

N. di repertorio N. di raccolta

MODIFICHE AL PIANO ATTUATIVO E ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO "CAMPO A7_56" RICOMPRESO TRA LE VIE UDINE, BERGAMO E MESTRE, AI SENSI L.R. N. 12/2005.

REPUBBLICA ITALIANA

L'annoduemila del mese di

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

Avanti a me Dottor Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori da una parte:

Arch. 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 Tecnico ed Innovazione ed in rappresentanza del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), via Tizzoni n. 2, Codice Fiscale 01217430154, tale nominato con decreto sindacale n.in datache in copia si allega sotto la lett. "A", nel seguito e per brevità denominato "**Comune**", ed in esecuzione delle deliberazioni di G.C. n. ... del ... e n. ... del ..., con le quali è stato adottato e poi definitivamente approvate le "**MODIFICHE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO "CAMPO A7_56" RICOMPRESO TRA LE VIE UDINE, BERGAMO E MESTRE, AI SENSI L.R. N. 12/2005**", deliberazioni qui allegate sotto la lett. "B" quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE"

e la sig.ra:

- **ROSATI ANTONELLA**, nata a.....

domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della **SOCIETA' RATIO SRL (P.I 09869690157)**, in qualità di legale rappresentante munita dei necessari poteri in forza del vigente Statuto sociale, in proseguo, indicato come "Operatore";

e la sig.ra:

- **ROSATI SABRINA**, nata a.....

domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della **SOCIETA' QUADRIFOGLIO SRL (P.I 4948550969)**, in qualità di legale rappresentante munita dei necessari poteri in forza del vigente Statuto sociale, in proseguo, indicato come "Operatore";

Parti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

- il predetto campo è stato oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 24/07/2014 tra il Comune e i legali rappresentanti delle Soc. Ratio srl e Soc. Quadrifoglio srl. I termini di validità della convenzione stipulata, di anni 8 a partire dalla data di approvazione del P.A., risultano prorogati per effetto dell'art. 10 p.4bis) della Legge n.120/2020 di 3 (tre) anni e di ulteriori 2 (due) anni e sei mesi con la Legge n. 51/2022, la Legge n.14/2023 e con la conversione del D.L. n.181/2023 con la legge n.11/2024, quindi fino all'11/12/2027;

- la predetta convenzione prevede tra le obbligazioni all'art. 9 la presentazione da parte degli Operatori di un progetto definitivo/esecutivo delle Opere di urbanizzazione secondarie (orti comunali) ai fini della successiva realizzazione da parte del Comune;

- le aree interessate, identificate catastalmente al foglio 48 mapp. 109, per effetto della convenzione originaria sono già di proprietà comunale e sono state consegnate all'Ente con verbale in data 14/12/2018; - con pregressa corrispondenza in atti e deliberazioni da parte della G.C. l'ultima n **313 del 05 Dicembre 2022** è stato dato indirizzo all'allora Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata di comunicare all'Operatore le decisioni assunte ai fini della revoca e revisione dell'obbligazione convenzionale "OUS - orti comunali" allo scopo di prevedere di utilizzare i proventi già incassati e gli ulteriori proventi derivanti da oneri di urbanizzazione secondaria, per i titoli edilizi ancora da rilasciare per la realizzazione di altre opere pubbliche di urbanizzazione secondaria di cui necessita il territorio comunale;

- gli Operatori con nota in data 14/02/2023 prot.n. 9380 hanno aderito alla proposta deliberativa sopra indicata;

- gli Operatori con nota in data 14/07/2023 prot.n. 43114 hanno presentato un nuovo assetto planivolumetrico con la TAV. UNICA allo scopo di consentire reciprocamente al confinante lotto di proprietà della Soc. RATIO srl, identificato al foglio 48 part. 11 ed agli Operatori medesimi del mapp. 114 e 111 (Lotto B del Piano Attuativo), di poter costruire in aderenza sul confine di proprietà per uno sviluppo massimo di 31,60 ml come ammesso dall'art. 877 del Codice Civile;

- tali revisioni hanno comportato un aggiornamento delle LINEE GUIDA approvate per il comparto mediante un aggiornamento delle Linee Guida come approvate con Determinazione Dirigenziale n. 972 del 31/07/2023;

- con successiva corrispondenza gli Operatori sono stati informati delle decisioni assunte dalla G.C. in merito alla necessità dell'individuazione di un'opera pubblica di urbanizzazione secondaria da recepire nel PA ai fini di ottenere dagli stessi, gli oneri di urbanizzazione necessari a finanziare l'opera pubblica la cui realizzazione è in capo al Comune;

- gli Operatori con nota in data/2024 prot.n.....hanno aderito alla proposta sopra indicata consistente nell'individuazione dell'opera pubblica denominata "**Riqualificazione scuola primaria via Manzoni**" e sulla quale verranno indirizzati i proventi per oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dai titoli edilizi già rilasciati e da rilasciare per il campo in argomento;

Le modifiche al Piano Attuativo e allo schema di Convenzione ad esso allegato sono state adottate dalla Giunta Comunale con deliberazione n..... del e approvate in via definitiva con deliberazione n..... del, sopra allegata.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione.

Gli Operatori assumono **in forma solidale fra loro** gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto.

Art. 1 - Validità della convenzione e stato di attuazione

Per la presente convenzione si conferma il limite di validità di 8 (otto) anni a partire dalla data di approvazione del P.A. originario e quindi, per effetto delle proroghe di legge, fino all'11/12/2027.

La SLP realizzabile sui lotti è di mq. 11.550 (undicimilacinquecentocinquanta); allo stato risulta quanto segue: SLP assentita con PdC n.39/2014 mq.4.316,45

In forza del predetto titolo originario n.39/2014 risultano i seguenti versamenti:

- oneri di urbanizzazione primaria: assolti per l'intera capacità edificatoria prevista dal P.A. con il versamento di € 736.273,35 in data 16/01/2015;
- oneri di urbanizzazione secondaria: assolti con versamento di € 167.737,25 in data 30/01/2015;

La SLP residua nel P.A., al netto di quanto già rilasciato, è mq. 7.233,55.

Art. 2 – Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria e per lo smaltimento rifiuti determinato al momento dell'approvazione definitiva della presente variante al P.A., come richiesto dall'art.44 della L.R.12/2005 e sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alle delibere della Giunta Comunale n.22 del 30/01/2023 e n.36 del 15/02/2023, viene provvisoriamente così determinato:

- oneri di urbanizzazione secondaria: mq. 7.233,55 x euro 48,62 = **euro 351.695,20**
- smaltimento rifiuti: mq. 7.233,55 x euro 11,51 = **euro 83.258,16**

I versamenti per oneri di urbanizzazione secondaria da eseguire secondo le modalità del successivo art. 3, verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzati a finanziare la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria denominata **“Riqualificazione scuola primaria via Manzoni”**.

La quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria verrà garantita al Comune alla stipula del presente atto mediante la presentazione di fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità di cui al successivo art. 4.

I nuovi permessi di costruire e/o le nuove SCIA alternative al permesso di costruire saranno onerosi ai sensi di legge e potranno essere presentati entro i termini di validità della presente convenzione di cui al precedente art. 1.

La predetta determinazione della quota per smaltimento rifiuti è riferita al momento dell'approvazione definitiva della variante al P.A. e, rimarrà tale, a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o SCIA

alternative a permesso di costruire 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..

Le quote per smaltimento rifiuti afferente a ciascun titolo concessorio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti;

Ai sensi dell'art.43 comma 2 bis) della legge regionale 12/2005, trattandosi di interventi di nuova costruzione l'Operatore corrisponderà la maggiorazione percentuale dei contributi di costruzione stabilita nel 5% (cinque per cento), trattandosi di aree individuate dalla Regione quali "aree agricole nello stato di fatto".

Detti contributi verranno liquidati al Comune entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della SCIA in misura proporzionale.

L'entità della maggiorazione verrà determinata sulla base dell'effettivo consumo di aree agricole (si rimanda alla determinazione provvisoria parametrata in percentuale all'effettivo consumo allegata alla convenzione originaria).

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.

Ove il completamento della capacità edificatoria residua di 7.233,55 mq non intervenisse entro il termine di validità della convenzione sopra indicato il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione e, le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in argomento, saranno quelle allora vigenti.

Art. 3 - Conguaglio Oneri di urbanizzazione secondaria e mancata realizzazione opere di urbanizzazione secondarie

3.1 Come da deliberazione della G.C. in atti n 313 del 05 Dicembre 2022, decade l'onere a carico degli Operatori relativo alla presentazione di un progetto definitivo/esecutivo delle Opere di urbanizzazione secondarie (orti comunali).

3.2 Per effetto del predetto atto, decade l'onere per il Comune di realizzare gli "orti comunali" e quindi si prevede di utilizzare i proventi già incassati e gli ulteriori proventi derivanti da oneri di urbanizzazione secondaria, per i titoli edilizi ancora da rilasciare per finanziare la realizzazione dell'opera pubblica di urbanizzazione secondaria denominata "**Riqualficazione scuola primaria via Manzoni**", per cui, indipendentemente dalla presentazione del titolo edilizio riferito alla SLP residua, l'importo di **euro 351.695,20** dovrà essere versato nei successivi 90 giorni dalla data di stipula del presente atto e, in caso di inadempienza, si procederà ad escutere la polizza a garanzia secondo le modalità del successivo art. 4.

Tale somma verrà accertata su specifico capitolo di bilancio per finanziare l'opera pubblica individuata in via Manzoni o eventuale altra opera di urbanizzazione secondaria di cui necessita la città.

Art. 4 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, **gli Operatori in forma**

solidale fra loro, con la stipula della presente convenzione, presentano 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 in entrambi i casi autorizzate all'esercizio nel campo cauzioni ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385.

Il Comune non accetta a garanzia di obbligazioni a proprio favore, eventuali polizze fideiussorie rilasciate da intermediari finanziari.

Nello specifico è stata presentata la Polizza rilasciata dalla società.....per la seguente garanzia:

- Polizza n., a garanzia del versamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria di **€ 351.695,20** (euro.....)

A seguito del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità del precedente art. 3, verrà svincolata la fidejussione a garanzia nei successivi 10 giorni.

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 di seguito specificato.

Qualora non si provveda al versamento nei termini di cui al predetto art. 3, il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi agli Operatori per lettera a mezzo PEC, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di cui all'art. 3.

La garanzia fideiussoria, intestata agli Operatori stipulandi, viene consegnata al Comune all'atto della stipula della presente convenzione, previo controllo della bozza da parte del Comune con adeguato preavviso.

Art. 5 – Costruzioni in aderenza e distanze

Come da nuovo assetto planivolumetrico individuato nella TAV. UNICA le Soc. RATIO srl e Soc. QUADRIFOGLIO srl, in qualità di proprietari delle aree identificate al foglio 48 part. 11 e part. 114 e 111 (Lotto B del Piano Attuativo), entro i termini di validità della convenzione, si concedono reciprocamente, di poter costruire in aderenza sul confine di proprietà per uno sviluppo massimo di 31,60 ml. come ammesso dall'art. 877 del Codice Civile.

Per le porzioni di edifici fronteggianti si rimanda all'art.40 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole: Df = H del fabbricato con un minimo di 10 m.

Art. 6- Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica entro 60 (sessanta) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione dello schema di convenzione, a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse sono a carico degli Operatori, i quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

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

Art. 7 - 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. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre controversie.

Art. 8 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

8.1 Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni della presente modifica al PA del campo a7_56 come di seguito elencato, con i seguenti versamenti:

- Spese per Diritti tecnici d'istruttoria di **€ 500,00. (euro cinquecento/00)** da versare nei successivi 15 giorni dalla data di adozione;
- Spese per la redazione dello schema di convenzione pari a **€ 1.000,00. (euro mille/00)** versati con reversale del 14/02/2023;

8.2 Per effetto dei nuovi accordi convenzionali, contestualmente alla stipula della presente convenzione viene svincolata l'appendice di variazione n.076713703 alla polizza n.075185510 depositata dall'Operatore per una somma garantita di € 614.271,94 (euro seicentoquattordicimiladuecentosettantuno/94) rilasciata in data 29/06/2015 dall'Allianz spa Agenzia di Cernusco S/N a garanzia della progettazione e realizzazione delle OUS.

Art. 9 - 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. Di quest'atto ho dato lettura alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio.

INDICE DEGLI ARTICOLI

Premesse

Art. 1 - Validità della convenzione e stato di attuazione

Art .2 – Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti

Art. 3 - Conguaglio Oneri di urbanizzazione secondaria e mancata realizzazione opere di urbanizzazione secondarie

Art. 4 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Art. 5 – Costruzioni in aderenza e distanze

Art. 6 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Art. 7 - Controversie

Art. 8 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

Art. 9 - Riferimenti normativi e rinvii

Gli Operatori sottoscrivono digitalmente per accettazione del testo