Repertorio n.....

Raccolta

n.....

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO 51/a
"Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata
(ex zona B2)", IN COMUNE DI PIOLTELLO, AI SENSI ART. 14
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

1) Arch. RITA TARASCHI, nata a, domiciliata per ogni effetto del presente atto nel palazzo degli uffici municipali in Pioltello, via Carlo Cattaneo n. 1, che agisce nella sua qualità di Dirigente del Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale del Comune di Pioltello e che interviene al presente atto in rappresentanza organica dello stesso "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 conferiti con Decreto Sindacale....., che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n°..... del .../.../ 2018, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ".." , soggetto nel seguito del presente atto denominato anche " **Comune** ";

In secondo Luogo, quali comproprietari dell'area al Mappale 56, 443, 57 del Foglio 8:

GRAZZANI MARIA LUISA, nata a Pioltello (Mi) il 05 Gennaio 1951 e residente in Pantigliate (Mi) alla via Carelo Pisacane,15 codice fiscale GRZMLS51A45G686J, in qualità di comproprietaria in ragione di 1/1 degli immobili censiti al foglio 8 mappale 56 sub 701 e 702, per lei o per gli aventi diritto

BROCCHIERI DANIELE, nato a Milano (Mi) il 12 Novembre 1980 e residente in Pantigliate (Mi) alla via Carlo Pisacane,15 codice fiscale

BRNDNL80S12F205M, in qualità di Legale rappresentante della società DIBIERRE s.r.l. proprietaria in ragione di 2/1, degli immobili censiti al foglio 8 mappale 56 sub 3 e 4 la stessa ditta risulta poi proprietaria degli immobili nello stesso comparto identificati al foglio 8 mappale 443 locale deposito e del terreno adiacente identificato al foglio 8 mappale 57, 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. CON.06)

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 Attuativo di iniziativa privata, in luogo del permesso di costruire convenzionato previsto dall'allegato 1 alle NTA del PdR - "*Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata - (ex Zone B2)*" e giusto i disposti dell'art.14,c. 1Bis della LR 12/05 e art. 11 c.1 7 e 8 delle NTA del PdR. L'obiettivo è quello 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 Piano delle Regole e secondo le previsioni del Piano dei Servizi.
- c) Gli Operatori sono proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione A.d.T. n.51 a del Documento di Piano del P.G.T.

catastalmente così identificate:

Fg. 8 ,

mappale 56 mq. 5.640,00

mappale 57 mq. 1.170,00

mappale 443 mq. 420,00

per un totale pari a mq 7.230,00 catastali

coerenze in corpo da nord in senso orario:

a nord: fabbricati ad uso civile con accessi da Via Ghiberti e da Via Preziosa;

ad est: Via Consacrazione

a sud: proprietà ai mappali 441, 435,;

a ovest: proprietà ai mappali 434, 719, 693 con accessi da Via Nicola da bari e Via B. Da Maiano;

le aree di cui sopra sono pervenuta agli Operatori in forza di atti

- compravendita rep. 176669 Rogante Dr Mezzanotte Massimo per i beni della società Dibierre,
- Compravendita rep. 176917 Rogante Dr Mezzanotte Massimo con successiva riunione di usufrutto per la morte della sig.ra Invernizzi Lucia, per la proprietà della sig.ra Grazzani Maria Luisa

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

d) individua l'Ambito 51/a quale "*Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata (ex zona B2)*" con destinazione d'uso principale "*Residenziale*" e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13, lett. A) delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

Gli obiettivi generali del Piano Attuativo in parola per l'ambito considerato sono:

"[...] - il completamento e la riqualificazione del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una consistente area urbana attualmente in condizioni di abbandono;

- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale in sostituzione degli immobili esistenti, in parte crollati o in

condizioni statiche precaria, con tipologia in linea a corte aperta, in coerenza con il tessuto urbano consolidato circostante ;

- la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati con miglioramento della viabilità [...]” anche a servizio degli edifici circostanti.

- realizzazione pista ciclopedonale su fronte principale via Consacrazione e riordino parcheggi lungo il fronte stradale in aggiunta a quelli già esistenti sulla via stessa.”

- e) Per quanto concerne la superficie fondiaria quella catastale risulta complessivamente pari a mq. 7.230 in linea a quella ricavata a seguito del rilievo strumentale (come riportato nella tavola inserita tra gli allegati C) che risulta essere pari a mq. 7.215 con una differenza tra le due superfici (quella catastale e quella reale rilevata) pari a mq. 15 mq.

Vista l'esigua differenza tra i parametri si ritiene che la superficie fondiaria del comparto da considerare sia ragionevolmente quella rilevata e documentata con rilievo celerimetrico attestante la superficie reale.

Il tutto come evidenziato dal calcolo della superficie fondiaria alla tavola CON.02

- f) Il Piano Attutivo prevede, in base alla sua capacità edificatoria, una cessione gratuita al comune di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex standard) determinata con i parametri previsti dalle NTA che prevede una dotazione quale contributo al PdS di 35 mq ad abitante teorici generati dal piano stesso, che per il caso specifico determina una sup. di cessione paria a 2065 mq.(ab.59 x 35 mq/ab).

Solo una parte delle aree a standard vengono cedute le altre vengono monetizzate come previsto dall'art. 5, c 4 delle NTA del PdR e più avanti specificato.

Le aree cedute ad uso pubblico vengono scomutate dalla superficie di cessione per la restante differenza verrà calcolata la monetizzazione opportuna.

Le opere da realizzare sulle aree in cessione ad uso pubblico possono essere quantificate secondo i criteri previsti ed in parte scomutate nel loro complesso dagli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento, per tali parametri e quantificazioni si

farà riferimento al computo metrico che si allega alle tavole e ai dettagli degli oneri indicativi da rivedere in sede di stesura dei singoli lotti edificabili.

In forza della superficie fondiaria e di quanto previsto nel comparto d'abito 51a si riportano i parametri verificati dal progetto

- Rapporto di copertura massimo 35 % della della sup. Fondiaria al netto delle cessioni

- n. di piani fuori terra ammessi 3 con ultimo mansardato

- tipologia edilizia realizzabile E 4,5 edificio a palazzina ed in linea oltre al mantenimento della tipologia con richiamo alla corte aperta della cascina esistente.

- g) Gli Operatori, preso atto delle previsioni formulate dal P.G.T. vigente, segnatamente il PdR, 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 Attuazione c (P.A.) relativa all' Ambito 51/a come sopra identificato.

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
CON. 01	Inquadramento urbanistico	1:5.000/2.000
CON. 02	Verifica Indici	1:500
CON. 03	Estratti PGT	Varie
CON. 04	Verifica Cessioni su estratto Mappa	1:200
CON. 05a	Piano interrato Tipo	1:100
CON. 05b	Piano Fuori terra Tipo	1:100
CON. 05c	Prospetti e sezioni Tipo	1:100
CON. 06	Planivolumetrico	1:200
CON. 07	Vista Aerea e inquadramento	-----
CON. 08	<i>Parcheggi in cessione</i>	1:200
CON. 09	Calcolo Volume Storico	1:200
All. A	Schema di Convenzione	
All. B	Relazione illustrativa	

All. C	- Dichiarazione di compatibilità geologica - Valutazione d'impatto paesistico - Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell'area di intervento - Relazione idoneità statica asseverata - Relazione asseverata consistenza volumetrica esistente	
All. D	Masterplan paesistico ambientale	
All. E	Computo metrico estimativo di massima	
All. F	Estratto mappa catastale	

- h) Il Piano Attuativo (P.A.), in quanto conforme alle previsioni del P.G.T., è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. del ai sensi dell'art. 14, 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 sito internet comunale.
- i) La Giunta Comunale ha approvato in via definitiva, con deliberazione n. del, il P.L. unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate se pervenute.
- j) 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.
- k) 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).

- l) L'ambito di intervento non ricade all'interno degli gli ambiti destinati all' attività agricola d'interesse strategico – AAS di cui alla DGR 19 settembre 2008 n.8/8059, individuati dal PTCP vigente – adeguamento alla LR 12/05 Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.93 del 17 dicembre 2013 Il PTCP, alla Tavola 6;
- 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 (3 Lotti funzionali), per fasi e tempi distinti.

La presente convenzione di conseguenza individua opere di urbanizzazione e quantifica oneri ed importi fideiussori commisurati all'intero intervento di trasformazione dell'area. Ripartisce però in tre fasi l'assolvimento degli impegni assunti dagli Operatori riguardo alla progettazione ed alla attuazione degli interventi di interesse pubblico previste dal PA e citate all'art. 6 che segue.

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. Rita Taraschi la 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 Brocchieri Daniele e Grazzani Maria Luisa 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 del Piano Attuativo
- Art. 3 - Durata della convenzione termini e modalità per gli adempimenti
- Art. 4 - Varianti al Piano Attuativo
- Art. 5 - Cessioni e/o asservimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico generale
- 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 volturazione
- 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 del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo, 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.A.

Il Piano Attuativo proposto, riguarda una parte del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di riqualificazione finalizzati ad interventi edilizi anche sostitutivi per l'insediamento di nuove funzioni urbane per la creazione di nuovi spazi della città, la riconversione funzionale e rigenerazione di edifici o parti edifici dismessi o in parte crollati e non più utilizzati ancora presenti nel tessuto residenziale consolidato ed il completamento e/o sostituzione di porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano più coerenti con il contesto circostante e ritenuti prioritari nella qualificazione della struttura urbana e dell'immagine della città secondo i criteri e gli indirizzi programmatici definiti nel Documento di Piano.

Alcune aree, inizialmente di proprietà degli Operatori ed individuate nel l'ambito 51a, all'esterno di questo, sono interessate da opere di riqualificazione e potenziamento del nuovo tracciato ciclopedonale e di parcheggio prospiciente la via Consacrazione.

L'intervento previsto dal P.A. disciplina *post opera* l'ambito compreso

tra le Via Consacrazione, B. Da Maiano, N da Bari, Preziosa e Ghiberti.

In questo Ambito sono previsti, oltre alla realizzazione dei nuovi insediamenti di carattere residenziale, le seguenti cessioni e il reperimento di aree per esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo, più avanti specificate in riferimento al parametro di aree di cessione:

- a) mq. 1.544,40 di aree destinate a parcheggi pubblici e opere accessorie, necessari alla nuova edificazione, da reperire internamente all'Ambito AdT 51 a: aree identificate con la campitura a righe rosse, Area 1 e 2 – nella tavola CON.04 - *"Verifica aree in cessione su estratto catastale"*;

Complessivamente le aree in cessione quale contributo al Piano dei Servizi ed in riferimento ai parametri del Piano Attuativo ammontano a mq. 1.544,40: superficie che non soddisfa completamente il fabbisogno indotto dal P.A. 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.

Sul fronte di via Consacrazione all'interno del comparto esiste testa di fontanile dismesso per la quale si provvederà anche in seguito a atto di convenzione e cessione eliminare attraverso procedura prevista per tali enti.

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

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA DELL'AMBITO N. 51 a:

mq. 5.775 a misura reale, come da rilievo topografico tavola ALL.C e da dichiarazione contenuta nell'All. C al presente piano;

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.A.:

Il Piano di attuazione prevede e regola, nell' AdT 51 a, la realizzazione di una s.l.p. pari a mq 4.950,00 mq di progetto.

La s.l.p. di progetto, come sopra riportata, risulta quindi inferiore a

quella massima ammissibile che è pari mq. 6.063,75 mq.

Per effetto di quanto sopra le previsioni tutte contenute nel presente P.A., 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 edificatorio dei tre lotti edificabili a destinazione residenziale verranno effettuate in Lotti separati ancorché costituenti un disegno plani volumetrico unitario e nel rispetto dei parametri del PA e del PdR considerata la volontà degli operatori di cedere l'edificazione in lotti A,B,C come da tavole allegate; gli interventi saranno oggetto di presentazione dei relativi titoli abilitativi nell'arco di validità della presente convenzione.

Ogni titolo edilizio sarà a firma del proprietario del lotto di intervento che in automatico all'acquisto del terreno prende e fa proprie gli impegni e le obbligazioni stabilite dalla 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 (residenziale)

Il P.A. individua n° 3 edifici (rif. Tav. CON.6 "Planivolumetrico") contraddistinti dalle seguenti destinazioni d'uso:

- Edificio A Residenziale
- Edificio B Residenziale
- Edificio C Residenziale
-

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.A. 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.A.

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 Attuazione

Ai sensi dell'art. 14, 12° comma, L.R. n. 12/2005 è consentito apportare ai P.A. 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 allegati alla presente, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti come conformati con il presente P.A. e regolati dalla presente convenzione e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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 Attuativo 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 51a*, con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano di attuativo, 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 area esterne al Piano Attuativo individuabili al foglio 8 mappale 57 parte porz A
- b) cessione di area esterne al Piano Attuativo individuabili al foglio 8 mappale 56 parte porz B
- c) cessione di aree esterne al Piano Attuativo individuabili al foglio 8 porzione acque esenti parte

Il tutto per un totale parziale di mq. 309.75

Tali aree di proprietà esclusiva dei sig.ri Brocchieri e Grazzani, individuabili e verificabili alla tavola CON.02 (verifica analitica delle superfici), saranno oggetto di futura riqualificazione ambientale per realizzazione nuovi posti auto con marciapiede e pista ciclopedonale.

Oltre alla cessione di area a parcheggio in sede propria di mq. 1234,65 circa aree esterne al Piano Attuativo individuabili al foglio 8 mappale 56 parte porz A quale area da destinare a parcheggi ad uso pubblico con accessi e viabilità da organizzare su via Consacrazione Via Preziosa e Via Ghiberti con possibilità di apertura di altro varco su Via Da Maiano ove la proprietà del lotto denominato Cascina Preziosa possiede diritto di accesso carraio

si intende precisare che le superfici indicate risultano essere indicative e potranno avere variazioni in una quota stabilita di tolleranza pari al 5/6 % in forza dei frazionamenti da redigere (differenza tra superficie nominale e quella reale)

Le aree destinate a parcheggi pubblici Tav. CON 08 "Parcheggio pubblico

in cessione”: verranno realizzati a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

La proprietà delle aree di cui alle suindicate lettere a) e b) c) d) 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 a norma del successivo art. 8 della presente Convenzione; Ai soli fini fiscali alla suddetta cessione viene attribuito un valore di 40 € /mq

Quanto alle aree di cui al punto d) 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 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. 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.A. (ancorché suddiviso nei tre 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 CON. 08 ed Allegato E – computo metrico estimativo, è pari ad Euro 205.193,00 calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A., redatto con riferimento al bollettino della Camera di Commercio Milano n°1/2018 (ACCA software) , da scontare del 20% :

SINTESI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (con riferimento al progetto preliminare allegato, all'intero comparto):

- 1) Realizzazione parcheggi lungo la Via Consacrazione, marciapiede e raccordo percorso ciclo-pedonali completo di tutte le finiture ed impiantistica a norma di legge.
- 2) Parcheggi pubblici funzionali all'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: conseguente apertura degli accessi sulle vie pubbliche adiacenti Preziosa e Ghiberti con adeguamento di tutte le superfici di pavimento

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 parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Come riportato nelle premesse la presente convenzione ripartisce in tre fasi l'assolvimento degli impegni assunti dagli Operatori riguardo alla progettazione ed alla attuazione degli interventi di interesse pubblico (sinteticamente riportati ai punti 1,2 che precedono) e di quelli di interesse privato previsti dal P.A.

A tale proposito gli Operatori si impegnano a :

- presentare il progetto esecutivo delle opere di cui al punto 1) contestualmente al primo PdC (permesso di costruire) relativo al LOTTO A -Tav. CON.06 -Planivolumetrico - ed a terminare le opere (collaudo e /o certificato di idoneità all'uso delle stesse) entro la presentazione della SCIA di cui all'art. 24 del DPR 380/01 (agibilità) per l'edificio realizzato;
- presentare il progetto esecutivo delle opere di cui al punto 2) contestualmente al PdC (permesso di costruire) relativo al LOTTO B e C -Tav. CON. 06 -Planivolumetrico - ed a terminare le opere (collaudo e /o certificato di idoneità all'uso delle stesse) entro la presentazione della SCIA di cui all'art. 24 del DPR 380/01 (agibilità) per gli edifici realizzati, segnatamente per il LOTTO B;
Con riferimento alla realizzazione del parcheggio pubblico con

limite temporaneo a filo accesso da via Preziosa e uscita da Via Ghiberti tali due strade dovranno risultare a senso unico di percorrenza.

La nuova viabilità stradale di disimpegno a i posti auto ricavati nel parcheggio in questione sarà, come da progetto, a doppio senso di marcia e di velocità limitata, garantendo così una viabilità agevolata.

-

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

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, da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale (ora Determina Dirigenziale), esonera dal rilascio del relativo titolo abilitativo come previsto dall'Art.7 - lett. c) del DPR 380/2001 e smi.

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.

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

Le opere di urbanizzazione sopra citate comprenderanno anche 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 delle stesse al comune al Comune. Gli allacciamenti delle opere di rete private alle opere di rete pubbliche dovranno risultare compiutamente eseguiti, per ciascuno dei due lotti funzionali, prima che vengano eseguite le pavimentazioni e le opere di segnaletica relative alle carreggiate stradali, ai marciapiedi, ai percorsi ciclopedonali, ai parcheggi, alle aree di manovra, ecc. 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.

L'Operatore dovrà 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 di sua competenza. I costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari/commerciali e non realizzate nell'ambito del comparto 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(non a scomputo di oneri) delle Imprese o dei loro aventi causa, 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 necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune.

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 2018) sono i seguenti :

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

€ 15.49 x MC. 14.850 (residenziale)=

€ 230.026,50

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

€ 24.59 x MC. 14.850 (residenziale)=

€ 365.161,50

Gli oneri di urbanizzazione dovuti risultano ad oggi complessivamente pari ad **€ 595.188,00**

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria sopra citato

(distintamente intesi), non verrà versato completamente 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 **€ 164.154,78** (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 **€ 431.033,22**

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.A. (tavole dalla CON 01 alla n. CON.09) e agli oneri attualmente vigenti in Comune di Pioltello all'atto della presentazione del P.A., 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.A. 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 residenziale), 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 al regolamento edilizio e alle varianti applicate allo stesso in vigore al momento della stipula della presente convenzione si determina per quanto riguarda il calcolo del costo di costruzione il parametro unitario scontato del 15% per nuove realizzazioni, importo di base pari a 409.08 €/mq adottato 347.72 € /mq a tale importo andranno ad aggiungersi le maggiorazioni previste dal DM 10 Maggio 1977.

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 si riferiscono.

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 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 tre 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.

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'inadempienza, 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 .

Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spesa

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 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 fideiussorie 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.A., 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 Lotto A, dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

L'esecuzione dei restanti edifici privati – Lotto B e C- 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 presentano, 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 Piano attuativo presentato, risulta essere complessivamente di **€ 164.154,78** oltre ad **€ 1.360** (Rup interno) **più € 2.000** (collaudo amministrativo interno) qui calcolati in via preventiva.

La garanzia potrà essere presentata separatamente per le opere di urbanizzazione (parcheggi) afferenti al lotto A e B e C nei tempi previsti per la presentazione dei rispettivi progetti.

La/e fideiussione/i devono 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.A., 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 fideiussoria 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.A., spese che ammontano a **€ 4.755,00** (0,30 €/mc di Slp x 14.850,00) € istruttoria.

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.A., 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 scapito 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, delibera di GC n° del del citato piano urbanistico, atti che sono depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione, ad eccezione degli elaborati citati al precedente art. 6, progetto di fattibilità costituito dalle tavola

CON. 08 ed Allegato E

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Pioltello, li

Letto, accettato e sottoscritto

Gli Operatori _____

BIDIERRE SRL
VIA LARGA 8
MILANO
[Signature]
Maurizio Pazzani