

PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO PP 19
IN VARIANTE AL PRG VIGENTE
CONVENZIONE

TRA

il Comune di Cernusco sul Naviglio (c.f. 83501410159), in persona dell'arch. Marco ACQUATI, nato a Milano il 09.05.1956, domiciliato - ai fini del presente atto - presso la Casa Comunale, il quale interviene nella sua qualità di Direttore dell' Area Tecnica munito degli occorrenti poteri in forza di Decreto Sindacale Protocollo n. 75884 del 16/12/2008, nel seguito del presente atto denominato "Comune"

E

ARIANNA S.R.L. (CF. - P.IV A 03708940964), con sede in Cologno Monzese - via Gioacchino Rossini n. 39, in persona dell' Amministratore Unico sig.ra Belloni Milena (CF. BLLMLN63L5IF704Y), nata a Monza il 11.7.1963, il quale dichiara di essere munito dei necessari poteri;

COSMAR S.R.L. (CF. - P.IVA 04679240962)), con sede in Cologno Monzese - via Felice Cavallotti n. 13, in persona del legale rappresentante sig. Luca Marchetto (C.F. MRCLCU64AI9F205L), nato a Milano il 19.1.1964, il quale dichiara di essere munito dei necessari poteri;

LUIGI UGO BELLONI. (CF. BLLGU022HI5C895C)), nato a Cologno Monzese il 15.6.1922, residente a Cologno Monzese in via Ginestrino n. 8, in persona del procuratore generale GIUSEPPE BELLONI (C.F. BLLGPP50D23C895H) residente a Cernusco sul Naviglio in via Masaccio n. 5, - giusta procura rilasciata in data 6.11.2002 con atto in autentica notaio Silvia Guerreri Cologno Monzese - Rep 9978/2409 in seguito chiamati per brevità "operatore sub comparto A";

L'AURORA OPERE EDUCATIVE COOPERATIVA SOCIALE - siglabile **L'AURORA**

COOPERATIVA SOCIALE (CF. - P.IVA 06198080159), con sede in CERNUSCO SUL Naviglio - via Mosè Bianchi n. 7, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione rag. Oriani Mario (C.F. RNOMRA57E30F205E), nato a Milano il 30.5.1957, il quale dichiara di essere munito dei necessari poteri, il quale interviene per sé quale operatori dato che **L'AURORA COOPERATIVA SOCIALE** è l'Ente gestore delle scuole paritarie "**AURORA**" e "**BACHELET**", in seguito chiamate per brevità anche le "SCUOLE PARITARIE",

Belloni Cesarina nata a Cologno Monzese il 18.08.1924, residente a Cologno Monzese in via Ginestrino n.58

Nava Annalisa nata a Cologno Monzese il 01.06.1954, residente a Cologno Monzese in via Chioggia n. 30

Nava Maria Elena nata a Cologno Monzese il 04.04.1959, residente a Cologno Monzese in via Ginestrino n. 58

Nava Pierluigi nato a Cologno Monzese il 26.04. 1951, residente a Cologno Monzese in via Chioggia n. 30
i soggetti sopracitati intervengono quali "OPERATORI" al presente atto:

PREMESSO

- che gli Operatori sono proprietari di aree site in Comune di Cernusco sul Naviglio, delle quali quella interessata dal presente atto è l'area di circa mq. 35'472 catastali posta ad ovest del territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, facente parte del comparto denominato P.P 19, piano particolareggiato secondo le previsioni del vigente P.RG, approvato con DGR VII/9414 del 14_06_2002, identificate al foglio 28, e precisamente:

terreni di proprietà di Belloni Ugo Luigi:

mapp. 74 are 07.90

mapp.148 are 18.70

mapp. 149 are 30.70

mapp.150 are 02.50

totale are 59,80 circa

terreni di proprietà di Arianna srl totale (quota di comproprietà del 70%) e Cosmar srl(quota di comproprietà del 30%)sui quali insiste un complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati - via Masaccio n. 5

mapp. 2 sub. 701 cat. A3

mapp. 2 sub. 702 cat. A3

mapp. 2 sub. 703 cat. D7

mapp. 2 sub. 101 cat. C2

totale are 23,522 circa

totale are 29,502 circa;

Terreni di proprietà dei Sig. ri **Belloni Cesarina, Nava Annalisa, Nava Maria Elena, Nava Pierluigi** ,

Mappali di cui al Foglio 28 :

Mappale 67 di mq catastali 4.100

Mappale 147 di mq catastali 1.870

Per complessivi mq 5.970

totale are 35,4 72 circa;

sup. rilevata pari a mq : 35'483,02(dedotto fosso incensito)

- che, per quanto attiene l'operatore "scuole paritarie" lo stesso interviene nella sottoscrizione degli atti relativi al piano particolareggiato, in forza dei contratti preliminari di compravendita successivamente elencati nonché, per quanto attiene ai mappali di cui al Fg 28 n. 67 e 147, in forza di delega dei sopra riportati lottizzanti sigg.ri Belloni-Nava;

- che le suddette aree hanno nel PRG vigente destinazione urbanistica "FI attrezzature ed impianti di eresse sovracomunale (istruzione, sanità ed assistenza)", non essendo nel frattempo intervenute modificazioni allo strumento urbanistico vigente;

- che le destinazioni ammesse, in via principale, dalle vigenti Norme Tecniche di attuazione del PRG (art.19) sono quelle relative alle attrezzature ed impianti per l'istruzione superiore e quelle assistenziali, sanitarie e

ospedaliera, inoltre sono altresì consentite quelle previste per le zone F dalla L.R. 51/1975, del 15_04_1975, ora L.R. 12/2005;

- che per quanto attiene ai parametri urbanistico edilizi da applicarsi all'area sopracitata le vigenti Norme Tecniche di attuazione del PRG (art.19), prescrivono l'utilizzo dei " *parametri desumibili dalle normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste, fermo restando che gli interventi devono garantire il miglior inserimento nel contesto insediativo circostante, limitando o mitigando eventuali attrezzature che dovessero superare l'altezza media degli edifici circostanti o causare un particolare impatto visivo*";

- che le medesime Norme Tecniche di attuazione del PRG (art. 19), indicano che il Piano particolareggiato "PP 19" è riservato all'ampliamento dell'I.T.S.O.S. (Istituto Tecnico Statale ad Ordinamento Speciale "Marie Curie", ma tale necessità non risulta essere più attuale, dato che con nota in data 08_04_09 prot. 21633 l'Amministrazione Provinciale ha comunicato che tale previsione è da considerarsi superata alla luce della programmazione provinciale del fabbisogno di spazi per l'istruzione superiore;

- che le aree sopracitate erano state comprese (insieme ad altre anche non contermini, quali quelle del centro Sportivo comunale di via Buonarroti e del PP20) all'interno di un P.I.I., adottato dal Consiglio Comunale con DCC n°40 del 04_04_2007, e successivamente non approvato con DCC n°40 del 02_08_2007, il quale prevedeva, per il comparto di via Masaccio, denominato comparto B, l'edificazione di una volumetria complessiva di mc. 48.000,00, di cui:

mc. 31.000,00 edilizia residenziale libera;

mc. 14.000,00 edilizia residenziale convenzionata;

mc. 3.000,00 edilizia terziario/comm.le.

- che avverso alla suddetta delibera di Consiglio Comunale con la quale il Consiglio Comunale ha deciso di non approvare il PII sopracitato, gli operatori hanno proposto ricorso al TAR Lombardia, Milano, sezione II, RG n° 2636/07, tuttora pendente, in attesa di fissazione dell'udienza per la sua discussione nel merito; che in relazione a detto ricorso "l'operatore sub comparto A", ha presentato formale atto di rinuncia in conformità di quanto convenuto all'art. 7 "Rinuncia al contenzioso" di cui al protocollo di intesa approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 105 del 6.11.2009 e con lo stesso atto dichiarato conforme a quello allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 28.10.2009, già sottoscritto per approvazione dagli operatori;

- esiste sul territorio comunale, una attività di scuole *dell'obbligo (scuola primaria (ex-elementari) e secondaria di primo grado(ex-medie) paritaria*, denominate "Aurora" e "Bachelet", aventi sede in Cernusco sul Naviglio, localizzate presso i plessi scolastici delle scuole pubbliche di via Don Milani e via Buonarroti le quali attualmente occupano 19 aule (10 sez (Aurora), + 9 sez (Bachelet)) e relativi spazi a servizi, localizzati presso le strutture scolastiche sopracitate in forza di apposita convenzione il cui termine di validità è fissato al 31_08_2010;

- gli spazi occupati dalla suddetta attività scolastica paritaria, pur adeguati in origine sotto il profilo prestazionale, risultano attualmente non più sufficienti dal punto di vista dimensionale, in

quanto, negli oltre 20 anni di presenza, il numero degli studenti si è costantemente ampliato, saturando gli indici minimi dell'edilizia scolastica vigenti, anche sotto il profilo delle dotazione di spazi adeguati per le attività relative all'insegnamento specializzato (scientifiche, tecniche, artistiche) nonché più in generale per le attività non d'aula;

- le analisi finora svolte nell'ambito dell'elaborazione del Piano dei Servizi, ai sensi L.R. 12/2005 art 9, hanno confermato la necessità di ampliare gli spazi da destinare alla scuola pubblica dell'obbligo, che in parte possono essere reperiti anche mediante il recupero di spazi oggi occupati dalla scuola paritaria sopracitata,

- oltre agli attuali spazi relativi alle attività pedagogiche, le sopracitate **scuole paritarie** intendono proseguire le proprie attività in spazi più adeguati, il cui fabbisogno di spazi, stimato in via preliminare, per la gestione delle due attività citate (*scuola primaria, scuola secondaria di primo grado paritarie*), sarà quello di cui al DM Lavori Pubblici 18/12/1975, tuttora in vigore.

- che l'Amministrazione ha manifestato l'intenzione di dare attuazione al PRG sia pure con il PPI9 modificato, mantenendone la destinazione urbanistica vigente, per la realizzazione di un edificio scolastico "paritario" (scuola dell'obbligo: Primo grado e secondo grado) e di una residenza per studenti universitari denominata, campus, conformemente alle pattuizioni del protocollo di intesa sopra richiamato;

- che le parti danno atto che è in corso di perfezionamento l'acquisto, da parte delle "**scuole paritarie**", del lotto di terreno interno al comparto del PP di mq 5980(catastali) corrispondente ai mapp. 150, 74, 149, 148 FG 28 del NCU del Comune di Cernusco S/N di cui al contratto preliminare n. 12579 del 25.02.2010, disponibilità già presente all'atto del Protocollo d'intesa;

- che successivamente all'approvazione del protocollo d'intesa, la scuola paritaria ha sottoscritto un contratto preliminare di cessione d'immobile relativo all' acquisizione da parte della suddetta "scuola paritaria" dei mapp.li 67 e 147 Foglio 28 per una sup. catastale pari a mq 5'970 di cui al contratto preliminare n. 12580 del 25.02.2010;

- viste le autorizzazioni redatte sotto forma di scrittura privata, con le quali i promissari venditori hanno autorizzato, ognuno per i mappali di competenza, la scuola paritaria, a sottoscrivere per approvazione gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato e la presente convenzione (doc. prot. n 13002 del 26.02.2010)

- quest'ultimo acquisto consente alle "scuole paritarie" di sviluppare per intero il programma edificatorio di mc 12.000 originariamente previsti dal protocollo di intesa in luogo dei 9.000 mc realizzabili sul lotto di sua proprietà al momento della sottoscrizione del medesimo protocollo di intesa, fermo restando quanto descritto al successivo art. 3, ove i dati relativi al nuovo edificio scolastico sono: slp totale ammissibile mq 4'524,00 Volume ammissibile mc 13'572,00;

- che ai fini di un' organica trasformazione urbanistico - edilizia delle aree di cui in premessa, non disgiunta da un adeguato completamento della dotazione di attrezzature urbanistiche secondarie è stato redatto dal Comune il progetto di PP 19, derivante dai contenuti del protocollo di intesa citato e a quanto

sopra illustrato avente ad oggetto la realizzazione di un insediamento a destinazione funzionale mista scolastica - residenziale universitaria, per una volumetria complessiva di mc 51 '072,00, distinti in circa mc 13'572,00 a destinazione scolastica e circa mc 37.500 di residenza universitaria;

- che detto progetto di PP prevede altresì la cessione gratuita al Comune di un'area lungo la via Buonarroti e Masaccio destinata a parcheggio per complessivi mq 2601.61(mq 2028.61+573mq)(tav. n.09 Pu) di aree destinate a parcheggio;
- che il progetto di PP. presentato è risultato ed è conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale mentre costituisce variante al PRG vigente ai sensi dell' art. 25, c. 1 della Ir 12/05 e dell'art. 3 della Ir 23/97;
- che, in particolare, gli insediamenti ivi previsti risultano conformi alle disposizioni dettate dalla LR 62/85 in materia di scarichi degli insediamenti civili e tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, in conformità a quanto previsto dall'art. 36 di detta legge;
- che il comparto di lottizzazione è interessato da vincolo paesaggistico ex D.Igs. 42/04" Bellezze d'insieme del Naviglio Storico Martesana" mentre non è interessato da vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23;
- che conseguentemente si è provveduto alla Commissione per il paesaggio in data 08.02.2010 per l'espressione del parere ai sensi del D.Igs 42/2004;
- che la proposta di P.P. è stata sottoposta nei suoi elementi essenziali alla Commissione IV Territorio (urbanistica) in data 25.02.2010;
- che con riferimento al DGR del 27.12.2007 VIII n. 6420 si evidenzia che sono stati comunicati:
 - Avvio procedimento urbanistico del Piano del 25.02.2010;
 - Avvio procedimento di esclusione VAS del Piano con delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 06.11.2009;
 - In data 23.12.2009 è stato pubblicato il Documento di Sintesi;
 - In data 25.01.2010 si è svolta la conferenza di verifica di esclusione dalla VAS con relativo verbale;
 - In data 25.01.2010 l'autorità competente in accordo con l'autorità procedente si sono pronunciati escludendo dal procedimento di esclusione VAS il Piano,

Visto quanto sopra si da atto dell'avvenuto svolgimento della procedura di esclusione VAS.

- che durante tale conferenza si è preso visione del Parere della Provincia di Milano per la conferenza di esclusione di cui al prot. 4406 del 25.01.2010;
- che successivamente è pervenuto il Parere ARPA per la verifica di esclusione di cui al prot. 5030 del 26.01.2010, con parere favorevole all' esclusione a condizione che siano adottate le misure contenitive compensative degli effetti sull' ambiente;
- Per quanto attiene alla prescrizioni ARPA, per la conferenza di esclusione di cui al prot.5030 del 26.01.2010, ha formulato una serie di prescrizioni riguardanti sinteticamente i seguenti aspetti:
Area dismessa; Linee alta tensione;

Gestione acque reflue e uso della risorsa idrica; Compatibilità acustica,
Sostenibilità energetica.

- che in data 08.02.2010 il Piano è stato preventivamente sottoposto alla Commissione per il Paesaggio che ha espresso un parere sull'intero comparto come da Piano adottato ed inoltre il 16.06.2010 si è provveduto ad ottenere un parere sulla parte relativa al sub comparto B.:- che l'ARPA ha espresso parere in merito al Piano prot. n. 33691 del 26.05.2010, tale parere entro la data di stipula dovrà essere favorevole;

- che il PTCP vigente, individua l'area d'intervento di una zona extraurbana con presupposti di progetti di consolidamento ecologico; il Naviglio Martesana quale corso d'acqua lungo il quale si snoda un corridoio ecologico "

- che i contenuti tecnici della proposta sono stati valutati coerenti sia con gli indirizzi citati in materia di urbanistica, nonché legittimi sotto il profilo procedurale;

- che il Comune e gli Operatori hanno concordato la stipula del citato protocollo, intendendo creare le condizioni per dotare la città di una residenza per studenti universitari (campus) che favorisca la presenza degli studenti, del personale docente, di persone legate al mondo scolastico, dello studio, della ricerca e della cultura in genere; che conseguentemente a detto acquisto in via di perfezionamento, la sup. fondiaria disponibile per la realizzazione del nuovo edificio scolastico, risulta essere di mq 11'377,00 già dedotti le sup. da cedersi come parcheggi esterni e sede stradale (mq 573) e quindi i parametri relativi al nuovo edificio scolastico, risultano essere quelli di cui all' Allegato I " dimensionamento edificio scolastico " che prevede una slp max ammissibile complessiva mq 4'524,00 ed un volume ammissibile complessivo di 13'572 mc;

- che conseguentemente a quanto sopra, la scuola paritaria, ha richiesto la previsione, nell'ambito della Proposta di Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, della realizzazione di un edificio scolastico di all' Allegato I" dimensionamento edificio scolastico ";

- che il PP 19 è stato adottato con la deliberazione consiliare n 15 del 02.03.2010

- che, successivamente, il PP 19, è stato definitivamente approvato dal consiglio comunale nella seduta delcon deliberazione ndel..... ;

- che per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione del presente PP 19 la vigente normativa urbanistica (art. 46 della L.R. 12/2005) prevede la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dal consiglio comunale con la citata deliberazione n/..... ;

- che nella proposta di PP 19 approvata dal Consiglio comunale è previsto che la stipula con le forme dell'atto pubblico di detta convenzione intervenga nel termine di 3(tre) mesi decorrenti dall'approvazione consiliare del PP 19;

- che gli operatori sono e 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

quanto segue.

Art. 1.

Premesse ed allegati

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

Art. 2.

Oggetto, finalità e termine di efficacia

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi pubblici e di pubblica utilità nonché privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà degli Operatori meglio in premesse individuate; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

2. L'efficacia del PP oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in 10 anni per quanto riguarda la realizzazione del comparto A (campus), mentre per quanto attiene il sub comparto B , il termine è quello di cui all' art , decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio comunale.

Art. 3.

Attuazione del PP - istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori, obblighi degli operatori

1. La realizzazione dell' insediamento oggetto del PP, avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

2. Gli Operatori si obbligano a presentare i titoli abilitativi edilizi per il totale della volumetria contemplata nel PP suddivisa nei sub comparti A e B secondo le seguenti scadenze:

- entro 2 anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione per il comparto A (campus);
- mentre per il sub comparto B: presentazione del Progetto definitivo ed esecutivo e domanda di rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio scolastico entro i 30 giorni dall'approvazione definitiva del PP, in modo da permettere l'inizio dei lavori entro e non oltre 60 giorni dal rilascio del permesso di costruire, e quindi in modo da rispettare il termine vincolante per la fine dei lavori entro il 30 giugno 2011, sia per la scuola primaria che per la scuola secondaria di primo grado. Conseguentemente la dichiarazione di ultimazione lavori dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2011 dalla "Scuola Paritaria" corredata della documentazione di cui all'art. 25 DPR 380/2001 e comunque secondo le modalità della L.R. 11/2007 in modo da permettere l'immediato utilizzo dello stesso edificio e quindi la riconsegna degli spazi comunali ad oggi occupati secondo il seguente calendario:
- scuola Bachelet (PLESSO Via Buonarroti) trasloco effettuato e riconsegna immobile al Comune entro 30 Giugno 2011
- scuola Aurora (PLESSO Via Don Milani) trasloco effettuato e riconsegna immobile al Comune 30 Luglio 2011.

I termini di cui sopra sono da ritenersi perentori, e quindi costituenti clausola essenziale e risolutoria; nel caso in cui non vengano rispettati l'operatore " scuola paritaria" autorizza il Comune all' escussione della polizza fidejussoria di cui all' art. 13 per € 150000,00.

3. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei titoli abilitativi gli operatori, senza necessità di previa approvazione di variante del PP, modificazioni planovolumetriche che oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.R.G. possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, c. 12 della lr 12/05. In ogni caso le suddette modificazioni plani volumetriche, dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Vincolo Paesaggistico del Naviglio, e non dovranno aumentare l'impatto ambientale degli interventi, tali modificazioni pur essendo richiedibili da ognuno dei due operatori "operatore sub comparto A" e "scuola paritaria", dovranno comunque essere coordinate tra loro, in modo tale da non alterare la progettazione architettonica del Comparto.

4. Per quanto attiene la capacità edificatoria del Piano Particolareggiato le situazione è la seguente:

- Sub Comparto A(campus) slp massima ammissibile totale mq 12'500,00 Volume massimo ammissibile mc 37'500,00 da articolarsi in due lotti dei quali il primo lotto per circa mc 30'000 e per i residui 7'500 mc in un secondo lotto per futuro ampliamento. (slp di progetto mq 12'494.72 – volume di progetto mc 37'484.16)
- Sub Comparto B(scuole) slp massima ammissibile totale mq 4'524,00 Volume massimo ammissibile mc 13'572,00 (slp di progetto mq 4'521.00 - volume di progetto mc 13'563.00)

Per quanto attiene il sub comparto B (scuole) sul lotto, avente sup. fondiaria di mq 11'377,00 mq, con la presente convenzione, come sopra citato si assegna una capacità edificatoria con i seguenti dati: slp mq 4'524,00 per un volume massimo di 13'572,00.

Ulteriori interventi edificatori (per il solo sub comparto B) potranno essere assentiti con ulteriore nuovo strumento attuativo, previa dimostrazione della relativa conformità urbanistica, edilizia e capacità edificatoria. Tale piano attuativo in variante, a quello di cui alla presente convenzione, dovrà essere assistito dalle necessarie procedure sia di tipo ambientale (VAS) che di tipo Paesaggistico in considerazione dei mutati impatti.

Tali ulteriori interventi, potranno essere richiesti in modo autonomo dall' operatore " scuola paritaria" e non comporteranno oneri e costi a carico dell'Operatore del sub Comparto A.

Resta comunque fatto obbligo in tale caso, per l'Operatore " scuola paritaria" di prevedere tale eventuale ulteriore intervento in modo coordinato (sotto l'aspetto paesaggistico) con quanto già assentito per i due sub comparti del Piano.

A tale proposito si precisa che il comparto PP19 (in variante) ha nel PRG vigente la seguente destinazione urbanistica: "Fl attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale (istruzione, sanità ed assistenza) " e tenuto conto che nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi del PGT di prossima adozione verrà previsto per il suddetto comparto, la destinazione "edifici ed attrezzature per servizi di uso pubblico- SI-I ISTRUZIONE", gli Operatori si impegnano a mantenere le destinazioni d'uso impresse dal nuovo PP19 per 20 anni dalla data di fine dei lavori di tutti gli edifici compresi nei due sub comparti, singolarmente intesi. Quanto sopra comunque in dipendenza della strumentazione urbanistica allora vigente.

5. Successivamente gli Operatori e/o loro aventi causa potranno richiedere alla Amministrazione Comunale la stipula di una nuova convenzione per l'utilizzo degli edifici per funzioni conformi alla disciplina urbanistica allora vigente.

6. Le procedure relative alla verifica VAS nonché quelle preordinate all' Autorizzazione Paesaggistica, citate in premessa, sono state svolte considerando (per l'edificio scolastico) ai fini dei relativi impatti, la volumetria originariamente prevista di 12'000 mc.

Dato che la volumetria oggetto dalla presente convenzione in progetto è di mc 13'563, si ritiene che, pur considerato che la differenza di volume è limitata a mc 1563,00 e quindi tale da non compromettere i risultati delle verifiche di cui sopra, gli Operatori si obbligano per quanto attiene l'impatto paesaggistico ad integrare gli elaborati all' atto della richiesta dei permessi di costruire o DIA, mentre per quanto riguarda la Vas, gli operatori provvederanno su eventuale richiesta dell' ARPA ad integrare gli elaborati.

Art. 4.

Norme Tecniche di Piano,

Per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione specifiche del Piano, si rimanda a quanto disposto nell' allegato 2.

Art. 5.

Contributo di costruzione: liquidazione

1.11 o titoli abilitativi edilizi di cui all'art. 3 sono onerosi.

2.11 contributo di costruzione è previsto come di seguito:

• Per l'**edificio scolastico**, si applicheranno gli oneri di urbanizzazione previsti per le attrezzature culturali e sanitarie, che, alla data di approvazione della presente convenzione sono i seguenti, nella misura risultante dai singoli permessi di costruire o DIA e quindi vengono come di seguito stimati in via provvisoria :

Oneri Urbanizzazione Primaria €/mq 15,75 x 4'524 mq € 71 '253,00

Oneri Urbanizzazione Secondaria €/mq 8,70 x 4'524 mq € 39'358,80

Per quanto attiene al contributo sul costo di costruzione dello stesso potrà essere fatto esonero, in presenza di apposita convenzione di servizio, da approvarsi prima della approvazione del Piano Particolareggiato, che definisca e precisi le modalità di prestazione della funzione di interesse generale indicandone le caratteristiche, le prestazioni e le relative garanzie da prestarsi a cura dell'operatori;

• Per la **residenza per studenti universitari (campus)**, si applicheranno gli oneri previsti per le attrezzature culturali e sanitarie che, alla data di approvazione della presente convenzione sono i seguenti, nella misura risultante dai singoli permessi di costruire o DIA e quindi vengono come di seguito stimati in via provvisoria:

Oneri Urbanizzazione Primaria €/mq 15,75 x 12'500 mq € 196'875,00

Oneri Urbanizzazione Secondaria €/mq 8,70 x 12'500mq € 108'750,00

Fermo restando che gli stessi verranno versati all' atto del ritiro dei permessi di costruire, nella misura vigente ai sensi dell'art 38 c.7 bis della L.R. 12 /2005(dato che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione del permesso di

costruire. L'ammontare degli oneri è determinato al momento dell' approvazione da parte del Consiglio Comunale, a condizione che la richiesta del - dei permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima), mentre per quanto attiene al contributo sul costo di costruzione esso verrà determinato ai sensi dell' art.48 c. 4 della LR 12/2005, da stabilirsi, in relazione alla specifica destinazione, con deliberazione del Consiglio Comunale. Indipendentemente da quanto sopra, prima del rilascio del primo permesso di costruire si dovrà approvare una apposita convenzione di servizio che definisca e precisi la funzione di interesse generale da garantirsi a cura degli operatori nelle gestione della residenza per studenti universitari;

3. Il contributo sul costo di costruzione afferente a ciascun titolo edilizio relativo all'edificio scolastico, conformemente a quanto pattuito all'art. 2 del protocollo di intesa, è conferito mediante erogazione di servizi secondo le previsioni della specifica convenzione sopra citata approvata con deliberazione consiliare ndel(doc.....), mentre con riguardo al o ai titoli abilitativi edilizi per la residenza per studenti universitarie campus) il contributo sul costo di costruzione sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale dell'edificio o degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art. 3, c. 3, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore.

4. Ai sensi del successivo art. 6, dalle somme dovute a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomutate le somme afferenti al costo di realizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria che gli operatori realizzeranno direttamente in conformità alle disposizioni del vigente codice dei contratti pubblici.

5. Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria, verranno versati dagli operatori all'atto del rilascio del Permesso di Costruire/D .I. A.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti è corrisposta al Comune all' atto del rilascio del Permesso a Costruire/D.I.A., fatta salva la facoltà di rateizzazione di cui ai successivi articoli.

Art. 6.

Contributo di costruzione: rateizzazione

L'onere di cui al punto precedente potrà essere rateizzato secondo le seguenti modalità:

il 50% entro 30gg dalla data di notifica del Permesso di Costruire;

il 25% entro sei mesi da tale data;

il 25% a saldo entro dodici mesi da tale data.

Oppure, ai sensi di quanto previsto dall' art. 42.3 della L.R. 12/2005

il 50% entro 30gg dalla data di presentazione/efficacia della D.I.A.;

il 25% entro sei mesi da tale data;

il 25% a saldo entro dodici mesi da tale data.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, gli Operatori presenteranno al rilascio del Permesso a Costruire/o efficacia della D.IA. a favore del Comune, Fidejussione Bancaria o Assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30gg. 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 notifica del Permesso di Costruire o dalla data di efficacia della DIA.

Art. 7.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e loro cessione al Comune

1. Gli operatori, in relazione al disposto dell' art. 46 della lr 12/05, con il presente atto cedono gratuitamente al Comune, per il quale accetta ed acquista il qui comparso suo legale rappresentante:

a) le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel Piano di Lottizzazione nella tav. n° 09 Pu allegata alla presente convenzione ed aventi una superficie di mq circa 2'601.61 destinate a:

- cessione area per allargamento stradale Via Masaccio/Buonarroti di mq 14.13 comparto B;
- parcheggio pubblico lungo Via Buonarroti di mq 558.87 comparto B;

In sede di adozione del piano di Governo del Territorio adottato con delibera di C.C. n. 29 del 05.05.2010 tali aree sono state previste quali aree per sede di opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene il parcheggio pubblico lungo Via Masaccio di mq 2028.61, l'operatore del sub comparto A, cederà la proprietà di tale area al Comune alla presentazione del permesso di costruire dell'intervento privato di cui all'art. 3.

I trasferimenti di proprietà delle aree di cui sopra (con esclusione del parcheggio pubblico suddetto lungo Via Masaccio di mq 2028.61) avvengono contestualmente alla stipula del presente atto, mentre il possesso delle stesse viene così regolamentato fino al collaudo delle opere ivi previste, il possesso delle stesse è in carico agli operatori, i quali si assumono l'onere di provvedere a tutto quanto necessario per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per la sicurezza, delle aree e degli impianti sulle stesse insistenti. Dall' avvenuto esito positivo del collaudo, il possesso di tali opere, passerà al Comune.

La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6, avverrà mediante separato atto pubblico alla cui stipulazione le parti daranno corso entro il termine di 30 giorni decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse.

Il passaggio di proprietà trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Dato che su parte dell'area del comparto PP19 in variante, e precisamente sul comparto A (ex Matplast) esiste un'attività produttiva dismessa, l'operatore di tale sub comparto (campus) si obbliga a consegnare in sede di approvazione del PP19(e comunque prima dell'esecuzione delle opere ivi previste) una verifica dello stato delle aree da cedere che indichi che su tali aree, non vi siano inquinamenti di qualsiasi matrice ambientale alla data di effettuazione della verifica.

In ogni caso, qualora durante le operazioni di realizzazione dell'opera pubblica prevista (parcheggi) emerga o venga verificata la presenza di inquinamento di matrici ambientali, le spese di caratterizzazione e bonifica sono da intendersi a carico dell'operatore cedente e degli aventi causa, senza alcun onere a carico del Comune.

2.1' Operatore del sub comparto B si impegna a realizzare a proprie cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo:

- parcheggio pubblico lungo Via Buonarroti di mq 558.87 ;

Il tutto per un importo provvisoriamente stimato in € 93'771.66 oltre Iva ed oneri professionali (che resteranno a carico dell' operatore), secondo quanto indicato nell' elaborato(computo metrico)

In sede di rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2, quali risultanti dai computi metrici estimativi di cui all'allegato progetto preliminare, redatti sulla base dei prezzi unitari fissati dai vigenti listini della C. C. I. A. A. di Milano, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria afferenti a tali titoli abilitanti; l'Operatore è perciò tenuto a versare, limitatamente a tale quota del contributo di costruzione, la differenza eventualmente risultante dall'applicazione delle tariffe e dei parametri che all'epoca del rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi saranno vigenti; essa sarà versata secondo le seguenti modalità e scadenze dell'art.6.

3.Nell'ipotesi in cui dall'effettuazione dei calcoli di cui al comma 2 dovesse residuare un credito per l' Operatore questi espressamente dichiara di rinunciare come in effetti rinunciano a ripetere il valore delle opere realizzate in più, esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

4. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2 verranno realizzate contestualmente all'edificio scolastico oggetto del sub comparto B e dovranno comunque essere ultimate entro la scadenza prevista per tale sub comparto (30 Giugno 2011).

Il comune affida all'Operatore del sub comparto B, che accetta, il compito di esperire le procedure previste dal codice dei contratti pubblici con le modalità dallo stesso stabilite in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione.

5. L'Amministrazione affiderà quindi all' operatore "scuola paritaria" il ruolo di stazione appaltante per i lavori di sua competenza purché venga rispettato il codice degli appalti D.lgs. 163/06 quindi entro i limiti della soglia di importo comunitario, applicando la procedura negoziata della trattativa privata preceduta da una cosiddetta gara informale alla quale invitare almeno 5 imprese (art. 32, c. 1, letto G., 122, c. 8, D.lgs. 163/06 e s.m.i).

Il Comune fornirà assistenza alla gara, le ditte da invitare verranno proposte dall' operatore, l'Amministrazione controllerà la corrispondenza dei requisiti delle Ditte con la tipologia delle opere da eseguirsi, avendo riguardo oltre che alle prescrizioni del codice degli Appalti all' effettiva affidabilità delle stesse in materia di opere di urbanizzazione.

In corso d'opera l'amministrazione potrà valutare eventuali opere migliorative da attuare, fino ad un importo massimo pari al 5%(dell' importo contrattuale stipulato tra l'operatori e la ditta aggiudicataria) e comunque mai superiori all' importo del ribasso.

6.L'operatore ha prodotto in allegato al piano il progetto preliminare dei parcheggi e delle opere connesse di cui agli allegati all'art. 15.

S'impegna inoltre alla presentazione, entro 30 giorni dall'approvazione del presente Piano, del progetto definitivo- esecutivo dei parcheggi e delle altre opere di urbanizzazione primaria di sua competenza.

7.La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri è effettuata dall'Operatore in conformità alle vigenti normative in materia di contratti pubblici sulla base del progetto validato dal Comune e approvato con il titolo abilitativo edilizio.

L'Operatore provvede all'espletamento della procedura concorsuale per l'aggiudicazione dei lavori, a tale scopo le parti convengono che un funzionario comunale collabori con essi all'espletamento delle procedure di aggiudicazione.

In merito a quanto sopra si specifica che, nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione primaria, il ribasso d'asta spetta all'operatore, viceversa, a seguito dell'applicazione del ribasso, il valore delle opere urbanizzazione primaria risultasse inferiore all'importo degli oneri di urb. primaria dovuti, l'operatore è tenuto al conguaglio all'atto del collaudo delle stesse opere.

Per quanto attiene le opere di cui al parcheggio pubblico lungo Via Masaccio di mq 2028.61, nonché la riqualificazione della Via Masaccio e dell'adiacente parcheggio dell'ITSOS, l'operatore del sub comparto A(campus), s'impegna all'esecuzione delle opere entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire di cui al comma 2 dell'art. 3.

L'importo provvisoriamente stimato di tale opera è di € 228'979.02 che resterà a carico dell'operatore del sub comparto A.

In sede di rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2, quali risultanti dal computo metrico estimativo, redatti sulla base dei prezzi unitari fissati dai vigenti listini della C.C.I.A.A. di Milano, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria afferenti a tali titoli abilitanti; l'Operatore è perciò tenuto a versare, limitatamente a tale quota del contributo di costruzione, la differenza eventualmente risultante dall'applicazione delle tariffe e dei parametri che all'epoca del rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi saranno vigenti; essa sarà versata secondo le seguenti modalità e scadenze dell' art.6.

Nell' ipotesi in cui dall'effettuazione dei calcoli di cui al comma 2 dovesse residuare un credito per l' Operatore questo espressamente dichiara di rinunciare come in effetti rinunciano a ripetere il valore delle opere realizzate in più, esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Nel caso in cui l'operatore del sub comparto A, decida diversamente da quanto sopra, di non eseguire direttamente le opere, di sua competenza, le stesse verranno eseguite dall'amministrazione e quindi non si applicherà nessuno scomputo degli oneri

Nel caso in cui l'operatore decida di eseguire le opere a scomputo, l'amministrazione affiderà allo stesso il ruolo di stazione appaltante con le stesse modalità sopra espresse.

In merito a quanto sopra si specifica che, nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primaria,

risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione primaria, il ribasso d'asta spetta all'operatore, viceversa, a seguito dell'applicazione del ribasso, il valore delle opere urbanizzazione primaria risultasse inferiore all'importo degli oneri di urb. primaria dovuti, l'operatore è tenuto al conguaglio all'atto del collaudo delle stesse opere.

8. La ripartizione dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria sopra citate, avviene ripartendo tali costi tra i due operatorie A campus- B scuola paritaria) in ragione direttamente proporzionale alla slp prevista dal P.P., con i seguenti valori indicati in via provvisoria:

Sub comparto A € 228'979.02

Sub comparto B € 93'771.66

Art. 8

Opere di urbanizzazione primaria e oneri aggiuntivi: tempi, modalità, penale

1. Gli Operatori si impegnano ad eseguire le suddette opere entro i termini precedentemente indicati.

2. 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 alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

3. I lavori relativi all'estensione delle reti tecnologiche e agli allacciamenti alle stesse dovranno essere ultimati contemporaneamente alla fine lavori degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici stessi realizzati e comunque dovranno essere realizzati alla data di richiesta del certificato di agibilità. Qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto del Permesso di Costruire, anche le opere di urbanizzazione citate al comma precedente dovranno essere ultimate entro la medesima data. Ogni onere e costo relativo agli allacciamenti è a carico degli operatori e quindi non scomputabile.

4. I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione primaria ultimate e favorevolmente collaudate secondo quanto più avanti indicato. E' tuttavia possibile il rilascio del certificato di agibilità anche per parte degli edifici, qualora sia accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale il regolare allacciamento ai pubblici servizi e l'assenza di stati di pericolo dovuti al cantiere ancora in corso.

Al termine dei lavori, verrà redatto verbale di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei lavori e spedito all'Ufficio Tecnico Comunale.

5. I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte degli Operatori ed inviati al Comune medesimo. Qualora i lavori non risultassero ultimati entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, verrà applicata una penale pari a € 78 per ogni giorno di ritardo. In considerazione per il Comune di rientrare in possesso degli spazi della scuola pubblica (attualmente occupati dalla scuola paritaria) entro i termini inderogabili di cui all'art. 3, non è prevista per l'operatore " scuola paritaria" la possibilità di proroga per l'ultimazione dei lavori, rispetto a tali termini.

6. L'Operatore del sub comparto A (Campus) potrà per comprovati motivi e cause di forza maggiore

richiedere un congruo termine di proroga della data di ultimazione dei lavori.

La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida a termine di legge.

Art. 9

Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

1. Entro 30 giorni decorrenti dalla data di comunicazione della fine dei lavori, il Comune provvederà, a spese degli Operatori, al collaudo delle opere di urbanizzazione avvalendosi della collaborazione di un tecnico comunale o di un professionista incaricato dal Comune medesimo che controllerà l'esecuzione dei lavori anche in corso d'opera. Dell'esito positivo del collaudo verrà redatto verbale definitivo.

2. Qualora il collaudo non fosse positivo, gli operatori s'impegnano sin da ora ad eseguire i lavori e gli interventi tutti che dovessero essere prescritti dal Collaudatore entro il termine dal medesimo fissato. Gli operatori si impegnano altresì a ripristinare gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti al comparto in questione e che saranno interessate dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

3. Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui sopra - senza giusta causa -, previa un'apposita diffida ad adempiere notificata al Comune, la Società procederà all'esecuzione degli stessi, a norma di Legge, nominando Tecnici propri.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di nominare il Tecnico Collaudatore anche in corso d'opera. Le spese relative alla nomina del collaudatore sia in corso d'opera che nella fase finale sono a carico degli operatori che dovranno rifondere le spese sostenute dal Comune a richiesta dello stesso.

Art. 10

Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Si dà atto che, attesa la destinazione funzionale dell'area e la natura delle opere di interesse pubblico e generale, non si dà luogo né a cessione né a monetizzazione delle aree per le urbanizzazioni secondarie.

Art. 11

*Oneri di urbanizzazione secondaria- contributo aggiuntivo*¹ Gli oneri afferenti alle Urbanizzazioni Secondarie verranno interamente versati pro quota all'atto del ritiro dei permessi di costruire.

2. Conformemente a ciò che è stato previsto nel protocollo di intesa, gli Operatori, in considerazione della necessità del Comune di eseguire opera volte ad un ordinato inserimento dell'intervento di cui al PP nell'intorno urbano edificato e non, si obbligano al versamento al Comune della somma di € 200.000,00 a titolo di contributo aggiuntivo non scomputabile, da corrispondere pro quota in ragione della slp convenzionata e quindi:

Sub comparto A (11,748x12'500) = 146'850 €

Sub comparto B (11,748x4'524) = 53'150 €

3. La somma di cui al comma 2, è stata versata dagli Operatori con reversali ndel.....

Il Comune con la stipula del presente atto ne rilascia espressa quietanza liberatoria.

Art. 12

Opere di sistemazione paesaggistica

1. Il comparto PP19 in variante al Prg vigente è ricompreso nell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana ai sensi della D.g.L n. VIII/3095 del 1 agosto 2006, l'allegato B.1 della suddetta Deliberazione, intitolato "Criteri di gestione" al paragrafo 1.b, riconosce all'area in questione un certo interesse ambientale.

2. Considerato inoltre che, come emerge dagli elaborati grafici dei Criteri di gestione dell'ambito di tutela (Allegato 2 - Tav. 3 del Decreto di Vincolo), la porzione di territorio nella quale ricade l'intervento in questione viene ritenuta un "Ambito strategico per la continuità del sistema delle aree libere", gli operatori con il protocollo d'intesa (art.3) si erano impegnati a considerare tali aspetti paesaggistici nello svolgimento della progettazione delle opere di edilizia scolastico Universitaria. Conseguentemente il Comune ha fornito linee guida per i progettisti di tali edifici.(allegato n. 3"linee guida"). Tali linee guida trovano corrispondenza nel Parere della Provincia di Milano per la conferenza di esclusione VAS, di cui al prot. 4406 del 25.01.2010,

3. Gli operatori hanno recepito le suddette negli elaborati grafici. laddove si evidenziano puntualmente le scelte operate per il rispetto delle linee guida progettuali contenute nell' allegato. Tutte le spese sia progettuali che di realizzazione afferenti o derivanti da tali opere, sono a carico degli Operatori e dovranno essere eseguite con le seguenti scadenze:

- Per quelle del comparto B entro 6 mesi dal termine di ultimazione dell'edificio scolastico di cui all'art. 3;
- Per quelle del comparto A entro 6 mesi dal termine di ultimazione del Campus ad eccezione delle opere paesaggistiche comprese nel sedi me del parcheggio (Via Masaccio), che dovranno essere ultimate entro 3 mesi dalla fine lavori del parcheggio. Fra tali opere, dovrà essere ricompresa obbligatoriamente la rinaturalizzazione della roggia ivi esistente.

Art. 13

Garanzie finanziarie

1. L'operatore " scuola paritaria" ha presentato una apposita fidejussione per un importo garantito pari a € 100.000 (euro centomila). prot. 72172 del 06.11.2009 finalizzata al rispetto dei termini di cui all'art. 4 del Protocollo d'Intesa.

Tale fideiussione, contiene clausola di rinuncia da parte degli Operatori al beneficio della preventiva escussione, poteva essere liberamente escussa dal Comune nel caso del mancato rispetto da parte degli Operatori degli obblighi sopra citati.

Dopo l'avvenuta adozione del Piano Particolareggiato, la suddetta fidejussione bancaria o assicurativa verrà restituita e sostituita con altra di importo pari a € 150.000 a garanzia delle condizioni di seguito citate, la quale conterrà clausola di rinuncia da parte degli Operatori al beneficio della preventiva escussione, e potrà essere liberamente escussa dal Comune nel caso del mancato rispetto da parte degli Operatori delle condizioni precedentemente indicate di cui all' art. 3 della presente convenzione .Tale fidejussione essendo

finalizzata al rispetto delle condizioni sopra citate(art. 3), viene versata aggiuntivamente rispetto alla fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione. Tale fidejussione verrà restituita ad avvenuto rispetto dei termini perentori di cui all'art. 3, l'amministrazione provvederà alla previa richiesta de Il' operatore alla restituzione entro 90 giorni dalla richiesta.

In caso di escussione delle fidejussioni il Comune destinerà preferibilmente tale somma al reperimento di spazi temporanei da destinarsi ad aule scolastiche.

2. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione gli Operatori prestano in solido a favore del Comune n. 2 fideiussioni bancaria / assicurativa così suddivise:

Sub comparto A € 228'979.02

Sub comparto B 93'771.66

per un importo garantito di € 322'750.68 oltre Iva ed oneri professionali, pari al costo risultante dal computo metrico allegato.

Ulteriore fidejussioni pari ad € 100'000 finalizzata a garantire l'esecuzione delle opere di sistemazione paesaggistica di cui all' art.12, suddivise come di seguito riportato:

Sub comparto A (5,87x 12'50)= € 73'425,00

Sub comparto B (5,87x 4'524)= € 26'575,00

Nel caso in cui l'importo delle opere di sistemazione paesaggistica risultasse superiore in dipendenza delle prescrizioni degli enti preposti, gli operatori sono tenuti all'esecuzione delle stesse a loro cura e carico anche in aumento rispetto agli importi sopra riportati.

3. A misura della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto dell'obbligazione garantita, certificata dal collaudatore di cui all'art. 7, nonché del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria ove dovuti a conguaglio, gli Operatori potranno chiedere al Comune la graduale riduzione dell' importo della fideiussione, che l'Ente sin d'ora si impegna ad assentire previo benestare del tecnico collaudatore.

Art. 14

Inadempimento degli Operatori

1. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori intimando mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate e addebitate.

2. Gli Operatori avranno l'onere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della raccomandata.

3. In caso di mancata o insoddisfacente risposta gli Operatori autorizzano sin d'ora il Comune a disporre delle fideiussioni nel modo che riterrà più confacente al pubblico interesse, rinunciando sin d'ora a qualsiasi eccezione; in particolare gli Operatori rinunciano sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex 1944 c.c ..

4. In caso di mancata o insoddisfacente risposta, gli Operatori autorizzano sin da ora il Comune a disporre

della fideiussione nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, rinunciando espressamente ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare; in particolare l'Operatori rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione. del garante ex 1944 c.c ..

5. Il Comune si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione in sostituzione dell'Operatori, ma a spese dell'Operatori medesimo sulla quale il Comune si rivarrà nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fermo restando lo specifico regime dell'operatore" scuola paritaria" volto al rispetto delle condizioni di cui all'art.3.

Art. 15

Elaborati grafici

Oltre agli atti e ai documenti prescritti dalla vigente normativa, si dà atto che formano infine parte integrante della convenzione gli atti e i documenti allegati :

TAV 01agg. Pe INQUADRAMENTO URBANO E CALCOLI RIEPILOGATIVI
TAV 01agg Pu INQUADRAMENTO AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA
TAV 01 Ar INQUADRAMENTO URBANISTICO ESTRATIO PRG

TAV 02 agg Pe PLANIVOLUMETRICO
TAV 02/0 agg.Po SISTEMAZIONI STRADALI –PLANIMETRIA
TAV 02agg Po SISTEMAZIONI STRADALI – parz.
TAV 02/1agg Po SISTEMAZIONI STRADALI – parz.

TAV 03agg Ar SCHEMA DI FOGNATURA SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO LOTTI PRIVATI
TAV 03 C agg Pe PIANO DEL SUOLO
TAV 03agg. Po SISTEMAZIONI STRADALI – SEZIONI
TAV 03-1agg. Po SISTEMAZIONI STRADALI - SEZIONI
TAV 03agg. Pu PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI
TAV 03- 1S Pe PIANTE SCUOLA PIANO TERRA
TAV 03- 2S Pe PIANTE SCUOLA PIANO PRIMO E SECONDO
TAV 03- 3S Pe PIANTE SCUOLA PIANO INTERRATO
TAV 03/1agg. Ar SUPERFICIE DRENANTE

TAV 04agg S Pe SEZIONI SCUOLA
TAV 04 agg.Ar SCHEMA DI FOGNATURA SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO SUPERFICI PUBBLICHE
TAV 04agg Po PLANIMETRIA RETI ACQUA-GAS-FOGNATURA
TAV 04agg. Pu STATO DI FATTO-EDIFICI ESISTENTI
TAV 04agg.C Pe PIANTE PIANI SUPERIORI CAMPUS

TAV 05 agg.S Pe PROSPETTI SCUOLA
TAV 05 agg. Po PLANIMETRIA RETI IP-ENEL-TELECOM
TAV 05 agg. Pu PLANIMETRIA DI PROGETTO D'INSIEME
TAV 05 C agg. S Pe PROSPETTI CAMPUS

TAV 06agg. Po PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETI
TAV 06 agg. Pu PLANIMETRIA DI PROGETTO

TAV 08agg. Pu REGIME AREE DA PRG VIGENTE

TAV 09 agg.Pu REGIME AREE DA PROGETTO

TAV 11agg. Pu OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV 11-1agg Pu OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV 12agg. Pu PLANIMETRIA PROFILI PLANOALTIMETRICI

RELAZIONE DI PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA PER PARERE ARPA

RELAZIONE GEOLOGICA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

LINEE GUIDA SICUREZZA

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Sono inoltre allegati al Piano :

Allegato 1 "DIMENSIONAMENTO EDIFICIO SCOLASTICO"

Allegato 2 "NORME DI ATTUAZIONE DEL PPI9"

Allegato 3 "LINEE GUIDA"

DOCUMENTO DI SINTESI

VERBALE CONFERENZA DI VERIFICA

Art. 16

Altre condizioni

1. Gli Operatori si impegnano a mantenere le destinazioni d'uso impresse dal nuovo PP19 per 20 anni dalla data di fine dei lavori di tutti gli edifici compresi nei due sub_comparti, singolarmente intesi, successivamente gli Operatori e/o loro aventi causa potranno richiedere alla Amministrazione Comunale la stipula di una nuova convenzione per l'utilizzo degli edifici per funzioni conformi alla disciplina urbanistica allora vigente.

2. Nel caso in cui, per ragioni non dipendenti dalla volontà dell'operatore del sub comparto A, entro due anni dalla approvazione della convenzione urbanistica sopracitata, non sia possibile reperire un soggetto di tipo Universitario (scolastico o simile), con il quale stipulare un convenzionamento con il Comune per l'utilizzo delle strutture del Centro Sportivo, la destinazione d'uso a residenza per studenti universitari resterà vincolante per gli operatori, salvo la sua sostituzione (previo accordo con l'Amministrazione Comunale) con altra struttura di pubblica utilità avente destinazioni d'uso e caratteristiche similari, cioè per lo studio e per la cultura, che resterà l'unica ammissibile.

Art. 17

Decadenza della convenzione

1. Per comprovate, prevalenti e debitamente illustrate ragioni di pubblico interesse il Comune potrà modificare la disciplina del P.R.G. anche se la variante così adottata dovesse incidere sull'attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia contemplato dal PP cui il presente atto si riferisce, che

in tale eventualità decadrà di diritto con la definitiva approvazione della variante.

2. Nell'ipotesi dei cui al comma 1 il Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall' art. 11 L. 241/90, corrisponderà agli Operatori una somma a titolo di indennizzo commisurata all'eventuale pregiudizio dalla stessa subito.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 1, e fatto comunque salvo l'indennizzo di cui al comma 2, resta salva la possibilità di stipulare una nuova convenzione conforme alle mutate previsioni urbanistiche, così come resta salvo, comunque, il diritto degli Operatori di conseguire il rimborso delle spese afferenti alle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente già realizzate a vantaggio del comparto di cui al presente PP, la cui capacità edificatoria dovesse essere stata esclusa o ridotta; in tale ultimo caso il rimborso sarà dal Comune dovuto solo pro quota.

4. 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. 18

Trasferimento delle obbligazioni degli Operatori

1. Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel comparto del Piano Particolareggiato e la connessa posizione; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre gli Operatori resteranno solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti nella presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa, non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

2. La facoltà di cui al comma precedente, è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa degli Operatori, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

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, dell'Operatore al suo avente causa.

3. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed i suoi successori od aventi causa resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nelle esecuzione delle opere e degli impianti, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione, con particolare riferimento agli obblighi di cui all'art. 3. Restano in ogni caso non mutabili le destinazioni d'uso già citato nell'art. 16.

Art. 19

Decadenza del PP per sopravvenuta scadenza del termine

Scaduto il termine di efficacia del PP di cui all'art. 3 le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

Art. 20

Varianti del PP

1. Entro il termine di efficacia del PP le parti potranno di comune accordo convenire variante anche sostanziali del presente PP 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 PP.

Art. 21

Spese ed oneri

1. La presente convenzione sarà trascritta presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, affinché le obbligazioni qui assunte siano conoscibili da ogni terzo interessato.

2. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione, sono assunte a proprio carico dagli operatori, i quali si riservano di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Sono inoltre a carico degli Operatori, le seguenti spese non scomputabili:

Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione (€ 1'000 circa)

Tale quota verrà determinata sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria priva di sconti e ribassi, conseguentemente la stessa ha carattere provvisorio.

Gli operatori provvederà a conguaglio a seguito di presentazione di progetto esecutivo in sede di collaudo.

Quota per incarico di convenzione elaborazione PP e controllo € 4'660.00:

Sub comparto A = € 3'412.50

Sub comparto B = € 1'247.50

Quota per parere legale per la stesura della convenzione € 14'976,00:

Sub comparto A = € 10'996

Sub comparto B = € 3'980

Quota per incarico di esclusione VAS € 7'789.17;

Sub comparto A = € 5'716

Sub comparto B = € 2'073

Spese per Collaudo anche in corso d'opera indicativamente stimate in € 3'000 (da definirsi e ripartirsi pro quota). Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione anche in corso d'opera.

Importo per richiesta parere ARPA (da definirsi pro quota)

Tali somme sono già state versate con reversale n prima della stipula della presente convenzione.

Inoltre gli operatori verserà un contributo per attività d'informazione e comunicazione (manifesti, cartelloni, ecc) da utilizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale fissato in € 5'000,00 + IVA (pro quota) mediante intestazione di fatture a loro carico.

Gli operatori corrisponderanno al Comune, alla stipula del presente atto, quale rimborso spese per quota parte dei costi di progettazione per Piani e Programmi Generali già redatti dal Comune, nell'interesse gli

Operatori, la somma così determinata e comunque dell'effettiva slp richiesta:

- € 0,90x mc/mq di slp. 4'524 = € 4'071,60
- € 0,90x mc/mq di slp. 12'500= € 11'250.00

2. Si chiede l'applicazione dell'imposta fissa di Registro ai sensi del quarto comma dell'articolo 1 della parte prima della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, poiché il trasferimento di cui al presente atto avviene in favore del Comune di Cernusco sul Naviglio.

3. La parti convengono, in conformità a quanto pattuito all' art. 3 del Protocollo di intesa, che le spese tecniche di progettazione e per la sicurezza connesse agli interventi sono a totale carico degli Operatori e non sono scomputabili dall'importo dovuto a titolo di oneri di oneri di urbanizzazione.

4. Conformemente a ciò chè è stato previsto nel protocollo di intesa, gli Operatori, in considerazione della necessità del Comune di eseguire opera volte ad un ordinato inserimento dell'intervento di cui al PP nell'intorno urbano edificato e non, gli Operatori si obbligano al versamento all'atto della stipula della presente convenzione di € 200.000,00 a titolo di contributo aggiuntivo non scomputabile, da corrispondere pro quota in ragione della slp convenzionata e quindi:

Sub comparto A (11,748x12'500) = 146'850€

Sub comparto B (11,748x4'524) = 53'150€

Art. 22

Rinuncia al contenzioso

Con riferimento al ricorso pendente avverso alla mancata approvazione del PII di cui in premessa e subordinatamente all'approvazione definitiva del PP, gli Operatori e i loro aventi causa rinunciano al ricorso citato ed ad ogni altro contenzioso in essere con il Comune, rinunciando ad ogni richiesta di danni connessa, rimanendo compensate le sole spese legali fin qui sostenute dalle parti.

Art.23

Spese, imposte e tasse

Tutte le imposte, tasse e spese, ivi compreso le spese di frazionamento e notarili, inerenti e dipendenti dalla presente convenzione e dal Piano di Lottizzazione, saranno a carico dell'Operatori, comprese quelle per una copia autentica e due copie semplici dell'atto stesso, nonché duplo della nota di trascrizione, che dovranno essere consegnate al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla trascrizione della presente convenzione. Gli Operatori chiederanno l'applicazione delle norme fiscali più favorevoli.

Art. 24

Foro competente - Controversie

Per le controversie che dovessero insorgere dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente atto, in caso non fossero componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Milano.

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili urbanistici ed edilizi derivanti dall'esecuzione del piano, sono devolute alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia - Milano, nonché allo stesso Giudice compete di pronunciarsi sulla legittimità degli atti e dei provvedimenti amministrativi. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre

controversie.

Art.25

Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e Regolamento.

Cernusco SIN, per il Comune:

per gli Operatori

