, iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano al n. 4175, e dall'Arch. Ezio Radaelli, con studio in Milano - piazza Leonardo da Vinci 7, iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano al n. 7368.

La proposta di Piano attuativo ha per oggetto l'individuazione di due lotti fondiari (denominati rispettivamente "comparto A" e "comparto B") nei quali è prevista:

-- nel comparto A, la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale previa demolizione degli edifici esistenti. Il comparto A si articola in due lotti funzionalmente indipendenti, denominati "lotto 1" e "lotto 2";

-- nel comparto B, la parziale demolizione delle strutture esistenti e la ristrutturazione della porzione residua di fabbricato non demolita, con destinazione funzionale terziaria (uT), valendo per tale destinazione funzionale quanto meglio definito all'art. 9 comma 3 punto 4 delle Disposizioni comuni del PGT. E' altresì ammessa nuova capacità edificatoria a destinazione terziaria (uT) fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima attribuita al Comparto B.

I parametri edilizi ed urbanistici della proposta di Piano attuativo sono quelli riportati nel punto D) delle presenti premesse.

D) In considerazione della consistenza della proposta di P.A., di cui al punto C) che precede, rispetto agli indici massimi ammessi per il Campo dell'Adeguamento a5_15, i parametri edilizi ed urbanistici della proposta di Piano attuativo presentata dall'Operatore sono i seguenti:

- superficie territoriale del Campo (St): mq 21.773 (superficie da rilievo strumentale asseverato);

- superficie fondiaria di progetto (Sf): mq 20.139,42, così distribuita:

* mq 11.707,42 attribuiti al comparto A a destinazione residenziale;

* mq 8.432,00 attribuiti al comparto B a destinazione funzionale a residenza sanitaria assistenziale;

- capacità edificatoria massima (Slp): mq 21.934,00, così distribuita:

* mq 9.925,00 attribuiti al comparto A a destinazione residenziale;

* mq 12.009,00 attribuiti al comparto B a destinazione terziaria;

- dotazione di progetto di aree per servizi di interesse generale, reperita all'interno ed a contorno del comparto: mq 35.133,58. di cui:

* mq 33.500,00 già ceduti al Comune nell'ambito dell'attuazione del Piano di Recupero come riportato nella "Relazione urbanistica";

* mq 1.633,58. da cedere al Comune nell'ambito dell'attuazione del presente Piano attuativo, come meglio specificato al successivo art. 6;

- altezza massima: m 15,00.

E) Per l'attuazione del P.A. in questione è richiesta, ai sensi dell'art. 7 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nelle quantità individuate nell'elaborato tav. 10 "Progetto -

Verifiche SLP, SC, SP, Aree di Cessione” allegato alla delibera di G.C. di approvazione del P.A. sopra richiamata. Nello specifico le cessioni vengono effettuate come indicato nel successivo art. 6.

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

G) Le aree ed i beni oggetto del progetto di Piano attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po, né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), né a quello di cui all'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie); i terreni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.lgs. n. 152/2006 (Norme in materia ambientale).

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

H) L'intervento non richiede la valutazione d'impatto ambientale ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.lgs. n. 152/2006 e del relativo allegato IV, e inoltre non richiede la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della VAS, vale infatti quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942, come aggiunto dall'art. 5 comma 8) del D.L. n. 70/2011, convertito dalla Legge n. 106/2011. A tale riguardo la verifica dell'impatto dell'intervento é stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale strategica durante la redazione del PGT, e quindi, essendo lo strumento attuativo proposto conforme al PGT, non necessita di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010.

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 Lombardia (L.R. n. 1/2000, art.3 c. 108 lett. d)".

L) Le aree ricadenti nel perimetro del Piano Attuativo sono parzialmente interessate da vincolo idrogeologico determinato dal rispetto della distanza dai pozzi di cui all'art. 14 delle Disposizioni Comuni del PGT.

M) Per le aree interessate (aree interne alla territoriale di piano attuativo previste in cessione) l'Operatore ha presentato specifici studi di indagine ambientale (ai sensi del D.Lgs. n.152/2006), in atti comunali.

Sui predetti documenti l'ARPA ha dato riscontro con presa d'atto pervenuta con prot. n. ____ del ____

Qualora durante la fase dei successivi interventi emergano situazioni di compromissione di matrice ambientale, purché riconducibili a responsabilità dell'Operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.Lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal D.Lgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

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

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

P) Il Piano attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa l'azzonamento, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente.

Q) Il Piano attuativo ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art. 28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e art. 46 della L.R. n. 12/2005.

R) In relazione a quanto precede, il Piano attuativo proposto e lo schema di convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ... del ed approvati in via definitiva con deliberazione n. ... del , secondo le procedure della L.R. n. 12/2005 e s.m.i

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

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

A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n. 565 del 29/05/2021 sono state approvate le "Linee Guida" afferenti al campo dell'adeguamento in argomento.

U) Con la presente convenzione l'Operatore sottoscrive l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primarie previste per il presente P.A. Tale obbligazione trova inoltre riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le suddette Parti si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

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

Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni a partire dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

Entro 180 (centottanta) g.s.c. dalla stipula del presente atto dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire per almeno il 25% in ogni caso corrispondente ad almeno uno dei fabbricati del comparto della capacità edificatoria convenzionata ad uso residenziale (Lotto A).

Allo scopo di garantire la completa attuazione dell'intervento anche sul Lotto B, l'Operatore si obbliga a realizzare tutto quanto necessario per rendere agibile la prevista RSA/terziario prima della segnalazione certificata di agibilità dell'ultimo edificio a destinazione residenziale.

Comunque, ove la fine dei lavori dell'edificio nel Lotto B e la sua attrezzatura ai fini dell'uso specifico non intervenissero entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di un manufatto edilizio non ultimato in forza della presente convenzione, fermo restando che le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art. 6 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizio stabilite nel PGT.

A tale proposito l'Operatore o aventi causa rinunciano sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

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

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

Per gli interventi edilizi comportanti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione alberghiera alle nuove destinazioni residenziale e RSA/terziario all'interno del Campo dell'adeguamento a5_15 è prescritta quale modalità d'intervento la redazione di un piano attuativo. Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi e per i termini di inizio e fine lavori valgono le norme di Legge in vigore, in particolare gli artt. 15, 20 e 23 del DPR n.380/2001.

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

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

Art. 4 - Varianti

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

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

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

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nella "Relazione urbanistica", allegata alla DGC n.....del....., come al presente atto.

L'Operatore e i suoi aventi causa si impegnano a non realizzare, nemmeno se consentito dalla disciplina generale, anche vigente al momento delle richieste dei permessi di costruire o di presentazione delle SCIA, "volumetrie aggiuntive premiali" di qualsiasi tipo, fatta salva la precisazione di cui al successivo capoverso.

Rimane salva la facoltà di ricorrere, ove ne sussistano i presupposti, alle disposizioni normative di cui all'art. 12 del D.lgs. n.28/2011 e alla vigente normativa regionale in tema di efficientamento energetico degli edifici (art. 4 della LR 31 del 28/11/2014 e art. 13 comma 1 del D.lgs. 73/2020 (ex art. 14 comma 7) del D.lgs. n. 102 del 04/07/2014).

Art. 6 – Cessioni ed estinzione servitù pregresse

Con riferimento al Piano di Recupero originario, con tale strumento sono state cedute al Comune tutte le aree “standard” previste, per un totale di mq 33.500.

Per quanto attiene all’assetto urbanistico di progetto del campo a5_15 lo stesso non incide sul dimensionamento delle superfici a servizi di cui al Piano dei Servizi del PGT vigente in quanto la cessione delle aree sopracitate assolve le cessioni indotte dall’intervento previsto, verificata secondo i criteri di cui all’art. 5 del PdiS.

Tale verifica è riportata nella tav. n.10 “Progetto - verifiche SLp, SC, Sp, Aree di cessione” allegata alla DGC n.....del.....

Conseguentemente la presente convenzione non prevede ulteriori cessioni di aree a servizi; tuttavia in relazione alla necessità di eseguire opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto preliminare allegato, l’Operatore -con la sottoscrizione del presente atto- cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà dell’area di mq 1.578,36 contraddistinta dal mappale 135 parte del Foglio 34, come evidenziata negli elaborati di un’area pedonale collocata lungo la via Molinetto e il relativo percorso di collegamento con la via Roggia Volpina, garantendo che la stessa è nella sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che è libera da affitti, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura.

Vengono inoltre cedute dall’operatore gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà dell’area di mq 55,22 corrispondente a parte dal mappale 135 del Foglio 34 per il completamento dei percorsi pedonali a contorno dei lotti fondiari in progetto garantendo che la stessa è nella sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che è libera da affitti, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura.

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

Le parti convengono di intervenire, entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di efficacia della SCIA relativi alla demolizione dei fabbricati ad un successivo atto di identificazione catastale delle aree cedute, a cura e spese dell’Operatore, una volta completata la demolizione dei fabbricati e quindi si possa tecnicamente procedere con il frazionamento delle aree al catasto con la conseguente creazione di apposita scheda di area urbana.

Considerato l’intervento di demolizione previsto sui fabbricati esistenti, con il presente atto vengono estinte le servitù istituite con atto notarile del 01/06/2000 Numero Repertorio 81466 a rogito Dott.

CASALI SERGIO notaio in MILANO (MI) relative a condutture sotterranee per scarico acqua piovana e 5 pozzi perdenti con relativi spazi per la manutenzione degli stessi.

Con il presente atto l'operatore si impegna alla rimozione dei manufatti oggetto dell'atto di servitù soprarichiamato impegnandosi inoltre a restituire le aree allo stato dei luoghi come oggi esistente.

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

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

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato con riferimento al momento dell'approvazione definitiva del P.A. a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o SCIA siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art.38 comma 7bis della L.R. n.12/2005 e s.m.i., 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.

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 al presente articolo e nella "Relazione urbanistica" allegata al presente atto.

Nello specifico si riporta la determinazione provvisoria:

Oneri pregressi riconoscibili

a) Oneri di urbanizzazione versati con la stipula della convenzione urbanistica del 06/12/1989 e relativi alla C.E. n. 2814 del 06/12/1989 (titolo edilizio originario per la nuova costruzione del complesso edilizio)

Oneri di Urbanizzazione (* slp originaria al netto della slp dell'originaria ex portineria di mq 220,03)
mq 33.279,97* x Lit/mq 50.400 = L 1.677.310.488 (€ 866.258,57)

riv. al 31/12/21: **€ 1.789.690,21**

b) Oneri di urbanizzazione versati con successivi titoli edilizi

C.E. n. 181/94 del 13/03/1995

(ristrutturazione edilizia corpi C1 e C2)

Oneri di urbanizzazione: L. 48.525.800 (€ 25.061,48)

riv. al 31/12/21: **€ 39.697,39**

C.E. n. 166/99 del 01/06/2000

(ristrutturazione edilizia del complesso)

Oneri di urbanizzazione: L. 39.027.844 (€ 20.156,20)

riv. al 31/12/21: **€ 28.077,59**

Tot. € 1.857.465,19 di cui OOUU 1^ € 975.169,22. OOUU 2^ € 882.295,97.

Oneri dovuti con la proposta 2020/21 (rif. D.C.C. n 28 del 26/04/2021)

Residenza: 1[^] mc.29.775 x € 22,99 = € 684.527,25
2[^] mc 29.775 x € 36,35 = € 1.082.321,25

Terziario ristrutturazione: 1[^] mq 11.470,85 x € 61,99 = € 711.077,99
2[^] mq 11.470,85 x € 36,48 = € 418.456,61

Terziario nuova costruzione: 1[^] mq 539,00 x €154,98 = € 83.534,22
2[^] mq 539,00 x € 91,20 = € 49.156,80

Totale oneri Urbanizzazione = € **3.029.074,12** di cui OOUU 1[^] € 1.479.139,46 e OOUU 2[^] € 1.549.934,66.

Agli oneri di cui sopra devono essere detratti, come previsto dall'art.38.5 del P delle R., gli oneri già versati con il Piano di Recupero già citato ed i successivi titoli edilizi che ammontano ai seguenti valori:

Urbanizzazioni importo attualizzato secondo ISTAT: € **1.857.465,19**.

Pertanto per l'attuazione degli interventi è dovuto un conguaglio in oneri di urbanizzazione di:

€ **3.029.074,12 - € 1.857.465,19 = € 1.171.608,93** di cui OOUU 1[^] € 503.970,24 e OOUU 2[^] € 667.638,69.

Il **costo di costruzione**, comunque da determinarsi con i titoli edilizi, è stimabile in € **1.000.000,00** circa:

- per l'intervento a destinazione residenziale (Comparto A), il costo di costruzione è stimato in via provvisoria in € 600.000,00 circa;
- per l'intervento a destinazione corrispondente a residenza sanitaria assistenziale (Comparto B), il costo di costruzione è stimato in via provvisoria in € 400.000 circa, considerato che per tale intervento trova applicazione la D.C.C. n. 104 del 23/11/2011.

Nella Tabella 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 supera l'importo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, di conseguenza, non sono previsti conguagli.

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.

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 (centottanta) 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 s.m.i., potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga di tale modalità.

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

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

Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito, alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

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

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

nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale.”

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili. Come esplicitato nella Relazione urbanistica, nel caso di realizzazione diretta da parte dell'operatore delle opere di urbanizzazione può ammettersi l'applicabilità dello scomputo indistinto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

In relazione alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi, la relativa progettazione di fattibilità tecnica ed economica, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal Dlgs n.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 si riassumono come segue:

- completa riqualificazione della via Molinetto e della via Roggia Arzona, compresi percorsi ciclopedonali e illuminazione, comprese opere di raccordo con la viabilità esistente;
- realizzazione del parcheggio di via Roggia Arzona, completo di ogni opera e illuminazione;
- realizzazione del percorso pedonale nord-sud in continuità con l'area pubblica pedonale posta in fregio alla via Molinetto, completi di ogni opera e illuminazione.

Altresì l'intervento deve prevedere la realizzazione delle seguenti opere di modifica della viabilità esistente:

- realizzazione di una “minirotoratoria” all'intersezione tra via Melghera e via Kolbe;
- apertura di un varco di interconnessione tra le vie Roggia Arzona e Roggia Volpina e riqualificazione della via Roggia Volpina;
- modifica delle precedenze all'intersezione tra la via Molinetto e la via Melghera.

La sistemazione delle aree verdi a sud e a ovest delle vie Molinetto e Roggia Arzona è esclusa dall'attuazione del Campo dell'Adeguamento a5_15.

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili. Secondo recenti orientamenti giurisprudenziali, nel caso di realizzazione diretta da parte dell'operatore delle suddette opere di urbanizzazione può ammettersi l'applicabilità dello scomputo indistinto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

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

- Allegato B - Relazione illustrativa
- Allegato C - Computo metrico estimativo e quadro economico
- Tavola 11 – Opere di urbanizzazione - Localizzazione opere di urbanizzazione
- Tavola 12 - OO.UU. 1 - Via Molinetto

- Tavola 13 - OO.UU. 2 - Via Roggia Arzona - Parcheggio pubblico
- Tavola 14 - OO.UU. 3 – Collegamento tra via Roggia Arzona e via Roggia Volpina
- Tavola 15 - OO.UU. 4 – Nuova rotatoria via Melghera – via Padre Kolbe
- Tavola 16 - OO.UU. - Sezioni tipo
- Tavola 17 - OO.UU. 5 – Percorso pedonale – opere soprasuolo
- Tavola 18 - OO.UU. 5 – Percorso pedonale – opere sottosuolo
- Tavola 19 - OO.UU. 5 – Percorso pedonale – sezioni e dettagli
- Tavola 20 - OO.UU. 5 – Percorso pedonale – arredi e impianti vegetali

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 1.480.838,61 (euro un milione quattrocentoottantamila ottocentotrentotto/61), in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1/2020 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 1.190.671,00 (euro un milione centonovantamila seicentoseventantuno/00), al netto di IVA.

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

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 e i costi di collaudo.

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.9, 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. 9 – Opere di urbanizzazione: 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.8.

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

B Opere Di Urbanizzazione Primaria

b.1 – Consistono nella realizzazione delle opere di urbanizzazione come meglio descritte al precedente art. 8, corredati dalle necessarie dotazioni di arredo urbano e dei necessari sottoservizi tecnologici.

L'Operatore assume i seguenti obblighi relativamente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire secondo le differenti tempistiche di seguito descritte:

- 1_PDC delle opere di viabilità a servizio del comparto edilizio da presentare, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001 nei successivi 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente atto;
- 2_PDC relativo alla realizzazione rotatoria padre Kolbe da presentare, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001 nei successivi 270 (duecentosettanta) giorni dalla stipula del presente atto;
- 3_PDC relativo alla realizzazione del parcheggio di via Roggia Arzona da presentare, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001 nei successivi 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla stipula del presente atto;

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

b.2 - Nei successivi 30 (trenta) g.s.c. dalla data di rilascio dei Permessi 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.20, mentre l'Operatore nel medesimo termine, dovrà comunicare e dimostrare al Comune che affiderà l'esecuzione delle opere ad impresa avente requisiti SOA unitamente ad una dichiarazione sottoscritta dalla stessa impresa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.lgs n.50/2016.

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

b.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. n. 106 del 2009) il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo trasmette all'amministrazione concedente:

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

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

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

b.4 -. Il collaudatore nominato dal Comune vigilerà sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con il rilascio di rapporti mensili al responsabile del procedimento.

b.5 - Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate secondo le tempistiche previste dal cronoprogramma allegato alla relazione urbanistica, 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, di viabilità a servizio del comparto edilizio, ultimate secondo le modalità del successivo art. 14.

Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14 della L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune. Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra, tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico dell'Operatore, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare 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 ciclopedonale, 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 5 (cinque) anni dall'inizio dei lavori.

Inoltre tutte le opere inerenti al 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. 13 e 10.

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

Tale vincolo non trova applicazione per l'area a parcheggio prevista lungo la via Roggia Arzona; questa potrà essere utilizzata quale area di cantiere purché tale impiego non pregiudichi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le tempistiche previste dal cronoprogramma allegato alla relazione urbanistica.

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 piano attuativo.

A tale scopo il Comune tratterrà, fino al completamento di tutti gli interventi, sia per la parte pubblica che per quella privata, una somma di Euro 30.000,00 (trentamila) dalla fidejussione di cui al successivo art. 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. 10 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione

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

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. 8 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 9.

Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere di impartire mediante la Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte 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/gg. 200,00 (duecento) per ogni giorno solare di ritardo. La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.

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. 11 - 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 fideiussioni comprendono le seguenti garanzie:

- Polizza per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo e spese connesse di **Euro 1.390.388,00 (euro un milione trecentonovantamila trecentoottantotto/00)** così composta:

Euro 1.190.671,00 (euro unmilione centonovantamila seicentosestantuno/00) totale oneri scomputabili, Euro 60.465,40 (euro sessantamila quattrocentosessantacinque/40) "Progetto def./esec. Compreso iva e contributi", più Euro 15.972,00 (euro quindicimila novecentosestantadue/00) "Oneri Sicurezza in fase di progettazione e esecuzione compreso iva e contributi", più Euro 4.212,40 (euro quattromila duecentododici/00) "Collaudo compreso iva e contributi", più Euro 119.067,21 (euro centodiciannovemila sessantasette/21) per IVA e arrotondamenti.

Gli importi come sopra descritti sono stati determinati sulla base del quadro economico dello studio di fattibilità tecnica economica allegato 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 adempite ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere, fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia.

Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R., Pec o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore, nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 10 e 13.

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.12 nonché all'eventuale dimostrazione delle fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

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

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 n.50/2016, ivi compreso il piano di manutenzione dell'opera debitamente aggiornato e comprendente anche gli elaborati "as built". Dovrà quindi attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere 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. 9), 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 (trenta) gsc dall'avvenuta notifica della diffida. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, l'Operatore avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere pubblico senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico, fatto salvo quanto richiamato al precedente articolo 9 in caso di inadempienza.

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 alle aree destinate a verde come previste nel progetto delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, 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, fatta eccezione per le aree oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico all'operatore per le quali opera il precedente art. 8.

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

A garanzia del completo adempimento di tale obbligazione gli Operatore hanno presentato a favore del Comune una fidejussione rilasciata da..... dell'importo di **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**.

Fermo restando quanto sopra, decorsi i sopracitati 2 anni, 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 nel quale si prenderà atto dei seguenti accordi sottoscritti con la presente convenzione:

Relativamente alle aree destinate a verde collocate nell'area pedonale via Molinetto e lungo l'asse di collegamento fra questa e la via Roggia Volpina (tutte le aiuole come individuate nella tavola __ allegata) l'Operatore o suoi aventi causa (futuri condomini) garantirà la manutenzione del verde per il solo taglio dell'erba (12 tagli/anno), la tosatura delle eventuali siepi (4 tagli/anno) nonché la manutenzione e gestione del relativo impianto di irrigazione. L'utenza idrica relativa al contatore dell'impianto di irrigazione e i relativi consumi rimarranno in carico al comune.

In caso di mancato adempimento degli accordi come sopra descritti il comune potrà provvedere all'intervento in sostituzione addebitando i costi delle mancate manutenzioni all'operatore o suoi aventi causa.

Art. 13 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art. 16 mentre per le Opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui all'art.10) 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 (cinquecento) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta. In caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejussione di cui all'art.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. 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. 14 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati

Le Segnalazioni certificate di inizio attività – SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria 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. 14 che precede, oltre alle sanzioni di cui all'art. 24 c.3 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

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

Art. 15 - 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 nel campo a5_15; 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 resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

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

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale di cui all'art.

Art. 16 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione urbanistica entro 90 (novanta) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione definitiva del P.A., a pena di decadenza dell'atto di approvazione. Le spese di stipulazione 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. 17 - 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. 18 - Benefici fiscali

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si dà 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.

Alle cessioni previste nel 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 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. 19 - 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 del campo a5_15 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

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

* al versamento delle spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in **euro 4.212,40 (euro quattromila duecentododici/40)**, 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 delle spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, determinata in **euro 66.354,80 (euro sessantaseimila trecentocinquantaquattro/80)**, già dedotto l'anticipo già versato pari ad Euro 500,00 (cinquecento) dovrà essere versata dopo l'adozione del P.A. nei successivi 30 (trenta) giorni;

-- Spese di comunicazione **euro 6.000,00 (Euro seimila/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 dell'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 operazioni e le conseguenti spese relative i rilievi e frazionamenti catastali.

Art. 20 Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21 - Riferimenti normativi e rinvii

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

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

art. 3 - Attuazione del PGT mediante piano attuativo e termini di validità

art. 4 - Varianti

art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

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

art. 7 - Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione

art. 8 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

art. 9 - Opere di urbanizzazione: modalità attuative

art. 10 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione

art. 11 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione

art. 12 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione primarie

art. 13 - Inadempienze e sanzioni

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

art. 15 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

art. 16 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

art. 17 - Controversie

art. 18 - Benefici fiscali

art. 19 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

art. 20 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

art. 21 - Riferimenti normativi e rinvii

L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo