Repertorio n.....

Raccolta

n.....

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO A.d.T. 10 IN COMUNE DI PIOLTELLO, AI SENSI ART. 12 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, addì del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott., Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile di, si sono costituiti i Signori:

In primo Luogo

MARGUTTI PAOLO, nato a Milano (MI) il 21 giugno 1969, domiciliato per ogni effetto del presente atto nel palazzo degli uffici municipali in Pioltello (MI), via Carlo Cattaneo n. 1, che agisce nella sua qualità di Dirigente del Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale e che interviene al presente atto in rappresentanza del:

"COMUNE DI PIOLTELLO" con sede in Pioltello (MI), via Carlo Cattaneo n. 1, codice fiscale n. 83501410159, Partita IVA n. 00870010154, munito degli occorrenti poteri conferitegli con Decreto della Sindaca n... del .././2017, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A) ed in esecuzione della determinazione n. ... del ...maggio 2017 esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere ..), chiamato anche più semplicemente "**Comune**"

In secondo Luogo, quali comproprietari dell'area al Mappale 1038 del Foglio 9:

BUZZI TERESA, nata a Concerviano (Ri) il 05 Dicembre 1946 e residente in Segrate (Mi) alla via F.lli Cervi Res. Sassi sc, codice fiscale BZZTRS46T45C946Z, in qualità di comproprietaria in ragione di 1/6;

NEGRI ANGELO, nato a Pioltello (Mi) il 15 Novembre 1930 e residente in Muscoline (Bs) alla via Zanardelli n°49, codice fiscale NGRNGL30S15G686U, in qualità di comproprietario in ragione di 2/6;

NEGRI GIORGIO, nato a Milano (Mi) il 26 Marzo 1973 e residente in Rm 1804 – Building No. 8 – Lane 910 – Ding Xiang Lu Podong 200135 – Shangai PRC China e domiciliato a Segrate (Mi) alla via F.lli Cervi Res. Sassi sc, codice fiscale NGRGRG73C26F205P, in qualità di comproprietario in ragione di 1/6; il quale interviene al presente atto

non direttamente ma tramite procura speciale Repertorio n. 86956 conferita in data 20 Dicembre 2016 alla Promittente venditrice 1 (Allegato E);

NEGRI POMPEO, nato a Pioltello (Mi) il 13 Novembre 1928 e residente a Pioltello (Mi) alla Via alla Stazione n°18, codice fiscale NGRPMP28S13G686D, in qualità di comproprietario in ragione di 2/6;

In terzo luogo, quali comproprietari dell'area al Mappale 1037 del Foglio 9 e delle altre aree in cessione ai Mappali 599-600-601 del Foglio 9:

PENATTI ADELE, nata a Pioltello (Mi) il 11 Settembre 1942 e residente in Cassina De' Pecchi (Mi) alla via Nettuni n°6, codice fiscale PNTDLA42P51G686W, in qualità di comproprietaria in ragione di 6/81;

PENATTI GIOVANNI, nato a Pioltello (Mi) il 24 Marzo 1946 e residente in Pioltello (Mi), alla via Monza n°57/A, codice fiscale PNTGNN46C24G686O, in qualità di comproprietario in ragione di 6/81;

PENATTI LUIGI, nato a Pioltello (Mi) il 23 Settembre 1943 e residente in Pozzuolo Martesana (Mi) alla via Cascina dei Frati n°2, codice fiscale PNTLGU43P23G686O, in qualità di comproprietario in ragione di 15/81;

PENATTI LUIGIA, nata a Pioltello (Mi) il 10 Febbraio 1941 e residente in Carate Brianza (Mb) al viale Giuseppe Garibaldi n°14, codice fiscale PNTLGU41B50G686G, in qualità di comproprietaria in ragione di 6/81;

PENATTI MARIA, nata a Pioltello (Mi) il 30 Dicembre 1939 e residente in Pioltello (Mi) alla via Sauro Nazario n°7, codice fiscale PNTMRA39T70G686C, in qualità di comproprietaria in ragione di 6/81;

PENATTI MARIA ERMINIA, nata a Pioltello (Mi) il 26 Agosto 1948 e residente in Pozzuolo Martesana (Mi) alla via Cascina dei Frati n°2, codice fiscale PNTMRM48M66G686G, in qualità di comproprietaria in ragione di 15/81;

PENATTI PASQUALINA, nata a Pioltello (Mi) il 08 Settembre 1938 e residente in Pioltello (Mi) alla via Guglielmo Marconi n°1, codice fiscale PNTPQL38P48G686R, in qualità di comproprietaria in ragione di 27/81;

in prosieguo del presente atto chiamati anche più semplicemente **"Operatori"**.

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, premettono e stipulano quanto appresso, in modo proporzionale alle loro proprietà e alla capacità edificatoria delle rispettive aree (ved. Planivolumetrico Tav. 6)

PREMESSO QUANTO SEGUE

- a) Il Comune di Pioltello è dotato di un P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5;
- b) Il Comune di Pioltello, ai sensi dell'art. 28 della LUN 1150/42 e 12 e ss. della L.R. 12/2005 promuove la formazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, con l'obiettivo di operare una significativa riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del territorio comunale mediante la formazione di un ambito territoriale omogeneo con il contesto circostante, attento ad uno sviluppo urbano significativo ed emergente, nonché all'accrescimento e al miglioramento della qualità dei servizi di interesse pubblico e generale, in armonia con gli indirizzi del Documento di Piano e secondo le previsioni del Piano dei Servizi.
- c) Gli Operatori sono proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione A.d.T. n.10 del Documento di Piano del P.G.T. catastalmente così identificate:

Fg. 9/A,

mappale 1037 mq. 5.817,00

mappale 1038 mq. 10.923,00

mappale 599 mq. 390,00

per un totale pari a mq 16.740,00 catastali

coerenze in corpo da nord in senso orario:

a nord: Strada Provinciale n°121;

ad est: Via Piemonte, proprietà ai mappali 472, 473, 454, 474, 703;

a sud: proprietà ai mappali 472, 1034, via Piemonte;

a ovest: Strada Provinciale n°121, proprietà ai mappali 1039, 1034;

le aree di cui sopra sono pervenuta agli Operatori in forza di atti di successione che si allegano sub.

Il tutto come meglio risulta da copia dell'Estratto Catastale Tav. 02 aggiornato che, firmato dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "". Salvo errore e come in fatto;

- d) Il Documento di Piano del P.G.T. Vigente, nell'allegato "*Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative*" individua l'Ambito di Trasformazione 10 con destinazione d'uso principale "*terziaria, direzionale, commerciale e produttiva*" e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, ponendo come obiettivi primari per l'ambito considerato: "*[...] - il completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;*
-[...] la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale, direzionale e produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
-[...] la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.[...]".
[...] verde con prevalente funzione di mitigazione ambientale in particolare verso il tracciato della nuova viabilità e del contesto residenziale in parte contiguo.."
- e) La scheda del DP attribuisce al comparto una superficie territoriale di mq. 18.724 che, come verificata nella proposta di piano attuativo, risulta superiore sia a quella catastale complessivamente considerata, pari a mq. 16.740 (-1.984), sia a quella ricavata a seguito del rilievo strumentale (come riportato nella TAV. 03) che risulta essere pari a mq. 17.069,62 con una differenza tra le due superfici territoriali (quella della scheda e quella reale rilevata) pari a mq. 1.654,38. Tale discrasia, contemplate comunque dalle norme che regolano l'attuazione del comparto (art. 21 delle NTA del PdR) è dovuta principalmente all'esproprio intervenuto ad opera della Città Metropolitana di Milano nell'ambito del progetto di realizzazione del nuovo tracciato Sp 121 Pobbiano-Cavenago che ha interessato l'ambito in parola nella parte nord-ovest (rotatoria con via Piemonte e via I° Maggio). Pertanto si ritiene che la superficie territoriale del comparto da considerare sia ragionevolmente quella rilevata dopo l'esproprio pari quindi a Mq. 17.069,62. Conseguentemente sono state rimodulati e verificati anche gli altri parametri e le altre superfici previste dalla scheda stessa: verifiche che sono state espletate negli

elaborati costituenti il presente piano attuativo in segnatamente nella TAV. 06 – Planivolumetrico.

- f) La scheda d'Ambito, per quanto attiene alla "*Superficie fondiaria indicativa per delocalizzazione AdP ex SISAS*", prevede una ipotetica cessione gratuita al comune di un'area di mq. 3.500 per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati ad uso terziario-commerciale quale parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e de localizzate in parte nell'ambito stesso (circa mq. 3.600 di Slp). La previsione di "atterraggio" della capacità edificatoria sopraccitata è venuta meno per effetto della mancata approvazione dell'AdP, che doveva avvenire con decreto di approvazione regionale così come la variante urbanistica insita nell'Accordo di Programma stesso. Inteso quindi che non è più attuale l'interesse del comune ad avere la cessione di quest'area, venendo meno la disponibilità della capacità edificatoria a proprio carico, si conviene con l'Amministrazione che la stessa area sia lasciata nelle disponibilità degli operatori attraverso una opportuna valorizzazione economica.
- g) la scheda d'ambito attribuisce allo stesso una Slp realizzabile complessivamente prevista dalla scheda d'ambito risulta essere pari a mq. 8.480 di cui 4.880 con *funzione produttiva* e mq. 3.600 con *funzione terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva*, oltre alle altre funzioni complementari e compatibili con quelle principali. Il progetto di Piano Attuativo prevede una superficie sviluppata su due Lotti, con una Slp complessiva di **mq. 4.880** di cui mq. 2.175 con *funzione terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva* (Lotto 1) e mq. 2.705 produttiva (Lotto 2): sostanzialmente la S.l.p. prevista è quella assegnata all'operatore privato dal PGT articolata nelle due funzioni individuate nella scheda e sopra riportate. La capacità edificatoria proposta risulta quindi inferiore a quella massima ammissibile dalla Scheda d'Ambito, questo in ossequio all'art. 12, comma 3, della LR 12/05 3 "[..] piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso";

h) Gli Operatori, preso atto delle previsioni formulate dal P.G.T. vigente, come definite con la proposta di piano attuativo, conformemente alle stesse ed alle reali opportunità presenti oggi sul territorio, ha inoltrato al Comune di Pioltello una proposta di Piano di Lottizzazione (P.L.) relativa all' Ambito di Trasformazione come sopra identificato. Il piano è composto dai seguenti elaborati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
Tav. 01	Inquadramento urbanistico	1:5.000/2.000
Tav. 02	Estratto catastale	1:2.000
Tav. 03	Rilievo e verifica dimensionale dell'area	1:1.000
Tav. 04	Documentazione fotografica	
Tav. 05	Estratti PGT	varie
Tav. 06	Planivolumetrico	1:500
Tav. 07	Verifica aree in cessione	1:500
Tav. 07 bis	<i>Verifica cessioni su estratto catastale</i>	1:500
Tav. 08	Verifica superfici drenanti	1:500
Tav. 09	Verifica superfici a parcheggio	1:500
Tav. 10	Profili	1:500
Tav. 11	Vista aerea	
Tav. 12	Parcheggio Pubblico in cessione	1:500
Tav. 13	<i>Stralcio reti pubbliche esistenti</i>	1:1.000
All. A	Schema di Convenzione	
All. B	Relazione illustrativa	
All. C	Dichiarazione previsionale impatto acustico Dichiarazione di compatibilità geologica Valutazione d'impatto paesistico Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell'area di intervento	
All. D	Masterplan paesistico ambientale	
All. E	Computo metrico estimativo di massima	

i) Il Piano di Lottizzazione (P.L.), in quanto conforme alle previsioni del P.G.T., è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. del ai sensi dell'art. 14, c. 1 della LR 12/05

e smi . In adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti di progetto del P.L. sono stati depositati in libera visione al pubblico dal al, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'Albo pretorio, e resi noti per mezzo di manifesti murali, stampa locale e sito internet comunale.

- j) La Giunta Comunale ha approvato in via definitiva, con deliberazione n. del, il P.L. unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate.
- k) le aree ricomprese nel perimetro del comparto P.L. ed oggetto della presente convenzione, non sono incluse nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggette 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 né a quello di cui all'art. 338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; non ricadono in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006. Sul comparto non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici.
- l) L'ambito di intervento, come tutto il territorio comunale, è classificato da punto di vista sismico nella zona sismica 3 "*sismicità bassa*" di cui alla D.g.r. 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art. 3, c. 108, lett. d).
- m) Gli Operatori dichiarano di essere in grado di assumere ed assolvere a tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, anche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste (parcheggi e verde di mitigazione), nei tempi concordati. L'attuazione degli interventi sia pubblici che privati previsti nel presente piano, ai sensi dell'art. 28, c. 6bis della LN 1150/42, avverrà come chiesto dagli Operatori e previsto dagli elaborati progettuali, per stralci funzionali (2 Lotti funzionali), per fasi e tempi distinti. La presente convenzione di conseguenza individua opere di urbanizzazione e quantifica oneri ed importi fidejussori commisurati all'intero intervento di trasformazione dell'area. Ripartisce però in due fasi

l'assolvimento degli impegni assunti dagli Operatori riguardo alla progettazione ed alla attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli di interesse privato previsti dal P.L.

Gli Operatori dichiarano inoltre di accettare tutti gli impegni e gli obblighi riguardanti le cessioni dei sedimi immobiliari previste dalla presente Convenzione.

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Pioltello, nella persona del suo legale rappresentante, Arch. Margutti Paolo il quale agisce in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. deldi approvazione dello schema del presente atto e relativi allegati e gli Operatori, nelle persone dei sig.ri Negri, Buzzi, Penatti come meglio individuati in epigrafe,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati convenzionali - obblighi generali
- Art. 2 - Contenuti e ambiti del programma integrato di intervento
- Art. 3 - Durata della convenzione termini e modalità per gli adempimenti
- Art. 4 - Varianti al programma integrato di intervento
- Art. 5 - Cessioni e/o asservimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico generale
- Art. 5 bis- monetizzazione alternativa al reperimento interno delle aree per la delocalizzazione della capacità edificatoria AdP ex SISAS
- Art. 6 - Opere di urbanizzazione
- Art. 7 - Contributo di costruzione e verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione;
- Art. 8 - Norme ed impegni generali
- Art. 9 - Collaudi e norme generali relative alle manutenzione e custodia delle Opere di Urbanizzazione
- Art.10 - Tempi di esecuzione degli edifici privati
- Art. 11 - Prestazione delle garanzie finanziarie
- Art. 12 - Vincolo di solidarietà e trasferimento degli obblighi convenzionali per le pertinenze private
- Art. 13 - Spese e tasse
- Art. 14 - Stipula di convenzione - pubblicazione degli atti e trascrizione
- Art. 15 - Aree in cessione - consegna documenti di proprietà e

- trascrizione
Art. 16 - Controversie
Art. 17 - Rinvio

Art. 1

Valore delle premesse e degli allegati convenzionali – obblighi generali

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Gli Operatori ed il Comune si impegnano ad assumersi gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerare per loro stessi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 2

Contenuti e ambiti del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione, di cui alla presente convenzione, interessa aree di proprietà degli Operatori in premessa individuati, nonché quelle di proprietà pubblica limitrofe ed adiacenti all'ambito relativamente alla esecuzioni di talune opere di urbanizzazione individuate dagli elaborati costituenti il P.L.

Alcune aree, inizialmente di proprietà degli Operatori ed individuate nel comparto AdT10, all'esterno di questo, sono interessate da opere di riqualificazione e potenziamento del nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" con la relativa rotatoria di connessione con via 1° Maggio: questo ha conseguentemente modificato la superficie ed il confine del comparto ridisegnandone il perimetro a nord -ovest come già anticipato in premessa.

L'intervento previsto dal P.L. disciplina *post opera* l'ambito compreso tra le vie Piemonte e la S.P. 121, limitatamente alle superfici di proprietà degli Operatori ed a quelle pubbliche necessarie a dare accesso ed infrastrutture primarie al comparto stesso.

In questo Ambito sono previsti, oltre alla realizzazione dei nuovi insediamenti di carattere terziario-commerciale e produttivo, le seguenti cessioni e il reperimento di aree per esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo e non, più avanti specificate:

- a)** mq. 1.310,99 di aree destinate a parcheggi pubblici e opere accessorie suddivisi sui due Lotti individuati, necessari alla nuova edificazione, da reperire internamente all'Ambito AdT 10: aree identificate con la campitura gialla – nella Tav. 7- "*Verifica aree in cessione*";

- b)** mq. 3.680,00 di aree da destinare a verde di mitigazione ambientale internamente all'Ambito AdT 10 (lato Nord-Ovest): aree identificate con campitura verde diagonale – nella Tav. 7- "Aree servizi a verde di mitigazione", dette aree resteranno nella disponibilità degli Operatori con vincolo, per se ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di mantenimento della destinazione d'uso, realizzazione e regolare manutenzione delle opere di mitigazione su di esse realizzate;
- c)** mq. 36,80 di area da destinare alla costruzione della cabina elettrica di interesse pubblico; detta area dovrà quindi essere ceduta dagli Operatori con apposito rogito notarile alla società ENEL: area identificata con campitura blu – nella Tav. 7 – "Verifica aree in cessione".

Complessivamente le aree in cessione quale contributo al Piano dei Servizi ed in riferimento ai parametri urbanistici della Scheda d'Ambito del DP ammontano a mq. 1.310,99 oltre alla cabina elettrica di mq. 36,780 e alle aree di mitigazione di cui al punto c) che si rendono disponibili e vincolate per mq. 3.680,00 per complessivi mq. 5.027,79 (voci a, b e c): superficie che soddisfa proporzionalmente il fabbisogno indotto dal P.L. rispetto alla capacità edificatoria di progetto che, come più sotto riportato, risulta inferiore a quella massima ammissibile per questo ambito.

Le quantità di superfici sopra riportate saranno determinate esattamente a seguito della predisposizione dei rispettivi frazionamenti e rilievi ricognitivi come più avanti specificato.

Verranno inoltre cedute a titolo gratuito le aree esterne all'ambito, ma contigue allo stesso, identificate ai mappali 600 e 601 del foglio 9/A aventi una superficie di mq.760, di proprietà dei Sigg. Penatti, destinate a verde nel P.G.T. : trattasi di aree reliquali generate a seguito della riqualificazione e potenziamento del nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" che saranno oggetto di futura riqualificazione ambientale e potenziamento arboreo da parte del comune, oltre al mappale 599 del foglio 9/A, anch'esso di proprietà dei Sigg. Penatti, avente una superficie di mq. 390 già destinati a sede stradale.

Gli interventi edificatori di progetto hanno complessivamente la seguente consistenza e destinazione:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10:

mq. 17.069,62 a misura reale, come da rilievo topografico (Tav. 03) e da dichiarazione contenuta nell'All. C al presente piano;

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.L.:

Il Piano di Lottizzazione prevede e regola, nell'AdT 10, la realizzazione di una s.l.p. pari a mq. 4.880,00 di progetto.

La s.l.p. di progetto, come sopra riportata, risulta quindi inferiore a quella massima ammissibile dalla Scheda d'Ambito del DP pari mq. 8.480,00.

Gli Operatori si riservano inoltre di sviluppare nel corso di validità della presente Convenzione, sulle aree fondiari di proprietà, l'eventuale differenza della s.l.p. progettata oggetto di specifici titoli edilizi abilitativi, che potrà essere integrata fino al conseguimento di una s.l.p. massima pari a mq.4.880,00.

Pertanto, in ossequio all'art. 12, c.3 della LR 12/05 il presente P.L. fissa in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso per un massimo di mq. 4.880,00 di s.l.p. Da ciò risulta che potrà verificarsi con il conseguente progetto edilizio una possibile capacità edificatoria residuale, secondo i parametri urbanistici del P.L., *terziaria, direzionale, commerciale e produttivi*" e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

Per effetto di quanto sopra le previsioni tutte contenute nel presente P.L., a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della giunta, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Lo sviluppo di detta edificabilità residua potrà essere perseguito tramite Permessi di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio allora vigente.

Ai sensi degli art. 51 e 52 della LR 12/2005 ed al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano in cui l'intervento si inserisce, sono ammessi mutamenti delle destinazione d'uso qualora compatibili e consentiti dal PGT, art. 13 delle NTA del PdR nel rispetto delle quantità edificabili massime prevista per il comparto AdT10. Il ricorso a tale facoltà dovrà essere preventivamente assentito, a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie, da specifico titolo abilitativo, previo il pagamento della maggiore o minor somma eventualmente dovuta per il contributo di costruzione, nonché a titolo di monetizzazione delle maggiori o minori aree a standard eventualmente

dovute in relazione alla nuova destinazione ammessa, nonché al reperimento delle superfici a parcheggio aggiuntive con le modalità previste dalla scheda d'ambito in questione, previa verifica rispetto a quanto già oggetto della presente Convenzione.

DESTINAZIONI D'USO:

All'interno dell'Ambito di Trasformazione sono ammesse le destinazioni funzionali previste dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano (terziaria, direzionale, commerciale e produttiva).

Il P.L. individua n° 2 edifici (rif. Tav. 6 "Planivolumetrico") contraddistinti dalle seguenti destinazioni d'uso:

- Edificio n°1 commerciale - edificio destinato a media struttura di vendita (MSV) alimentare.
- Edificio n°2 produttivo.

L'attribuzione della destinazione "commerciale" ad uno dei fabbricati previsti nell'Ambito, obbliga il relativo proprietario ad ottemperare, per ogni tipo di intervento, oltre che alle normative urbanistiche, alle normative che regolano il settore di sua competenza (attività commerciali).

L'Operatore del Lotto 1, in cui è prevista la realizzazione dell'edificio commerciale destinato a media struttura di vendita (MSV) alimentare, con contratto preliminare di vendita del 20/02/2017 registrato il 01/03/2017 presso l'Ufficio Territoriale di Bolzano al n°834, cederà la proprietà ad una società operante nel settore (promissario acquirente), avente tutti i titoli operativi necessari per espletare le procedure previste di cui all'art.16 del Documento comunale "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita".

Detta società provvede, quindi, a tutte le procedure necessarie ad ottemperare gli adempimenti di cui all'art.16 del Documento comunale "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita"; detta procedura conseguentemente è stata espletata in parallelo alla procedura di approvazione del Piano Attuativo.

Art. 3

Durata della Convenzione termini e modalità per gli adempimenti

La durata e validità della presente convenzione è fissata in anni dieci, decorrenti dalla data della sua formale stipula notarile, termine entro il quale gli Operatori si impegnano a dare esecuzione alle previsioni contenute nel P.L. medesimo entro i termini prescrittivi stabiliti dall'art.

10 del presente atto, salvo le modifiche eventualmente apportate ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2005, come meglio precisate al successivo art. 4.

A tale proposito le parti si sono impegnate ad intervenire alla stipula della presente Convenzione, per Atto pubblico, entro i termini fissati nella comunicazione di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del P.L.

In caso di inadempienza, con esclusione delle cause di forza maggiore o ascrivibili a volontà o fatto dell'Amministrazione o comunque non dipendenti da fatto o atto degli Operatori, gli stessi si sono impegnati a corrispondere al Comune di Pioltello, a titolo di penale, la somma di **€ 100** per ogni giorno di ritardo.

Decorso un anno dalla definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione, a norma della LR 12/05 e data la sostanziale equiparazione procedurale dei piani attuativi in genere ai PII, senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, il Comune potrà diffidare gli Operatori a sottoscrivere, entro novanta giorni, la convenzione stessa; in caso di inutile decorso del termine assegnato, potrà dichiarare l'intervenuta decadenza del programma medesimo con ogni effetto conseguente.

Art. 4

Varianti al Piano di Lottizzazione

Ai sensi dell'art. 14, 12° comma, L.R. n. 12/2005 è consentito apportare ai P.L., in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti come conformati con il presente P.L. e regolati dalla presente convenzione e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In particolare si conviene che il numero degli edifici è puramente indicativo e potrà aumentare o diminuire all'interno delle aree fondiarie di privata disponibilità e nel rispetto dei parametri urbanistici del P.L.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano di Lottizzazione stesso.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente,

proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3), salvo diversa pattuizione nel caso di procedura di Variante di cui al precedente comma.

Art. 5

Cessione e/o reperimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale

In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/2005, come integrato dalla *Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative dell'Ambito AdT 10*, con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione, gli Operatori si impegnano a cedere e/o reperire gratuitamente al Comune di Pioltello le seguenti aree e già individuate all'art. 2 che precede:

- a) cessione di mq. 760,00 aree esterne al Piano Attuativo individuabili al foglio 9/A con i mappali 600 e 601, oltre al mappale 599,00 di mq. 390,00 quale area a costituire parte sede strada via Piemonte. Tali aree di proprietà esclusiva dei sig.ri Penatti, individuabili e verificabili alla Tav. 07/Bis, saranno oggetto di futura riqualificazione ambientale e potenziamento arboreo da parte del comune ;
- b) cessione di mq. 1.310,99 di aree destinate a parcheggi pubblici Tav. 07 "Verifica aree in cessione e Vincolate": sulle stesse verranno realizzati a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, i parcheggi pubblici afferenti ai Lotti 1 e 2;
- c) mantenere e reperire le aree a "Aree servizi a verde di mitigazione", sistemate a verde e piantumate, realizzate internamente ai Lotti 1 e 2 di proprietà il tutto per una superficie complessiva di mq. 3.680,00 verificabile alla Tav. 7 e 8.: dette aree resteranno nella disponibilità degli Operatori con vincolo di destinazione d'uso, per se ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
- d) cessione di mq. 36,80 per nuova cabina Enel, Tav. 07 "Verifica aree in cessione e Vincolate"

La proprietà delle aree di cui alle suindicate lettere a) e b) del precedente punto avverrà con unico e specifico Atto pubblico di trasferimento, a cura e spese degli Operatori e/o suoi aventi causa, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro sessanta giorni dal collaudo delle opere sulle stesse previste, anche per lotti funzionali (Lotto 1 e 2) a norma del successivo art. 8 della presente Convenzione;

Ai soli fini fiscali alla suddetta cessione viene attribuito un valore di

€.....

L'area di cui al punto d) verrà trasferita direttamente dagli Operatori alla società Enel, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro sessanta giorni dal collaudo/certificato di regolare esecuzione del manufatto previsto sulla stessa.

Quanto alle aree di cui al punto b) che precede su cui verranno realizzati i futuri parcheggi pubblici e sino alla data di trasferimento delle stesse, gli Operatori e/o i suoi aventi causa si impegnano ad utilizzare le suddette aree per le finalità indicate dal presente piano attuativo, nonché a provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione ed alla custodia delle stesse e delle opere da realizzare sulle medesime.

Tutte le aree di cui alle precedenti lettere verranno cedute al Comune o mantenute (per quelle reperate come verde di mitigazione) libere da vincoli, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e genere, ad eccezioni delle servitù attive e passive ad oggi esistenti.

Art. 5 bis

Monetizzazione alternativa al reperimento interno delle aree per la delocalizzazione capacità edificatoria AdP ex SISAS

La scheda d'Ambito, per quanto attiene alla "*Superficie fondiaria indicativa per delocalizzazione AdP ex SISAS*", prevede una ipotetica cessione gratuita al comune di un'area di mq. 3.500 per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati ad uso terziario-commerciale quale parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e de localizzate in parte nell'ambito stesso (circa mq. 3.600 di Slp). La previsione di "atterraggio" della capacità edificatoria sopraccitata è venuta meno per effetto della mancata approvazione dell'AdP, che doveva avvenire con decreto di approvazione regionale così come la variante urbanistica insita nell'Accordo di Programma stesso. Inteso quindi che non è più attuale l'interesse del comune ad avere la cessione di quest'area, venendo meno la disponibilità della capacità edificatoria a proprio carico, si conviene con l'Amministrazione che la stessa area sia lasciata nelle disponibilità degli operatori attraverso una opportuna valorizzazione economica. Pertanto stante l'indicazione dell'Amministrazione Comunale di cui alla nota in data 06/12/2016 prot. n.50485, e conseguentemente al percorso di co-pianificazione e condivisione delle scelte operate nel presente piano attuativo, gli

Operatori nel contesto dell'intervento, provvedono alla monetizzazione dell'area in questione per un importo complessivo di €. 283.500,00 derivante da mq. 3.500,00 per € 81/mq.

Detto importo viene versato alla stipula della presente giusta la quietanza rilasciata dal tesoriere comunale in data n.

Art. 6

Opere di urbanizzazione

Gli Operatori, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a progettare, realizzare o a far realizzare, a propria cura e spese, a perfetta regola d'arte, entro i termini previsti dalla presente Convenzione e comunque prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.L. (ancorché suddiviso nei due Lotti previsti) le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento e concordate con il Comune ai sensi dell'articolo 45 L.R. 12/2005.

Il costo stimato oggi in via preventiva sulla base del progetto preliminare allegato alla presente, tavola n. 12 ed Allegato E – computo metrico estimativo, è pari ad Euro 140.570,19 calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A., redatto con riferimento al bollettino della Camera di Commercio n°1/2017, da scontare del 20% :

SINTESI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (con riferimento al progetto preliminare allegato, 1° e 2° Lotto):

- 1)** Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento, completi di illuminazione, raccolta delle acque meteoriche, arredi vari, e segnaletica orizzontale e verticale, ed ogni altra opera accessoria necessaria a rendere perfettamente adatto all'uso i manufatti realizzati;
- 2)** Percorsi ciclo-pedonali completi di tutte le finiture ed impiantistica.

L'importo sopra citato attiene alle opere di urbanizzazione parcheggi che in virtù del presente rapporto convenzionale gli Operatori si obbligano ad eseguire con vincolo di solidarietà, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Costo parcheggio **Lotto 1**: € 68.097,68 sconto del 20% = € 54.478,14

Costo parcheggio **Lotto 2**: € 72.472,51 sconto del 20% = € 57.978,00

In relazione alle opere di urbanizzazione e di riqualificazione degli spazi pubblici e di uso pubblico ovunque eseguite per effetto del presente atto, la relativa progettazione (definitiva ed esecutiva comprensiva di

tutti gli elaborati previsti dal DPR n.207/2010) si intende resa dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune, così come la direzione dei lavori di tutte le opere eseguite a proprie cura e spese, nonché tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione.

Il Progetto Esecutivo relativo alle suddette opere, verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori regolarmente abilitati che dovranno essere muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse, così come la direzione dei lavori di tutte le opere eseguite a proprie cura e spese.

Le opere di urbanizzazione primaria come sopra individuate, funzionali all'intervento di trasformazione, verranno realizzate direttamente dagli Operatori così come previsto dai combinati disposti dell'articolo 36, c.4, del Dlgs 50/2016 e art.16, comma 2bis del DPR 380/01.

L'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, assistito dalla validazione ai sensi dell'art. art. 55 del DPR 207/10 e smi, da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, esonera dal rilascio del relativo titolo abilitativo come previsto dall'Art.7 - lett. c) del DPR 380/2001 e smi.

Gli Operatori, in ordine alla attuazione anche in tempi diversi, dei due parcheggi pubblici previsti assumono i seguenti obblighi:

a) il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà predisposto in due stralci, con riferimento alle fasi attuative di cui in premessa. Il primo progetto stralcio (parcheggio afferente al Lotto1), sarà presentato al Comune, per l'approvazione, contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo relativo all'edificio commerciale (MSV), e comunque entro 6 (sei) dalla stipula del presente atto.

Il secondo progetto stralcio (parcheggio afferente al Lotto2), sarà presentato al Comune, per l'approvazione, entro due anni dalla stipula della presente convenzione e l'opera dovrà essere realizzata entro un anno dall'approvazione del progetto stesso;

I progetti stralcio, ove conformi alle vigenti disposizioni di legge, saranno approvati dal Comune, previa Validazione, entro 30 gg. a partire dalla data del loro inoltro. Gli Operatori vigileranno sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederanno altresì alla nomina del direttore dei lavori secondo le vigenti disposizioni di legge.

Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato

con l'esecutore delle opere da parte degli Operatori, avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

Gli Operatori si impegnano a presentare, nei termini e con le modalità previste per la presentazione dei progetti relativi ai parcheggi pubblici, distintamente per i due Lotti, il progetto delle opere a verde di mitigazione ambientale sulle aree interne ai lotti stessi identificate nella TAV. 06 *Planivolumetrico* e TAV. 07 *Verifica delle aree in cessione e Vincolate*. La realizzazione delle opere a verde di mitigazione, sarà a cure e spese degli operatori e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento edificatorio. Il progetto dovrà garantire adeguata separazione e protezione tra la nuova edificazione a uso produttivo ed il quartiere residenziale esistente a sud-ovest e dovrà limitarne la percezione dal tracciato della viabilità d'interesse sovra locale, esistente e nuova. Pertanto dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

Il comune esprimerà un motivato parere, sulla bontà progettuale contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi afferente gli edifici privati dei due lotti.

Art. 7

Contributo di costruzione e verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione

Il contributo di costruzione, riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativo a ciascun titolo abilitativo edificatorio, sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale delle costruzioni assentite, assumendo a base di calcolo, le tariffe comunali in vigore al momento della presentazione delle relative istanze.

In via preventiva, ed in relazione agli oneri attualmente in vigore, visto quanto stabilito dall'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.m.i e dovuti dagli Operatori in applicazione delle tariffe comunali attualmente vigenti (anno 2017) sono i seguenti :

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

€ 87,22 x mq. 2.175,91 (commerciale,direzionale, terziario)=

€ 189.782,87

€ 50,13 x mq. 2.705,00 (produttivo)=

€ 135.601,65

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

€ 71,20 x mq. 2.175,91 (commerciale,direzionale,terziario)=

€ 154.924,79

€ 29,83 x mq. 2.705,00 (produttivo)=

€ 80.690,15

Gli oneri di urbanizzazione dovuti risultano ad oggi complessivamente pari ad **€ 560.999,46**.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria sopra citato (distintamente intesi), non verrà versato al Comune (salvo il conguaglio come più sotto citato) poiché gli Operatori in forza di quanto stabilito con il presente atto convenzionale si obbligano a progettare e realizzare, a scomputo dei citati oneri, una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo di cui al precedente art. 6, è pari attualmente a **€ 112.456,15** (già ribassato del 20%) gli Operatori dovranno corrispondere un conguaglio all'atto del rilascio dei relativi titoli abilitativi per l'edificazione privata (P.d.C.) che in via provvisoria viene determinato in **€ 448.543,31**.

Le parti convengono e danno atto che gli importi suindicati, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite rispettivamente ai progetti allegati al P.L. (tavole dalla n. 12 alla n. 17) e agli oneri attualmente vigenti in Comune di Pioltello all'atto della presentazione del P.L., per cui per le definitive quantificazione e per ogni eventuale conguaglio verrà fatto riferimento ai progetti e relativi CME ed agli oneri tabellari vigenti al momento della presentazione del primo permesso edilizio.

Gli Operatori si impegnano a presentare, nei termini e con le modalità previste all'articolo 6, i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione del P.L. da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, nonché sulla base degli importi del/dei contratto/i d'appalto delle opere di

urbanizzazione stesse.

Gli Operatori dovranno altresì procedere, a proprie cura e spese, a far eseguire gli allacciamenti a tutte le reti dei sotto servizi di cui all'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005, per tutti gli edifici privati di loro competenza che, in quanto tali, non saranno riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Gli Operatori verseranno il contributo commisurato al costo di costruzione (per la quota afferente alla destinazione commerciale) e lo smaltimento rifiuti (per la quota afferente alla destinazione produttiva), come determinato all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia delle SCIA secondo quanto stabilito dalla DGC 7/2005 e smi; resta inteso che, a richiesta degli Operatori, il Comune consentirà la rateizzazione del contributo di costruzione e di quello degli oneri (conguaglio) nelle forme e con le garanzie previste dai provvedimenti allora in vigore.

Con riferimento all'obbligo di cui all'articolo 5, comma 10 LR 31/2014 fino all'adeguamento del P.G.T. alla legge citata, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) determinata nella misura del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

La maggiorazione così come sarà calcolata al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, sarà introitata dal comune e **non potrà essere** portata a scomputo delle opere di urbanizzazione – DGR n°8/8757 del 22/12/2008 e smi, Allegato 1, punto 1.1.

Art. 8

Norme ed impegni generali

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contestualmente alle costruzioni degli edifici privati in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta del certificato di agibilità degli edifici cui ineriscono.

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

esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

Qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto dal titolo abilitativo specifico, anche le opere di urbanizzazione afferenti al singolo Lotto dovranno essere ultimate entro la medesima data.

La verifica della sussistenza dei requisiti di agibilità dei realizzandi edifici, secondo la procedura di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 potrà essere attivata (SCIA) e verificata soltanto ad opere di urbanizzazione primaria favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente per i due lotti funzionali e qualora sia accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale il regolare allacciamento ai pubblici servizi e l'assenza di stati di pericolo dovuti eventualmente al cantiere ancora in corso, fatto salvo il solo rinvio della posa del tappetino di usura, e relativa segnaletica orizzontale. Per quanto attiene al Lotto 1 alla presentazione della SCIA per l'agibilità dovranno essere altresì realizzati e pronti all'uso i parcheggi privati afferenti ed a servizio della media struttura di vendita e le opere di mitigazioni di competenza del lotto stesso.

Al termine dei lavori, verrà redatto verbale di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei Lavori e spedito all'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto gli stessi si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte degli Operatori ed inviati al Comune medesimo.

Gli Operatori potranno, 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) 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 scritta, potrà concedere la proroga richiesta.

A tal fine il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione degli Operatori stessi ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici e opere accessorie) fino alla consegna formale delle stesse, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico degli Operatori.

Gli Operatori, in solido con chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune saranno responsabili di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato 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.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo positivo, varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune, mentre fino a tale momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate dagli Operatori esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto di cui trattasi, restano a esclusivo carico degli Operatori fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, gli Operatori dovranno pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

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 o sottoservizio di rete), 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.

La Direzione Lavori e la redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, verrà assunta da tecnici incaricati dagli Operatori, fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempimento, di nominare

un professionista di sua fiducia, con costi a carico degli Operatori, anche tra i tecnici interni all'ente.

Gli Operatori dichiarano 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. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera (non sostanziali) delle opere di urbanizzazione primaria approvate, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre il 5% del costo stimato come riportato nel progetto definitivo/esecutivo. Una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto trattandosi di urbanizzazioni, anche se eseguite in forma diretta dall'operatore. Rimangono, pertanto, estranee agli obblighi di cui sopra tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito dell'intervento privato alle reti tecnologiche, quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica: 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.

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 necessaria per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori e degli aventi diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune. 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.

I collaudi compresa la eventuale certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in pendenza dell'approvazione collaudo) delle opere 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 anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta: l'avvenuto refusione delle spese di collaudo sostenute dal comune è condizione *sine qua non* allo svincolo delle polizze fidejussorie prestate a garanzia dell'esatto esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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 20 (venti) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo.

Art. 9

Collaudi e norme generali relative alla manutenzione e custodia delle Opere di Urbanizzazione

L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune. La proprietà delle aree in cessione come indicato al precedente art. 5 e delle opere su di esse realizzate e collaudate avverrà con specifico Atto pubblico di trasferimento, a cura e spese degli Operatori e/o suoi aventi causa, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro sessanta giorni dall'approvazione del certificato collaudo finale stesso.

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

Art. 10

Tempi di esecuzione degli edifici privati

Gli Operatori, in base alla titolarità dei diritti edificatori previsti dal P.L., si impegnano a richiedere i relativi titoli abilitativi per gli edifici di nuova costruzione previsti entro il termine di validità della presente convenzione: il primo permesso di costruire o la presentazione della SCIA (alternativa al P.d.C.) relativo agli edifici previsti del Lotto1, dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

L'esecuzione dei restanti edifici privati – Lotto 2- avverrà nel corso di validità della presente convenzione fissato in anni dieci, con richiesta dei permessi di costruire o la presentazione della SCIA (alternativa al P.d.C.). Si ribadisce che qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto dal titolo abilitativo, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro la medesima data.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte degli Operatori ed inviati al Comune medesimo.

Art. 11

Prestazione delle garanzie finanziarie

Ai sensi dell'art. 28 – comma 5 n. 4, della Legge 1150/42 e dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli Operatori si impegnano a presentare, a favore del Comune, contestualmente alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 del presente atto, fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo primo settembre 1993 n. 385 o polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni, degli importi pari al Costo delle opere previste dal progetto.

Detto importo, stimato con riferimento al computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire presentato, risulta essere complessivamente di **€ 113.000,00** oltre ad **€ 1.500** relativo alle spese di collaudo e RUP qui calcolate in via preventiva. La garanzia potrà essere presentata separatamente per le opere di urbanizzazione (parcheggi) afferenti al lotto 1 e 2 e nei tempi previsti per la presentazione dei rispettivi progetti.

Le fideiussioni devono o dovranno prevedere:

- La possibilità di riscuotere 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, contenente le opere da realizzare e/o integrare, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno sessanta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune di Pioltello unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dagli Operatori.

- l'obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale del Comune entro 30 (trenta) giorni dall'adempimento degli obblighi di cui al precedente articolo 6, relativamente al quadro economico finale e comunque dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.
- La rinuncia al beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più sopra specificato.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore degli importi di cui al precedente comma 2, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa 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.

Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alle richieste di permesso di costruire relativi alle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli desumibili dai computi allegati al presente P.L., gli Operatori si impegnano a presentare al Comune di Pioltello, prima del rilascio del progetto esecutivo approvato dal comune, polizza fideiussoria di importo aggiornato al valore delle opere del progetto esecutivo a cui la stessa afferisce.

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso, del dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale del 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 di ogni garanzia potrà essere ridotto per un massimo di 80%, mentre il residuo 20% verrà trattenuto quale garanzia fideiussoria postuma all'approvazione del

collaudo definitivo quale copertura, per anni due, dei rischi derivanti da vizi di costruzione riconducibili agli artt. 1667 e 1668 del Codice Civile, come verrà indicato nel certificato di collaudo approvato.

Art. 12

Vincolo di solidarietà e trasferimento degli obblighi convenzionali per le pertinenze private

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dagli Operatori in solido con per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli Operatori, con la presente convenzione, si trasferiscono pertanto anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Gli Operatori resteranno solidalmente responsabile del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, qualora gli aventi causa non subentrino integralmente nella garanzia finanziaria e fidejussoria di cui agli articoli che precedono

Le garanzie prestate dagli Operatori non vengono meno e non verranno estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Qualora l'alienazione fosse effettuata prima della sottoscrizione della presente convenzione e/o del rilascio dei permessi di costruire o titolo equivalenti, la convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i permessi di costruire o gli altri titoli abilitativi saranno intestati/volturati all'acquirente.

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, dagli Operatori ai suoi aventi causa. La comunicazione dell'avvenuta cessione dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del relativo atto.

Art. 13 - Spese e tasse

Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse sono a carico degli Operatori.

Sono altresì a carico degli Operatori tutte le spese di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte, tasse e spese, ivi inclusi gli onorari, le spese tecniche, di frazionamento e notarili, inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione incluse le spese relative al rilascio di una copia autentica, nonché del duplo della nota di trascrizione, che dovranno essere consegnate al Comune entro giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di trascrizione della Convenzione stessa

Sono altresì a carico degli Operatori - le spese sostenute dal Comune in merito all' istruttoria del P.L., spese che ammontano a **€ 3.904,00** (0,80 €/mq di Slp x 4.880,00 mq. di Slp - DGC 87/2012) complessivi. Tale somma è stata versata con quietanza rilasciata dal tesoriere comunale in data n.

Sarà a carico degli Operatori anche il costo (non scomputabili dagli oneri) sostenuti dal Comune per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in € 1.500,00 (millecinquecento/00) che verrà versato a richiesta del comune dopo la nomina del collaudatore. La scelta del notaio per la stipula del presente atto è di esclusiva competenza degli Operatori. Gli stessi chiederanno l'applicazione delle norme fiscali più favorevoli.

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione al PGT vigente.

Al presente atto, trattandosi di una convenzione di P.L., si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 in base al quale non è da intendersi rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Si richiede, altresì, l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 il quale rinvia, a sua volta, all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

ART. 14

Stipula della convenzione - pubblicazione degli atti e trascrizione

In sede di trasferimento del presente schema di convenzione sono state apportate alla convenzione medesima tutte le integrazioni e modifiche formali che, nel rispetto delle pattuizioni, si sono rese necessarie per il trasferimento stesso.

Le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti progettuali, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva del citato piano urbanistico, atti che sono depositati negli originali del Comune e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

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

Art. 15

Aree in cessione – consegna documenti di proprietà e volturazione

A dimostrazione delle proprietà e libertà da iscrizioni ipotecarie o altri oneri pregiudizievoli delle aree oggetto del l'obbligo di cessione, gli Operatori si impegnano a consegnare al Comune, alla stipula notarile degli atti di cessione, i certificati censuari storico e i certificati ipotecari.

I suddetti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, circa di proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, dalla data di rogito e fino a tutto il giorno di trascrizione dell'atto notarile di cessione.

Gli Operatori, per sé o suoi aventi causa, si obbligano ad effettuare gli adempimenti per la volturazione catastale delle aree che saranno cedute ed a consegnare al Comune la documentazione dell'avvenuto inoltro.

Art. 16 - Controversie

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

devolute alla competenza del Tribunale di Milano tutte le controversie.

Art. 17 - Rinvio

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

I comparenti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e pertanto dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Pioltello, lì

Letto, accettato e sottoscritto

Gli Operatori _____