

CONSORZIO CEVEDALE - BASSANO

con sede in

Piazza Giacomo Matteotti n. 8, Cernusco sul Naviglio (MI)

Città di Cernusco sul Naviglio

Provincia di Milano

PIANO ATTUATIVO

m1_3 Via Cevedale, Cernusco sul Naviglio

U2

Schema di convenzione



Ubistudio srl

Via Paullo, 4-20135 Milano

02.5456591 / 819

info@ubistudio.it - www.ubistudio.it

Arch. Alessandro Ali - *Responsabile di progetto*

Arch. Danilo Ercoli e Arch. Maddalena Lama

Consulenti

Studio Latis architetti - *progetto architettonico edificio pubblico*

L&S Studio Tecnico S.r.l. - *computi, progetto strutture / impianti / sottoservizi*

Ing. Bruno Cabbizzosu - *progettazione impianti elettrici*

Ing. Alessandro Marzi - *acustica edificio pubblico*

Arch. Walter Torriani - *prevenzione incendi edificio pubblico*

Dott. Geol. Marco Parmigiani - *progetto di invarianza idraulica e idrologica /
relazione geologica e geotecnica edificio pubblico*

Geom. Marco Perego - *rilievo e catasto*

Ing. Francesca Sirtori - *studio di mobilità*

Ing. Sebastiano Gatto - *valutazione previsionale clima acustico*

Dott. Forestale Enrico Pozzi - *impianto di irrigazione*

Febbraio 2025
Agg. Aprile 2025

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA CEVEDALE – VIA BASSANO
DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_3 – CEVEDALE-BASSANO"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque 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:

arch. Alessandro Duca, 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 tecnico ed innovazione 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. "A", 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 DELLA MODIFICAZIONE m1_3 – Cevedale Bassano"**, deliberazioni qui allegate sotto la lett. "B" quali parte integrante e sostanziale del presente atto; di seguito denominato "COMUNE",

e

Il sig. Antonio Monti, nato a Melzo il 21.07.1968 il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente del consorzio denominato **"CONSORZIO CEVEDALE-BASSANO"** costituito in data 16 giugno 2020 a rogito notaio dott. Antonio Lampugnani, Notaio in Milano, rep. n. 1277/896, registrato a Milano il 15 luglio 2020 al n. 47876 Serie 1T, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) Piazza Giacomo Matteotti n. 8 avente il seguente numero di codice fiscale 11335430960 nonché in forza di procura notarile per le cessioni delle aree di cui al successivo art. 6 punti 2 e 3 di seguito denominato con il termine "Operatore".

(da inserire; nel caso in cui vi fossero dei proprietari che intendano sottoscrivere la convenzione senza però aver formalmente aderito al Consorzio)

Ed inoltre i Sig.ri:

– Il sig. _____, nato a _____, il quale interviene al presente atto in qualità di _____ della società _____, la quale, successivamente alla diffida del Sindaco ex art. 27, comma 5, L. n. 166/2002, ha dichiarato di attuare le indicazioni del Piano e di sottoscrivere la convenzione.

Soggetti tutti di seguito denominati anche con il termine "Operatori".

Ed inoltre:

– Il sig. _____, nato a _____, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Monfalcone di Rivolta Srl, c.f. /p.iva 03172040150 con sede in Milano viale Piave n. 28 che interviene ai soli fini delle cessioni delle aree esterne al P.A. di cui all'art. 6.

Ed inoltre l'arch. _____ domiciliato ai fini del presente atto presso la Città Metropolitana di Milano (MI), il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del _____ ed in rappresentanza della **"CITTA' METROPOLITANA DI MILANO"**.

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. i sopraindicati intervenuti OPERATORI dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate (ad eccezione, alla data di adozione/approvazione da parte della G.C. del presente atto, di quelle di cui al punto H delle premesse) di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B. il "CONSORZIO CEVEDALE-BASSANO "è stato costituito tra i soggetti di cui al punto F delle premesse ai sensi dell'art. 12, comma 4, L.R. 12/2005, per il conseguimento del Piano Attuativo compreso nella perimetrazione del PGT vigente all'interno del Campo della modificazione m1_3, nonché per l'eventuale attuazione della procedura espropriativa di cui all'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002 e per la successiva urbanizzazione delle aree site all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo stesso;

C. il Piano di Governo del Territorio 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 n. 2 approvata con le delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2022 e n.47 del 27/07/2022 e pubblicazione sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022, prevede, per l'attuazione degli interventi edilizi nel campo della modificazione m1_3 la redazione di un piano attuativo (P.A.), il tutto come descritto nella "Relazione urbanistica" allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n _____ del _____, allegata sotto la lettera "B";

D. ai fini di un'organica trasformazione urbanistico—edilizia del compendio immobiliare di cui in premessa, l'Operatore ha presentato al protocollo del Comune in data 27/05/2024 con i prot. n. 32717, 32719, 32720, 32721, 32723, 32725, 32726, 32729 e successive integrazioni di cui l'ultima in data _____ prot.nr. _____ gli elaborati tecnici e normativi per la proposta

di piano attuativo; il progetto è redatto da tecnico abilitato alla progettazione urbanistica; il tutto come meglio specificato negli elaborati della variante al P.A. (elencati nella Relazione urbanistica) e nei successivi articoli;

E. per l'attuazione del P.A. in questione è richiesta dall'art. 44.4 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole la cessione di aree a servizi nelle quantità individuate negli elaborati U15 "Tav. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" allegati alla DGC di approvazione sopra richiamata.

La consistenza complessiva delle aree interne al comparto concorrenti alla dotazione interna di aree per servizi di interesse generale è pari 57.459 Mq. A completamento della dotazione di cui sopra vengono individuate aree esterne al comparto per una superficie pari a 12.000 mq incluse nell'ambito paesaggistico della Martesana come da specifica prescrizione prevista all'art. 44.4 delle disposizioni di attuazione del PDR. Il tutto come meglio esplicitato nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica" allegato sotto la lettera "C". Nello specifico le cessioni vengono effettuate come indicato nel successivo art. 6.

In ottemperanza al soprarichiamato art. 44.4 la presente convenzione prevede la realizzazione di una struttura di servizio alla collettività per una superficie pari a 300 mq di SIp che verrà ceduta al Comune secondo le modalità descritte all'art. 6.3;

F. le aree ricomprese nel Piano attuativo (di seguito P.A.) sono individuate al Catasto Terreni del Comune, con le seguenti consistenze facenti capo alle proprietà di seguito elencate, ove le superfici degli stessi sono citate come risultanti dalle visure catastali aggiornate come riportate nell'elaborato U6 "Allegato: Schede catastali":

- Cooperativa Edificatrice Constantes con sede in Cernusco sul Naviglio, Piazza Matteotti n. 8 c.f./ p.iva 01121020158, è proprietaria di appezzamenti di terreno, così individuati:
 - foglio 11, mappale 185, di mq 15.000;
 - foglio 11, mappale 207, di mq 860;
 - foglio 11, mappale 312, di mq 750;
 - foglio 11, mappale 402, di mq 1.640;
 - foglio 11, mappale 430, di mq 10.500;
 - foglio 11, mappale 431, di mq 2.310;
 - foglio 11, mappale 432, di mq 40;
 - foglio 11, mappale 433, di mq 135;
 - foglio 11, mappale 434, di mq 5;
 - foglio 11, mappale 453, di mq 3.130 (porzione);
- Il Gelso Immobiliare srl, con sede in Milano Foro Buonaparte n. 57, c.f./p.iva 05957900961 come sopra generalizzata è proprietaria di appezzamenti di terreno, così individuati:

- foglio 3, mappale 31, di mq 93.226 (porzione);
- Immobiliare GADECA srl, con sede in Cologno Monzese (MI), c.f./p.iva 06539610151 è proprietaria di appezzamenti di terreno, così individuati:

- foglio 2, mappale 44, di mq 640 (porzione);
- foglio 2, mappale 45, di mq 899;
- Brambilla Fabio residente in Cernusco sul Naviglio, via Battilocca n. 2 c.f. BRMFBA58H15F205L e Brambilla Roberto residente in Cernusco sul Naviglio, via Battilocca n. 2 c.f. BRMRRT62R08F205Q sono proprietari di appezzamenti di terreno così individuati:

- foglio 2, mappale 28, di mq 5.350;
- foglio 2, mappale 40, di mq 4.110;

G. sono inoltre ricomprese nel perimetro del piano attuativo le aree facenti capo alle proprietà dei seguenti firmatari della convenzione:

- Comune di Cernusco sul Naviglio risulta intestatario dei seguenti mappali:
 - foglio 2, mappale 109, di mq 318 (porzione);
 - foglio 3, mappale 16, di mq 1.183 (porzione);
 - foglio 3, mappale 21, di mq 36 (porzione);
 - foglio 11, mappale 57, di mq 1.850 (porzione);
 - foglio 11, mappale 390, di mq 196;
- La Città Metropolitana di Milano (ex Provincia di Milano) risulta intestataria dei seguenti mappali:
 - foglio 4 mappale 53, di mq 7.390 (porzione);
 - foglio 4, mappale 78, di mq 790 (porzione);
 - foglio 11, mappale 68, di mq 520 (porzione);

– Cave Merlini srl, con sede in Milano Foro Buonaparte n. 57, c.f./p.iva 07050900153, risulta intestatario dei seguenti mappali:

- foglio 3, mappale 13, di mq 80 (porzione).

H. sono altresì ricompresi nel Piano Attuativo i seguenti appezzamenti di terreno di proprietà di Porta Rossa SpA, c.f./p.iva 05961190013 con sede in Milano alla via san Damiano n. 9

- foglio 4, mappale 276, di mq 238;
- foglio 4, mappale 270, di mq 2.571;
- foglio 4, mappale 272, di mq 1.096;
- foglio 4, mappale 274, di mq 663;
- foglio 11, mappale 466, di mq 1.660;
- foglio 11, mappale 468, di mq 482;

nonché il seguente appezzamento di terreno di proprietà di UniCredit Leasing SpA con sede in

Milano Piazza Gae Aulenti n. 3, c.f./p.iva 03648050015:

– foglio 11, mappale 58 di mq 760 (porzione);

nonché il seguente appezzamento di terreno di proprietà Confezioni Aurora Snc con sede in Cernusco sul Naviglio via Cavalcanti 8, c.f./p.iva 07179620153:

– foglio 11, mappale 357, di mq 320;

Porta Rossa srl, Unicredit Leasing SpA e Confezioni Aurora snc al momento della presentazione della proposta di Piano Attuativo non avendo aderito al Consorzio né essendo risultate firmatarie della presente convenzione sono state conseguentemente interessate da procedimento espropriativo ai sensi del combinato disposto dell'art. 23 Legge 1150/1942, art. 12, comma 4 della L.R. 12/2005 e art. 27, comma 5, della Legge 166/2002 conclusosi con decreto di esproprio n. _____ del _____;

I. le aree di proprietà dei Consorziati e dei soggetti non aderenti interessate da procedimento di esproprio ammontano ad un totale di una superficie reale di Mq. 82.238 ricomprese nel "Piano Attuativo denominato Campo della modificazione m1_3, come da rilievo asseverato, elaborati U5 "TAV. Documenti catastali e atti di proprietà – aree ambito", già allegati alla delibera di G.C. n. _____ del _____;

J. i beni oggetto del progetto di piano attuativo 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 R.D. 27 luglio 1934 n.1265 (Testo unico delle leggi sanitarie); i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 (Norme in materia ambientale).

Si rileva che una minima parte delle aree interne al piano e previste in cessione, ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. n.523/1904 e s.m.i., come meglio individuato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente atto. Ai sensi dell'art. 15 delle Disposizioni Comuni del vigente PGT ogni opera di trasformazione a distanza inferiore a metri dieci dalle acque pubbliche (rogge o canali) deve rispettare quanto previsto dal soprarichiamato decreto, nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al vigente PGT;

K. le aree interne al perimetro del piano attuativo ricadono in parte nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale, denominato PLIS Est delle Cave, e per tale ragione in data 24 marzo 2025 prot. n. 16312 è stato rilasciato parere consultivo in merito alla proposta di Piano oggetto della presente convenzione;

L. nei suddetti terreni non sono presenti grandi infrastrutture, quali oleodotti od impianti per servizi pubblici; ad est e ovest del perimetro del comparto, in corrispondenza delle aree previste in cessione lungo la via Verdi e la via Adua, sono presenti tracciati del metanodotto rispetto ai

quali si intendono qui richiamate tutte le disposizioni in materia vigenti, in particolare le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 s.m.i. e al D.M. 17/4/2008 s.m.i. del Ministero dello Sviluppo Economico.

Si registra inoltre la presenza di una fascia di rispetto dell'elettrodotto posta sulle aree site a nord-est del Piano attuativo, come meglio individuato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente atto, per la quale si richiamano tutte le disposizioni in materia vigenti, in particolare il D.M. n.449 del 21.03.1988, la Legge n.36 del 22/02/2001 s.m.i., il D.C.P.M. 08/07/2003 e il D.M. del Ministero dell'Ambiente 29 maggio 2008;

M. 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 IV allegato né la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della VAS, vale peraltro quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.16 della Legge n.1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 del D.L. n.70/2011, convertito dalla Legge n. 106/2011.

A tale riguardo la verifica dell'impatto dell'intervento è stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale strategica durante la redazione della variante n. 2 al 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. 9/761 del 10 novembre 2010;

N. 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 comma 108 lett. d);

O. tutte le opere pubbliche previste in realizzazione in capo all'operatore, nonché tutte le opere private, sono soggette al rispetto del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i. - Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12" – e pertanto il relativo progetto di invarianza idraulica ed idrologica sarà accompagnato alle domande di Permesso di Costruire relative tanto alle opere pubbliche quanto alle opere private, e lo stesso progetto sarà conforme alle norme vigenti al momento della presentazione delle domande stesse;

P. per tutte le aree interessate (aree interne alla territoriale di piano attuativo e aree 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 il documento "MI070.0081 Consorzio Cevedale-Bassano-Piano Attuativo relativo al campo della modificazione m1_3 via Cevedale Bassano- Comune di Cernusco sul Naviglio. Esiti delle attività di indagine ambientale preliminari

dei suoli insaturi. Sopralluogo e campionamento del 25 novembre 2024. Nota tecnica e referti analitici" inviato con prot. 9529 del 17/02/2025.

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;

Q. l'area ricade all'esterno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art.4 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i., come assunta con la deliberazione di G.C. 11. 36 del 04/02/2013;

R. il piano attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa l'azzoneamento, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT). Il piano attuativo oggetto della presente convenzione è diretto alla riorganizzazione planimetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione già stabilite dal PGT;

S. il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art. 28 della Legge n.1150/42 e s.m.i.;

T. in relazione a quanto precede, il progetto di piano attuativo 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 _____ sopra allegata con le procedure della L.R. n.12/2005;

U. la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere della Commissione per il Paesaggio in data 03/04/2025.

V. 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.1180 del 28/09/2023 sono state approvate le "Linee Guida" afferenti al campo della modificazione in argomento;

W. gli Operatori con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione, dando a tal proposito specifico mandato al Presidente del **"CONSORZIO CEVEDALE-BASSANO"** affinché, anche ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del DPR n. 380 del 2001, provveda all'individuazione dei professionisti per la redazione del progetto esecutivo nonché all'individuazione delle aziende esecutrici delle opere. Tale obbligazione trova riscontro nelle relative polizze fideiussorie che sono state prima d'ora prodotte dagli Operatori emesse in conformità alle previsioni del DM 16.09.2022 n. 193;

X. anteriormente alla stipula della presente convenzione i proprietari consorziati hanno conferito, con idoneo atto notarile, come in premessa indicato, mandato di rappresentanza al sig. Antonio Monti, il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente del consorzio denominato "CONSORZIO CEVEDALE-BASSANO", per lo svolgimento, fra l'altro, delle funzioni di seguito elencate:

- abbia a rappresentare i proprietari consorziati nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, in qualità di soggetto unico attuatore;
- svolga le mansioni di "stazione appaltante" ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici e sottoscriva, in nome e per conto dei proprietari consorziati, i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione;
- abbia a cedere all'Amministrazione comunale le aree di cui all'art. 6 punti 1, 2, 3 e 4.

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

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

1. 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. Gli Operatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro 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

1. La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in **10 (dieci) anni** a partire dalla data di stipula.

2. Entro 120 (centoventi) g.s.c. dalla stipula del presente atto dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o SCIA per almeno il 40% della capacità edificatoria convenzionata; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro **10 (dieci) anni** dalla stipula della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati 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.

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

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

1. Per gli interventi edilizi all'interno del Campo della Modificazione m1_3 lo strumento urbanistico vigente prevede, quale modalità d'intervento, l'attuazione mediante piano attuativo finalizzato la cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. 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.
3. Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con Permesso di Costruire e/o SCIA (ove previsto) mentre le varianti finali con SCIA.
4. Gli Operatori si impegnano ad ultimare tutti gli interventi entro i termini di validità dei rispettivi permessi di costruire, fatte salve eventuali proroghe motivate, come previsto dall'art.15 del 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, ove non sia in variante allo strumento urbanistico, sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del presente 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

1. L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", allegata alla DGC n. _____ del _____, allegata al presente atto sotto la lettera "C".

2. In relazione al dimensionamento massimo dell'intervento corrispondente ai volumi indicati nella tavola U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" allegata alla DGC di approvazione n. _____ del _____, gli Operatori, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, rinunciano ad edificare volumetrie aggiuntive, di qualsiasi tipo esse siano.
3. 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) ed eventuali varianti in materia.

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

1. La consistenza complessiva delle aree per servizi interne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 57.459 mq soddisfacendo in questo modo la richiesta di PGT pari a 57.452,00. mq il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U4 "TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche", U5 "Documenti catastali e atti di proprietà – aree ambito" e U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" quali allegati alla delibera della GC n° _____ del _____.
2. Ai sensi dell'art.44 delle DdA del PdR del PGT vigente, gli Operatori cedono, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, al Comune le seguenti **aree interne**, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico:
- a) Il Gelso Immobiliare srl, cede l'appezzamento di terreno, così individuato:
- foglio 3, mappale 31 per la porzione di mq 28.309 della più ampia superficie del mappale di complessivi mq 93.226;
- b) Immobiliare Ga.De.Ca srl, cede gli appezzamenti di terreno, così individuati:
- foglio 2, mappale 44, di mq 640;
 - foglio 2, mappale 45, di mq 899;
- c) Brambilla Fabio e Brambilla Roberto, cedono gli appezzamenti di terreno così individuati:
- foglio 2, mappale 28, di mq 5.350;
 - foglio 2, mappale 40, di mq 4.110;
- d) Cave Merlini srl, cede gli appezzamenti di terreno, così individuati:
- foglio 3, mappale 13, per la porzione di mq 37 della maggiore superficie complessiva di mq 80.
3. Vengono altresì cedute al Comune con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo le aree interne corrispondenti:
- foglio 4, mappale 276, di mq 238;

- foglio 4, mappale 270, di mq 2.571;
- foglio 4, mappale 272, di mq 1.096;
- foglio 4, mappale 274, di mq 663;
- foglio 11, mappale 466, di mq 1.660;
- foglio 11, mappale 468, di mq 482;
- foglio 11, mappale 58, per la porzione di mq 686 della maggiore superficie complessiva di mq 760;
- foglio 11, mappale 357, per la porzione di mq 302 della maggiore superficie complessiva di mq 320;

anch'esse preposte alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico che al momento della presentazione della proposta di Piano Attuativo erano di proprietà di Società Porta Rossa Spa, Unicredit Leasing Spa e Confezioni Aurora Snc (soggetti non aderenti al Consorzio né firmatari della presente convenzione) e che a seguito di decreto di esproprio n. _____ del _____ sono divenute di proprietà di _____.

Considerato che si tratta di aree oggetto di realizzazione di opere pubbliche le parti convengono di intervenire, entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, ad un successivo atto di identificazione catastale delle aree soprarichiamate, a cura e spese dell'Operatore, con la conseguente creazione di apposita scheda di area urbana.

Tutti i soggetti cedenti come sopra richiamati garantiscono al Comune la piena disponibilità e proprietà delle aree di cui sopra, e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, contratti di qualsiasi tipo e natura.

3-bis. Gli Operatori cedono al Comune, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, individuate al precedente comma 2, interessate dal sedime stradale esistente delle via Bassano e via Cevedale.

4. Ai sensi dell'art.44 delle DdA del PdR del PGT vigente il piano soddisfa la consistenza complessiva dei servizi di interesse generale interni al piano stesso per la superficie pari a 300 mq di SIp da destinarsi a struttura di servizio che l'operatore prevede di realizzare come fabbricato autonomo all'interno della nuova piazza pubblica il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" e nel pacchetto di elaborati "Progetto Edificio pubblico – E" quali allegati alla delibera della GC n° _____ del _____.

Con la presente convenzione l'operatore si impegna a realizzare e cedere tale fabbricato senza corrispettivo al Comune nei tempi e modi come definiti al successivo art. 12.

5. La consistenza complessiva delle **aree per servizi esterne** al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 12.000 mq soddisfacendo in questo

modo la richiesta di PGT pari a 12.000,00. mq il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U8 "TAV. Individuazione aree esterne in cessione su base catastale" quale allegato alla delibera della GC n° _____ del _____.

6. Ai sensi dell'art.44 delle DdA del PdR del PGT vigente, Cooperativa Edificatrice Constantes e Immobiliare Monfalcone di Rivolta Srl cedono, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, al Comune le seguenti **aree esterne** di cui all'anzidetto elaborato grafico U8 "TAV. Individuazione aree esterne in cessione su base catastale":

a) Cooperativa Edificatrice Constantes cede senza corrispettivo al Comune le aree così individuate:

- foglio 42, mappale 13, di mq 7;
- foglio 42, mappale 14, per la porzione di mq 6.796 della maggiore superficie complessiva di mq 11.290;

b) Immobiliare Monfalcone di Rivolta Srl cede senza corrispettivo al Comune le aree così individuate:

- foglio 36, mappale 14, per la porzione di mq 5.197 della maggiore superficie complessiva di mq 5.960;

Tutti i soggetti cedenti come sopra richiamati garantiscono al Comune la piena disponibilità e proprietà delle aree di cui sopra e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, contratti di qualsiasi tipo e natura.

6-bis. I soggetti cedenti si impegnano a fornire il contributo tecnico di ARPA a conclusione dell'iter istruttorio relativo al Piano di Indagine Ambientale sulle aree indicate nel precedente punto 6 antecedentemente alla stipula della convenzione. Tale adempimento è condizione necessaria per la stipula della convenzione.

7. In aggiunta alle cessioni previste di cui al comma 1 (aree per servizi interne) e al comma 5 (aree per servizi esterne) gli operatori cedono al Comune le aree collocate all'interno della superficie fondiaria destinate alla realizzazione della nuova piazza pubblica e della struttura di servizio, pari a 3.302 mq, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U4 "TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche" e U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" quale allegato alla delibera della GC n° _____ del _____.

Pertanto Cooperativa Edificatrice Constantes, proprietaria delle aree ove sorgerà l'anzidetta piazza pubblica e struttura di servizio, cede, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, al Comune le seguenti aree:

- foglio 00 (___), mappale 000 (_____), di mq _____
- foglio 00 (___), mappale 000 (_____), di mq _____

DA COMPLETARE IN SEGUITO A FRAZIONAMENTO

Tale cessione non concorre alla dotazione di aree a servizi.

Considerato che anche le aree indicate nel precedente punto 6 sono finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche gli Operatori si obbligano a propria cura e spese a predisporre e a presentare entro 6 (sei) mesi dalla data di positivo collaudo dell'anzidetta piazza, un successivo atto di identificazione catastale delle aree soprarichiamate, a seguito creazione di apposita scheda di area urbana.

Cooperativa Edificatrice Constantes garantisce al Comune la piena disponibilità e proprietà delle aree destinate a piazza pubblica di cui sopra e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, contratti di qualsiasi tipo e natura.

8. Le cessioni avvengono senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività. Le aree vengono cedute totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati. Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna delle aree di cui ai precedenti punti del presente articolo, con specifico verbale da redigersi in contraddittorio nelle forme di legge entro 60 (sessanta) giorni dalla data della cessione, dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni.

Con riferimento alle aree cedute sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, laddove dall'esame della valutazione del rischio ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 comma 1 lett. a) e 28 comma 1 del D.Lgs n. 81 del 2008 i dovesse emergere la possibilità di rinvenimento di ordigni bellici o oggetti ritenuti tali, gli Operatori si impegnano ad effettuare a loro cura e spese tutti gli approfondimenti del caso richiesti dalla normativa di riferimento nonché, ove ne sussistano i presupposti, le conseguenti operazioni di bonifica.

9. Sempre con riferimento ai terreni di cui al precedente capoverso, nel caso in cui durante l'esecuzione dei lavori e comunque preventivamente alla cessione dovessero verificarsi fatti e/o venire alla luce circostanze tali da lasciar presumere un potenziale inquinamento dei suoli, gli Operatori sono tenuti a segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti e ad attivare, a propria cura e spese, le procedure amministrative di cui all'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 per la verifica delle CSC e, in caso di loro superamento, per la caratterizzazione della porzione di area oggetto di presunto inquinamento e per l'eventuale bonifica della stessa laddove sia rinvenuto anche il superamento delle CSR. Alla presente convenzione sono allegate sotto la lettera "D" le indagini preliminari delle aree preposte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite in contraddittorio con ARPA dalle quali emerge che tutti i terreni risultano in colonna A della tabella 1, Allegato 5, Parte IV del D.Lgs n. 152 del 2006. Parimenti si dà atto che gli Operatori hanno eseguito una indagine ambientale anche dei terreni da sempre utilizzati ai fini agricoli oggetto delle cessioni esterne i cui risultati analitici dei terreni campionati

sono anch'essi risultati rispettosi dei valori limite di cui all'anzidetta colonna A. Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, l'Operatore cedente dichiarerà che tutte le aree cedute, hanno la destinazione che risulterà dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data _____, allegato al presente atto sotto la lett. "E", e che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute nel Comune di Cernusco sul Naviglio variazioni degli strumenti urbanistici comunali che incidano sul regime delle aree stesse.

10. Per le aree di cui ai precedenti punti 2 e 3 il possesso rimarrà in capo all'Operatore, fino alla data di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione ivi previste. Dette aree, dalla data d'inizio dei lavori, potranno essere utilizzate dagli Operatori o da loro eventuali successori o aventi causa e dalle Ditte appaltatrici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo oggetto della presente convenzione con divieto di locazione e di concessione a terzi.

11. Sulle aree di cui al precedente punto 9 è consentito, purché avvenga nel rispetto delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro, il transito dei mezzi provenienti e/o diretti da o nei cantieri interni al perimetro del Piano attuativo preposti alla costruzione degli edifici residenziali. E' vietato qualsiasi utilizzo diverso da quello di cui al precedente capoverso e da quello del precedente punto 9. Successivamente alla presa in carico delle opere pubbliche da parte del Comune, il transito di cui sopra dovrà essere nuovamente autorizzato e regolamentato dall'Amministrazione.

12. Per il mancato rispetto di tale obbligo si procederà ai sensi del successivo art.16. Resteranno a carico dell'Operatore tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione, fino alla consegna delle opere di urbanizzazione al Comune.

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

14. Ogni onere connesso con le opere di demolizione (che dovrà riguardare ogni opera ed impianto sia sopra che sottosuolo), ivi compreso il conferimento alle pubbliche discariche, rimane a carico dell'Operatore e come tale non computabile.

Art. 7 – Valorizzazione delle capacità edificatorie in capo al Comune e alla Città Metropolitana

1. Sono ricomprese nel perimetro del piano attuativo le aree facenti capo alle proprietà del Comune e di Città Metropolitana come richiamate alla lettera G delle premesse il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U5 "TAV. Documenti catastali e atti di proprietà – aree ambito" quale allegato alla delibera della GC n° _____ del _____.

2. Tali aree risultano collocate all'esterno della superficie fondiaria, pertanto, rimane invariata la loro titolarità come sopra richiamata e le stesse non concorrono alla dotazione di aree a servizi del piano.

3. Il Comune e la Città Metropolitana di Milano con il presente atto conferiscono agli Operatori, nello specifico a Cooperativa Edificatrice Constantes che ha provveduto in accordo con gli altri Consorziati ad effettuare i pagamenti di cui alle successive lettere a) e b) del presente punto 3, la sola capacità edificatoria che insiste sulle aree il cui valore, che viene rimborsato preliminarmente alla stipula, è stato determinato mediante specifica perizia allegata all'elaborato U19 "Relazione urbanistica".

Nello specifico la volumetria oggetto di cessione risulta determinata in :

a) 1.185 Mq. per quanto riguarda i terreni di proprietà del Comune, valorizzata al prezzo di complessivi euro 186.045,00 (centoottantaseimilaquarantacinque/00), già corrisposti all'Amministrazione comunale per mezzo di bonifico bancario cro del

b) 271 Mq. per quanto riguarda i terreni di proprietà di Città Metropolitana di Milano, valorizzata al prezzo di complessivi euro 42.547,00 (quarantaduemilacinquecentoquarantasette/00), già corrisposti alla Città Metropolitana per mezzo di bonifico bancario cro del

Art.8 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione

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

2. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato con riferimento al momento dell'approvazione definitiva del P.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.

3. Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA, come richiesto dall'art. 44 della L.R. n.12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alla D.G.C. n. 22 del 30 gennaio 2023 e n. 36 del 15 febbraio 2023, viene provvisoriamente determinato come meglio esplicitato nella **Tabella 1** facente parte dell'elaborato U19 "Relazione urbanistica" allegata al presente atto.

4. Nello specifico si riporta la determinazione provvisoria:

Residenziale:

* oneri di urbanizzazione primaria: mc. 33.294,00. x €/mc. 33,40 = € 1.112.019,60

* oneri di urbanizzazione secondaria: mc. 33.294,00. x €/mc. 44,36= € 1.476.921,84

* Contributo sul costo di costruzione (stima): € 925.000,00

5. La superficie territoriale del piano attuativo si trova interamente ricompresa nelle aree agricole nello stato di fatto, pertanto, ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della LR 12/2005 l'operatore è soggetto al versamento in sede di rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%. La determinazione delle somme dovute come stimate nella relazione Urbanistica allegata al presente atto verrà calcolata sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire e/o SCIA.
6. Rispetto alla maggiorazione prevista dall'art 43 comma 2 sexies comma B della LR 12/2005 l'operatore è soggetto al versamento in sede di rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA della stessa il tutto come meglio dettagliato nella relazione urbanistica allegata al presente atto.
7. 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 nella Tabella n.5 riportata nella Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare non supera l'importo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, di conseguenza, sono previsti conguagli.
8. Come riportato nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", il conguaglio di cui sopra – attualmente stimato in € 458.124,35 ma soggetto a revisione in dipendenza dell'aggiornamento del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo, come meglio precisato nel successivo art. 9 verrà garantito dagli Operatori mediante fideiussione che potrà essere emessa anche pro quota nel rispetto delle previsioni del DM 16.09.2022 n. 193; tali somme vengono destinate alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione viabilistica della via Adua, il tutto come meglio precisato all'art. 13.
9. 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.
10. È 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.
11. A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, il singolo 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.

12. 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.

13. Nel caso di presentazione di SCIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 comma 10 della L.R. n.12/2005 e smi, potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga di tale modalità. Inoltre a garanzia dell'effettivo versamento della quota del 50% (cinquanta per cento) dei contributi di costruzione, il versamento di tale quota dovrà essere garantito da apposita fidejussione da prestarsi con le medesime caratteristiche di cui sopra, da presentarsi contestualmente alla SCIA.

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

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

Art. 9 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Per l'attuazione del piano 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 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 da eseguirsi, la relativa progettazione di fattibilità tecnica ed economica, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal Dlgs n.36/2023, si intende resa dall'Operatore gratuitamente a favore del Comune. Gli importi relativi alla progettazione non saranno scomputabili.

In sintesi, le opere di urbanizzazione, del tutto "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" consistono nella realizzazione di interventi volti alla viabilità di accesso e di servizio al comparto sia per le aree di concentrazione volumetrica che per le aree destinate all'uso pubblico, in particolare lungo le vie Cevedale-Bassano e via Adua. Gli interventi comprendono inoltre la realizzazione di spazi per la sosta, viabilità ciclo pedonale di connessione con la rete esistente urbana e sovralocale; completano gli interventi la sistemazione paesaggistica e ambientale delle aree previste in cessione.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione sopra richiamate, redatto ai sensi degli artt.41 e seguenti del Dlgs n.36/2023, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone di 22 allegati come richiamati nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", tutti allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____:

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 2.650.528,58 (duemilioneisecentocinquantamilacinquecentoventotto/58), in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1/2020 e al listino prezzi di Regione Lombardia 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 2.130.817,09. (duemilionicentotrentamilaottocentodiciasette euro /09) al netto di IVA.

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

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

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.

Gli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e secondo le modalità precisate nel successivo art.10, assumono l'onere a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

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

Art. 10 - Opere di urbanizzazione: modalità attuative

Le OU 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. 13 c.7) del D. Lgs n.36/2023.

Le caratteristiche tecniche del progetto definitivo/esecutivo dovranno essere esattamente definite in sede di presentazione del permesso di costruire come precisato al precedente art.9.

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

Gli Operatori assumono i seguenti obblighi:

a.1- presentazione, anche da parte di un solo Operatore, della richiesta di permesso di costruire delle OUP, ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001 nei successivi **180 (centottanta) giorni** dalla stipula del presente atto;

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

a.2 - Nei successivi 30 (trenta) g.s.c. dalla data di rilascio del Permesso di costruire, il Comune procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con spese a carico degli Operatori secondo l'importo definito nel quadro economico allegato al PdC, mentre il soggetto o i soggetti titolari del PdC nel medesimo termine, dovrà /anno comunicare e dimostrare al Comune che affiderà / anno 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 100 del D. Lgs n.36/2023.

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

a.3 – Il titolare del PdC, nei successivi **90 (novanta) 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.

a.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.

a.5 - Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro il termine di tre anni previsto dall'art. 15 del DPR n- 380 del 20013 (tre) dall'inizio lavori delle predette opere, fermo restando che, le Segnalazioni certificate di inizio attività – SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria ultimate secondo le modalità del successivo art. 17.

Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune.

Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico degli Operatori e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

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

d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede bitumata di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto finale e comunque nel rispetto del termine di 5 (cinque) anni dall'inizio dei lavori.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili. Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori 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 all' art.16.

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, posa di gru, posa di container vari, posa di baracche di cantiere, ma con possibilità di mero transito dei mezzi d'opera diretti e provenienti dai cantieri privati interni al perimetro di Piano preposti all'edificazione degli edifici residenziali. Ogni opera, predisposizione ed intervento volto al mantenimento della sicurezza del sedime interessato dalle opere resta a carico del soggetto /dei soggetti titolare /titolari del relativo PdC. Resterà altresì a carico del Soggetto /dei Soggetti titolare/ titolari del PdC 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 50.000,00 (cinquantamila) dalle fidejussioni di cui al successivo art. 14, pari all'importo necessario per l'eventuale rifacimento del tappeto d'usura e per eventuali altri danni dovuti ad inadempienza dei Soggetti titolari dei PdC. Tale garanzia verrà svincolata entro 6 mesi dalla ultimazione di tutte le lavorazioni sia pubbliche che private, ad avvenuto controllo, da parte del Comune, dell'avvenuto ripristino di tutte le sedi stradali interessate dal piano attuativo, riportando tali sedi in condizioni di buona manutenzione e comunque conformi al Codice della Strada.

Art.11 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati all'art.8 che precede. Con le TABELLE 1, 2 e 5 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 relativo alle opere di urbanizzazione allegato al presente atto hanno carattere provvisorio mentre per gli oneri di urbanizzazione riferiti all'edilizia "residenziale" vale quanto indicato al precedente art. 8 c.2).

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

3. Nulla sarà dovuto dal Comune agli Operatori qualora la realizzazione delle OUP 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 10.

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

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte del soggetto / dei soggetti titolare / titolari del PdC, 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 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. 100,00 (cento) 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.

Il Soggetto titolare / i soggetti titolari del PdC relativo alla opere di urbanizzazione potrà /potranno, 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) 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 degli Operatori e a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso lo abbia messo in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

Art.12 –Edificio adibito a struttura di servizio: modalità attuative

Gli Operatori in forma singola o nella loro totalità realizzeranno e consegneranno al Comune un fabbricato con SIp pari a mq 300 da destinarsi a struttura di servizio il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici del pacchetto "Progetto Edificio pubblico - E" quale allegato alla delibera della GC n° _____ del _____.

Per il principio dell'accessione di cui all'art. 934 del Codice Civile l'edificio che progressivamente viene realizzato sarà di proprietà comunale

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica sopra richiamata, redatto ai sensi degli artt.41 e seguenti del Dlgs n.36/2023, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone di 34 allegati come richiamati nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", tutti allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____:

Trattandosi di opera pubblica realizzata direttamente dal privato le parti convengono che le modalità attuative per la realizzazione dell'immobile prevedono l'esclusione dell'assoggettamento a procedura di evidenza pubblica, salvo ovviamente il rispetto della disciplina sui requisiti soggettivi di cui agli artt. 94, 95 e 98 del codice (D.Lgs. n. 36/2023). Inoltre, trattandosi comunque di una costruzione di pubblico interesse, valgono sempre i principi generali di matrice pubblicistica (artt. 1, 2 e 3 del codice) e, in particolare, i principi di risultato, economicità, efficienza, legalità, trasparenza e concorrenza.

Per il combinato disposto degli art. 3.1 comma e.2) e art. 10.1 comma a) del DPR 380/01 l'operatore presenterà istanza di rilascio del Permesso di Costruire. Con riferimento a tale edificio gli Operatori si impegnano a presentare la richiesta del relativo PdC entro due anni dalla data di inizio lavori del primo PdC relativo alla realizzazione degli edifici privati e a concludere i relativi lavori entro il termine triennale di cui all'art. 15 c. 2 del DPR 380 del 2001.

Ai fini dell'espletamento delle procedure di collaudo dell'edificio trova applicazione l'art. 15.

Art. 13 –Intervento di riqualificazione viabilistica di via Adua

1. Si dà atto che, al fine di garantire la connessione ciclopedonale del comparto, il quadro esigenziale contenuto nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica" allegata sotto la lettera "C" prevede la realizzazione della riqualificazione della viabilità esistente lungo via Adua. Si dà altresì atto che il costo delle opere di urbanizzazione che gli Operatori realizzeranno in scomputo oneri risulta inferiore rispetto all'importo complessivo dovuto per legge e che tale differenza, come indicato nella tabella 5 dell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", allegata sotto la lettera "C" ammonta, ad oggi, ad euro 458.124,35, salvo conguaglio a collaudo avvenuto delle opere di

urbanizzazione eseguite a scomputo, ove tale differenza risultasse maggiore. Le parti convengono che la suddetta somma dovuta dall'operatore (pari alla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione a scomputo risultante a seguito di conguaglio e l'importo complessivo dovuto per legge) verrà destinata dal Comune alla realizzazione dell'opera di connessione ciclopedonale del comparto sopra indicata.

2. Il Comune provvederà direttamente alla progettazione ed all'esecuzione dell'opera a fronte dei versamenti degli oneri di urbanizzazione dovuti dall'operatore a conguaglio, il tutto come esplicitato nelle tabelle 4 e 5 riportate nella relazione urbanistica e secondo le scadenze indicate nel cronoprogramma allegato.

3. I relativi versamenti verranno richiesti agli Operatori, a ciò obbligati in solido fra loro, da parte del Comune mediante comunicazione pec in coerenza con gli step di approvazione ed affidamento delle opere; gli Operatori provvederanno ai versamenti che verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzati alla realizzazione dell'opera. Tutti i versamenti dovuti sono garantiti dalla fideiussione indicata nel precedente art. 8.

Si allega al piano il quadro esigenziale con prospetto economico e planimetria indicante le aree d'intervento.

Art. 14 - Garanzie fideiussorie relative alle opere pubbliche realizzate dall'operatore

1. Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, gli Operatori hanno presentato, a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

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

Le stesse fidejussioni comprendono le seguenti garanzie:

- Polizza per le opere di urbanizzazione e spese connesse di Euro 000000000000 (euro ____/00) così composta:

Euro ____/00) totale oneri scomputabili, Euro ____ "Progetto def./esec. Compreso iva e contributi" più Euro ____ "Oneri Sicurezza in fase di progettazione e esecuzione compreso iva e contributi", più Euro ____ "Collaudo compreso iva e contributi" più Euro ____ per IVA.

- Polizza per la realizzazione dell'edificio adibito a struttura di servizio e spese connesse di Euro 000000000000 (euro ____/00) così composta:

Euro ____/00) totale oneri scomputabili, Euro ____ "Progetto def./esec. Compreso iva e contributi" più Euro ____ "Oneri Sicurezza in fase di progettazione e

esecuzione compreso iva e contributi", più Euro _____ "Collaudo compreso iva e contributi" più Euro _____ per IVA.

- Polizza per la copertura delle somme dovute a conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria di Euro 000000000000 (euro ____/00) . Le somme saranno svincolate in funzione dei versamenti effettuati dagli Operatori su richiesta dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 13. Lo svincolo completo della fideiussione avverrà all'accertamento dell'importo dovuto dagli Operatori in relazione all'equilibrio degli oneri dovuti come risultanti dai titoli edilizi rilasciati e l'importo a scomputo come risultante dal collaudo finale approvato.

3. Si rimanda inoltre all'art. 16 relativamente alla garanzia per manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde per un periodo di 2 (due) anni

4. Gli importi come sopra descritti sono stati determinati sulla base dei quadri economici dello studio di fattibilità tecnica economica allegati alla presente convenzione. Il Comune si riserva di richiedere che gli stessi importi vengano adeguati a seguito del rilascio dei PDC e dell'aggiornamento dei relativi quadri economici.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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 art. 16.

9. Le garanzie fideiussorie, intestate agli Operatori, 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.15 nonché all'eventuale dimostrazione delle fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

Art. 15 - Collaudi e norme generali relative alle Opere pubbliche realizzate dall'operatore

1. Il presente articolo si applica alle opere realizzate dall'operatore come previste ai precedenti articoli 10 e 12.

2. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico degli Operatori sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato. 3. Gli Operatori, in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sino alla consegna formale al Comune anche per lotti funzionali, saranno responsabili di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potranno verificarsi se causati da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

4. 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 sono poste a carico degli Operatori e verranno assunte da tecnici incaricati dallo stesso soggetto, fatta salva la facoltà del Comune, in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico degli Operatori, anche tra i tecnici interni all'Ente.

5. Quanto all'esecuzione delle opere gli Operatori prendono atto che il Comune richiederà al Direttore dei lavori di redigere i documenti tecnici di cui al D.lgs. n.36/2023, 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 gli Operatori daranno immediata notizia al Comune. Il RUP controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

6. I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale, ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 10), delle opere a carico degli Operatori sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con costi a carico degli Operatori. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico degli Operatori che ne dovranno versare l'onere secondo le modalità di cui all'art. 21, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

7. Entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese degli Operatori, 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.

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

9. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, gli Operatori avranno il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati.

10. Resta altresì inteso che sino all'intervenuto collaudo le aree le stesse potranno essere utilizzate senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico, fatto salvo quanto richiamato al precedente articolo 10 in caso di inadempienza, per il transito dei mezzi provenienti e/o diretti da o nei cantieri interni al perimetro del Piano attuativo preposti alla costruzione degli edifici residenziali.

11. Gli Operatori si impegnano 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.

12. 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.

13. 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, fatta eccezione per quanto previsto per le opere a verde (garanzia biennale) come di seguito precisato.

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

15. Gli Operatori, contestualmente al collaudo delle opere daranno corso alla consegna al Comune delle aree e opere a verde mediante la redazione di idoneo verbale di consegna.

16. Gli Operatori si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse aree a verde 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 su semplice richiesta del Comune ed all'esecuzione di ogni manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al corretto mantenimento delle opere a verde ed alla sopravvivenza di ogni essenza vegetale.

17. Per tutto il periodo sopracitato (un intero ciclo stagionale più 2 -due- anni) resta a carico degli Operatori ogni onere ed opera volta al mantenimento della vegetazione il tutto come di seguito dettagliato:

- Tagli erba: n. 12 all'anno da aprile ad ottobre.
- Potature di allevamento, rimonda del secco, formazione, cura: su necessità, a semplice richiesta del Comune per le piante ad alto fusto, mentre per arbusti da fiore si dovrà eseguire un intervento annuo e per le siepi allevate in forma obbligata n. 6 interventi da maggio ad ottobre.
- Trattamenti fitoiatrici su necessità a semplice richiesta del Comune.
- Bagnature di soccorso delle essenze vegetali arboree ed arbustive: n. 20 interventi all'anno da aprile ad ottobre e su necessità in base all'andamento climatico (un

intervento a settimana con non meno di 30 lt di acqua ad individuo erogata in media).
Bagnatura del prato (in assenza di impianto d'irrigazione) settimanale e su necessità in base all'andamento climatico.

- Riverticalizzazione delle piante, verifica dei tutori e dei fissaggi agli stessi
- Scerbatura manuale delle essenze arbustive (un intervento quindicinale) da maggio a ottobre.
- Sostituzione essenze deperite e/o morte con altre identiche per dimensioni e caratteristiche.

18. L'obbligazione di cui sopra resterà in capo agli Operatori o ai loro aventi causa.

A garanzia del completo adempimento di tale obbligazione gli Operatori hanno presentato a favore del Comune una fidejussione (in alternativa gli Operatori potrebbero presentare singole fideiussioni purchè l'importo complessivo delle stesse sia almeno pari a quello da garantire) rilasciata da dell'importo di euro 00000000 (euro _____), come riportato nel quadro economico allegato e di seguito dettagliata:

- euro _____ (euro _____/00) per interventi manutentivi
- euro _____ (euro _____/00) per IVA su opere, compresi arrotondamenti.

19. 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 come autorità che cura il pubblico interesse.

20. 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.

21. 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 raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non eseguito dagli Operatori nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 10 e 16.

22. Le garanzie fideiussorie, intestate agli Operatori, vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione. Le garanzie fideiussorie verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica da parte degli uffici comunali competenti della effettiva ottemperanza alle obbligazioni di cui sopra.

Art. 16 - Inadempienze e sanzioni

1. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancata comunicazione del trasferimento delle obbligazioni di cui all'art. 18, mentre per le Opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui all'art.11) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori intimando, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate. Gli Operatori avranno il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione.

2. 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 gli Operatori autorizzano sin da ora il Comune a disporre delle fidejussioni di cui all'art.14 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

In particolare, gli Operatori rinunciano sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

Per le somme relative alle eventuali penali per le quali il Comune sia stato costretto alla escussione, gli Operatori dovranno provvedere al reintegro della polizza.

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

4. 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.

5. 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. 17 – Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati

1. 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.

2. Gli Operatori si impegnano alla presentazione della Segnalazioni certificate di inizio attività – SCIA, ai fini dell'agibilità dell'immobile adibito a struttura di servizio entro 30 gg

dall'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale.

3. 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) oppure 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".

4. Gli Operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo degli alloggi fino all'avvenuta presentazione della SCIA di agibilità.

5. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui all'art. 16 che precede, oltre alle sanzioni di cui all'art. 24 c.3 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

6. 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. 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 campo m1_3; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre gli Operatori resteranno solidalmente 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.

2. 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, gli Operatori ed il suo successore od avente causa resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

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

4. 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. 14.

Art. 19 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

1. Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione urbanistica nei successivi 60 (sessanta) giorni dalla data di conclusione della procedura espropriativa, come delineata nell'allegato alla Relazione urbanistica previo atto di ricomposizione fondiaria. Resta facoltà dell'Operatore richiedere eventuale proroga dei termini in relazione allo svolgimento della procedura espropriativa.

La concessione della proroga di cui sopra è rilasciata ad insindacabile decisione del Comune, previa delibera della Giunta comunale.

2. 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 degli Operatori, i quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

3. 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.

4. 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 gli Operatori dichiarano 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 dagli Operatori.

Art. 20 - Controversie

1. 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.

2. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre controversie.

Art. 21 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune

1. Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del campo m1_3 come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

A. a seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo delle OUP, gli Operatori provvederanno, per il ritiro del predetto PdC al versamento delle spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in euro 17.913,42 (euro diciassettemilanovecentotredici/42), 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;

B. a seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo dell'edificio adibito a struttura di servizio, gli Operatori provvederanno, per il ritiro del predetto PdC al versamento delle spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in euro 24.593,73 (euro ventiquattromilacinquecentonovantatre/73), 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;

C. conguaglio successivo all'approvazione del P.A. delle spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, determinata in Euro 52.770,40 (euro Cinquantaduemilasettecentosettanta/40), 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;

D. Spese di comunicazione Euro 6.000 (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;

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

3. Sono inoltre a cura e carico degli Operatori le operazioni e le conseguenti spese relative i rilievi e frazionamenti catastali.

Art. 22 - 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 oneri di urbanizzazione

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 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.

3. 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.

4. Opere di urbanizzazione per la realizzazione di edificio adibito a struttura di servizio e relativa area pertinenziale

Trattasi della realizzazione di un'opera di interesse pubblico prevista in esecuzione al P.G.T. che viene ceduta a titolo gratuito ma non a scomputo di oneri e contestuale cessione di aree aggiuntive per accordo convenzionale.....

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.

5. Trasferimento della capacità edificatoria dal Comune agli Operatori di cui all'art. 7

Trattandosi del trasferimento di capacità edificatoria, tale cessione va considerata come effettuata a titolo oneroso, nell'ambito di una operazione permutativa di cui all'art. 11 del DPR n.633/1972 e, pertanto, assume rilevanza agli effetti dell'IVA.

Art. 23 - Riferimenti normativi e rinvii

1. 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 – Valorizzazione delle capacità edificatorie in capo al Comune e alla Città Metropolitana

Art.8 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione

Art. 9 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Art. 10– Opere di urbanizzazione primaria: modalità attuative

Art.11 – Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione

Art.12 –Edificio adibito a struttura di servizio: modalità attuative

Art. 13 –Intervento di riqualificazione viabilistica di via Adua

Art. 14 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Art. 15 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione primaria e all'edificio adibito a struttura di servizio

Art. 16 - Inadempienze e sanzioni

Art. 17 – Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati

Art. 18- Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

Art. 19 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Art. 20 - Controversie

Art. 21 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune

Art. 22 Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Art. 23 - Riferimenti normativi e rinvii

Allegati:

"A" Decreto sindacale di conferimento poteri;

"B" DgC di adozione del Piano Attuativo n. del ... e DgC di approvazione del Piano Attuativo n. ... del...;

"C" elaborato U19 "Relazione urbanistica";

"D" Indagini ambientali terreni;

"E" Certificato di destinazione urbanistica

L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo