

PII AdT2

MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

ALL. 1

AGGIORNAMENTO SCHEMA DI CONVENZIONE

gennaio 2019

Il Progettista

Il Committente

Architetti De Carli e Montecroci
V. Pisan Dossi n°53 20134 Milano

La Rotonda Iniziative Immobiliari
Via Larga n°8 20122 Milano

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO A.d.T. 2 IN COMUNE DI PIOLTELLO, AI SENSI DELLA PARTE II, TITOLO VI, CAPO I DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005. ATTO AGGIORNATO PER EFFETTO DELLE MODIFICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE APPORTATE AL P.I.I, AI SENSI DELL'ART. 14, C. 12 DELLA LR 12/05.

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

In primo Luogo

....., nata a..... il, 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°....., Partita IVA n°..... , munita degli occorrenti poteri conferiti con Decreto Sindacale n°.... del.....che in copia conforme all'originale si allega al presente atto rispettivamente sotto il numero "1" ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° .. del....., esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto il numero "2" , soggetto in prosieguo del presente atto chiamato anche più semplicemente **"Comune"**

In secondo Luogo

Cesare Chiodi Daelli nato a Milano, il 29 giugno 1938 e residente a Milano in viale Majno n.24, codice fiscale CHDCSR38H29F205Y, il quale dichiara:

- di interviene nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresentate pro tempore della Società "La Rotonda Iniziative Immobiliari s.r.l." con sede legale in Milano, Via Larga 8, C.F./P. IVA 05347170960, avvalendosi dei poteri conferitigli con delibera del consiglio di amministrazione in data aprile 2015 che in estratto autentico si allega al presente sotto il numero "3", Società in prosieguo del presente atto chiamato anche più semplicemente **"Operatore"**, e che la società da lui rappresentata è piena proprietaria degli immobili compresi nell'Ambito di trasformazione 2 del P.G.T. di Pioltello, rappresentanti la maggioranza assoluta, del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione della modifica al PII;

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, premettono e stipulano quanto appresso:

PREMESSO QUANTO SEGUE

PREMESSA RICOGNITIVA DEL VIGENTE PII

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 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5 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 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5;

b) Il Comune di Pioltello, ai sensi dell'art. 87 e ss. della L.R. 12/2005 ha promosso la formazione di Programmi Integrati d'Intervento, con l'obiettivo di operare una significativa riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del territorio. Lo stesso ha pertanto approvato definitivamente con Atto G.C. n° 62 del 07/04/2015 il Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito di Trasformazione 2 (AdT2) e stipulato quindi, con l'Operatore la conseguente Convenzione urbanistica Atto n° 42955/9184 del2015 a Rogito del Dott. Cellina, Notaio in Milano accessiva al PII stesso;

c) Le aree comprese nell'ambito di Trasformazione risultano catastalmente così identificate: Foglio 7:

- mappale 1 mq. 370,
- mappale 73 mq. 360,
- mappale 94 mq. 1.610 ,
- mappale 102 mq. 360,
- mappale 137 mq. 1.560,
- mappale 138 mq. 520
- mappale 328 mq. 31.708
- mappale 271 (reliquato acque) mq. 2.200,
- per un totale pari a mq 38.688 catastali

...

coerenze in corpo da nord in senso

orario:

a nord: comune di Cernusco sul Naviglio;

ad est: Acque pubbliche e Via Cremona del Comune di Cernusco S/N;

a sud: Foglio 7 particella 329;

a sud-ovest e a ovest strade pubbliche.

Le aree di cui sopra sono pervenute all'Operatore in forza di decreto di esproprio del Tribunale di Milano in data 9 ottobre 2006 n.2239/1915: atto che si allega sotto il numero "..".

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 il numero Salvo errore e come in fatto;

d) Richiamo al P.G.T. Il PGT vigente individua a nord della via Antica di Cassano, in prossimità del confine che separa il comune di Pioltello dal comune di Cernusco sul Naviglio, aree che vengono classificate come Ambito di Trasformazione n°2.

L'allegato al Documento di Piano del P.G.T. "*Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative*":

-attribuisce all'Ambito di Trasformazione 2 le destinazioni d'uso principali "*terziaria, direzionale, commerciale,ricettiva*" e compatibili, nel rispetto dell'art. 13, punto B) delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, pone quali obiettivi generali per l'ambito:

- *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 e direzionale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;*
- *la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati*

Ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia dell'ambito, la scheda attribuisce allo stesso una superficie territoriale stimata pari a mq. 38.677,00, una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 20.000,00 di s.l.p., pone in capo all'intervento la cessione gratuita di aree per la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione in uno con le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città per complessivi mq. 15.906,00 oltre ad una superficie indicativa destinata a "*strade di comparto*" di mq. 3.188,00.

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, sopra indicata, ha carattere indicativo e viene di conseguenza esattamente determinata nel piano attuativo in questione. Subordina in particolare ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia dell'ambito alla preliminare approvazione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) come di fatto è avvenuto, come richiamato al precedente punto b) del presente atto.

e) Richiamo al P.I.I. vigente. Di seguito vengono esposti i principali contenuti dello strumento vigente, come espressi nella Convenzione originaria).

e1 - L' Operatore ha proposto al Comune di Pioltello un P.I.I. che, in quanto conforme alle previsioni del P.G.T., è stato definitivamente approvato con Delibera G.C. 7/4/2015 n°62, a seguito della quale è stata stipulata convenzione urbanistica con atto in data 27 aprile 2015 a

rogito Notaio Roberto Cellina di Milano con i numeri 42955/9184 di repertorio, registrato alla Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 18 maggio 2015 n. 16586 serie 1T., per la attuazione del Programma Integrato di Intervento.

e2 Ambito territoriale interessato dal P.I.I.. Il P.I.I. interessa aree di proprietà dell'Operatore in premessa individuato per mq. 38.829,27- misura reale -, come da rilievo topografico certificato ed allegato allo stesso. Interessa inoltre aree di proprietà pubblica, o dell'Operatore limitrofe ed adiacenti all'ambito di trasformazione.

Dette aree, puntualmente identificate, sono destinate alla realizzazione di opere di riqualificazione e potenziamento del sistema viabilistico di accesso all'ambito.

e3 Capacità insediativa e parametri urbanistico-edilizi del PII. Il P.I.I. prevede e regola, nell'Ambito di trasformazione AdT 2, la realizzazione di una s.l.p. di progetto pari a mq. 10.081,00.

L'Operatore si riserva in ogni caso di sviluppare, nel corso di validità della Convenzione, sulle aree fondiarie di proprietà, una ulteriore s.l.p. ,fino a raggiungere il limite massimo di mq. 15.000.

Da ciò risulta che la capacità edificatoria residuale disponibile è pari a mq. $15000-10.081=4.919$ mq. di SIp con destinazione funzionale principale (indistintamente), rispondente ai parametri urbanistici del P.G.T. "*terziaria, direzionale, commerciale ricettiva*" e attività compatibili, e sviluppabile in applicazione di quanto previsto dell'art. 13, punto B), delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

In merito allo sviluppo di detta capacità edificatoria residuale, la Convenzione P.I.I. stabilisce che.

- può essere perseguito tramite Permessi di Costruire o altro titolo edilizio abilitativo (SCIA alternativa al PdC);
- 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 il piano si inserisce, sono ammessi mutamenti delle destinazione d'uso se compatibili e consentiti dal PGT, art. 13 delle NTA del PdR fino al raggiungimento delle quantità massime prevista dal PII stesso;
- il ricorso al mutamento della destinazione d'uso deve essere preventivamente assentito, a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie, da specifico titolo abilitativo. Detto mutamento è soggetto al pagamento della maggiore o minore somma eventualmente dovuta per il contributo di costruzione. E' altresì soggetto alla monetizzazione delle maggiori o minori aree a standard eventualmente dovute in relazione alla nuova destinazione ammessa, nonché alla cessione o monetizzazione delle eventuali superfici a parcheggio aggiuntive, da reperire con le modalità previste dalla scheda d'ambito del documento di piano, previa

verifica rispetto a quanto già oggetto della Convenzione Urbanistica. A tale proposito ed in via preventiva, si è verificato che la dotazione di aree pubbliche quale contributo al Piano dei Servizi (ex standard), in riferimento ai parametri urbanistici della Scheda d'Ambito del DP ammontano a mq. 11.585,24 in luogo dei 12.000 mq. (proporzionali ad una capacità edificatoria massima prevista di 15.000 mq.) necessari a soddisfare l'intera capacità edificatoria del PII 1. Pertanto la differenza (mq.12.000 - mq.11.585) pari mq. 415 si intende da reperire o monetizzare al momento della richiesta di utilizzo della corrispondente SLP ancora disponibile fino alla capacità massima di mq. 15.000 di Slp.

e4 - Destinazioni funzionali ammesse nell' Ambito di Trasformazione n°2

Il P.I.I.1 ammette all'interno dell'Ambito di trasformazione le destinazioni funzionali previste dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano (terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva).

Lo stesso P.I.I.1 individua, nell'ambito n° 4, edifici (rif. Tav. 6 "Planivolumetrico" approvata) contraddistinti dalle seguenti destinazioni d'uso:

Edificio n°1	pubblico esercizio
Edificio n°2	pubblico esercizio
Edificio n°3	terziario commerciale
Edificio n°4	terziario non commerciale.

L'attribuzione della destinazione "commerciale" all' edificio n° 3, obbliga il relativo proprietario ad ottemperare, per ogni tipo di intervento, oltre che alle normative urbanistiche, alle normative che regolano il settore delle attività commerciali.

e5 - Aree destinate alla viabilità ed ai servizi. Nell'Ambito sono previsti, oltre alla realizzazione dei nuovi insediamenti di carattere terziario-commerciale, le seguenti cessioni di aree per l' esecuzione di opere di urbanizzazione:

- mq. 3.426,54 (da scheda mq. 3.188,00) di aree per nuova viabilità e pista ciclo-pedonale interna all'Ambito AdT2;
- mq. 6.972,75 di aree destinate a parcheggi pubblici e opere accessorie, necessari alla nuova edificazione, da reperire internamente all'Ambito AdT 2;
 - mq. 2.623,60 di aree da destinare a verde pubblico da reperire internamente all'Ambito AdT 2 (lato sud-Ovest);
- mq. 1.988,89 di aree da destinare ad interventi di recupero e riqualificazione ambientale della roggia Naviglietto, da reperire internamente all'Ambito AdT 2 (lato est) in fregio alla Via Cremona di Cernusco S/N;

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. 11.585,74 (voci b, c e d).

e6 - Contributo di costruzione. La quota di contributo di costruzione, riferita ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativa a ciascun titolo abilitativo edificatorio, è stata calcolata 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 per l'ottenimento dei titoli abilitativo edilizi (PdC e DIA sostituita oggi dalla SCIA), dopo la stipula della convenzione accessiva al piano stesso.

In via preventiva, visto quanto stabilito dall'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.m.i, gli oneri dovuti dall'Operatore sono risultati pari a quelli così determinati in applicazione delle tariffe comunali vigenti all'atto della stipula della Convenzione P.I.I. :

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

€ 87,22 x mq. 10.081 (commerciale,direzionale,terziario)= €

879.264,82 **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

71,20 x mq. 10.081 (commerciale,direzionale,terziario)= € 717.767,20

Gli oneri di urbanizzazione dovuti risultano quindi, all'atto della stipula della Convenzione P.I.I.1 complessivamente pari ad € 1.597.032,00

e7 - Esecuzione di opere a scomputo oneri. L'Operatore in forza di quanto stabilito con l'atto convenzionale stipulato in attuazione del P.I.I. si è obbligato, ai sensi dell'articolo 45 L.R. 12/2005, a progettare e realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente considerati (€ 1.597 032,00), una quota parte delle opere di urbanizzazione. Dette opere si intendono da eseguirsi a perfetta regola d'arte ed in conformità con quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati del progetto di fattibilità e dai relativi computi metrici estimativi allegati allo stesso.

Si intendono da completare entro i termini previsti dalla Convenzione e comunque prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.I.I.

Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, di cui all' art 6 della convenzione P.I.I. risultava pari a € 1.145.518,00 (per prezzi unitari Listino C.I.I.A.A. ribassati del 15%) L'Operatore si è obbligato a corrispondere un congruo all'atto del rilascio dei relativi titoli abilitativi per l'edificazione.

f) Attuazione delle opere di urbanizzazione del P.I.I. AdT2. Con Determinazione n. 441 del 03/08/2015 è stato approvato il progetto esecutivo del 1 lotto (Comparto Ovest) relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito e su aree esterne contigue e funzionali allo stesso, per un importo complessivo pari a € 804.743,58.

Con Determinazione n. 210 del 31/03/2016, a parziale compensazione di opere non eseguite in prima battuta ma rimandate al completamento dell'intero ambito (verde attrezzato primario) è stato approvato il progetto esecutivo relativo alla realizzazione e poi collaudato dell'attraversamento pedonale ex SP 121 con percorso di accesso all'ambito stesso. I lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase di interventi hanno avuto inizio in data 3/08/2015. Le opere di urbanizzazione realizzate hanno riguardato:

- la strada di collegamento interna al comparto;
- i parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento completi di illuminazione, raccolta delle acque meteoriche, arredi e segnaletica orizzontale e verticale;
- percorsi e attraversamento pedonale semaforizzato (ex SP 121);
- estensione rete di fognatura per acque bianche e nere;
- estensione Reti tecnologiche (rete Enel, gas, telefonia, pubblica illuminazione);
- opere parziali del verde.

Risultano esclusi interventi di sistemazione a verde da coordinare con quelli che verranno eseguiti sull'attigua area ex Provincia di Milano, oggi nella disponibilità del Comune e messe a disposizione dallo stesso. Le opere di urbanizzazione suddette sono state oggetto di collaudo tecnico amministrativo eseguito in data 21/09/2016, documento approvato con Determinazione n. 595 del 29/09/2016.

L'importo delle opere eseguite e collaudate è risultata pari ad € 763.031, 38 di cui € 47.271, 26 non a scapito degli oneri, il tutto come meglio illustrato nella Relazione Tecnica, comma 1.3.2 allegata alla variante di PII.

g) - Stato di attuazione degli interventi relativi ai nuovi fabbricati. Il P.I.I. risulta attuato nel Comparto ovest, Edifici n°1 e n°2 così suddivisi :

Edificio 1 - s.l.p. edificata (PdC n° C001/2015 dell'11/08/2015 mq. 464,43

Edificio 2 - s.l.p. edificata (DIA) n° D102/2015 del 19/06/2015

n° D108/2015 del 16/07/2015

n° D188/2015 del 03/11/2015 mq. 581,88

Totale SIp mq. 1.016,31

La residua quota di 230,69 di SIp rimane di pertinenza dello stesso Comparto ovest e potrà essere realizzata entro il termine di validità della presente convenzione, il tutto come meglio esplicitato nella Relazione Tecnica, comma 1.3.1 allegata alla variante di PII. .

PREMESSA MODIFICATIVA DEL VIGENTE PII

h) Formulazione di una proposta di Variante planivolumetrica al P.I.I. vigente. La proposta è formulata dal Dott. Cesare Chiodi Daelli nato a Milano, il 29 giugno 1938 e residente a Milano in viale Majno n.24, codice fiscale CHDCSR38H29F205Y, il quale dichiara:

- di intervenire nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresentate pro tempore della Società "La Rotonda Iniziative Immobiliari s.r.l." (Operatore) con sede legale in Milano, Via Larga 8, C.F./P. IVA 05347170960,

- di disporre della maggioranza assoluta del valore catastale che la società da lui rappresentata è piena proprietaria degli immobili compresi nell'Ambito di trasformazione 2 - AdT2 - Comparto Est. Ai sensi dell'art.12,c.4 della LR 12/05 per la presentazione del piano attuativo (in questo caso variante planivolumetrica al PII vigente) è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano e/o variante allo stesso.

i) l'Operatore, preso atto delle previsioni formulate dal P.G.T., conformemente alle stesse ed alle reali opportunità presenti oggi sul territorio, ha inoltrato al Comune di Pioltello una proposta di variante plani volumetrica al vigente Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) relativa all' AdT 2, relativamente al Comparto Est - e composta dai seguenti elaborati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
Tav. 01	Confronto documenti originario e modificato	1:1.000
Tav. 02	Individuazione dei comparti e dei lotti edificabili	1:1.000
Tav. 03	Inserimento planivolumetrico su estratto catastale	1:1.000
Tav. 04	Planivolumetrico	1:500
Tav. 05	Aree per servizi: destinazioni e regimi di proprietà	1:500
Tav. 06	Verifica superfici drenanti	1:500
Tav. 07	Documentazione fotografica	/
Tav. 08	Schema circolazione	1:1.000
Tav. 09	Viste rendering	/
Tav. U01	Delimitazione degli ambiti progettuali	1:1.000
Tav. U02	Opere stradali e correlate	1:500
Tav. U03	Rete di smaltimento delle acque	1:1.000
Tav. U04	Reti Enel e Pubblica illuminazione	1:1.000
Tav. U05	Reti Telecom, idrica e metano	1:1.000
Tav. U06	Opere del verde primario attrezzato	1:1.000
All. A	Aggiornamento Schema di Convenzione	/

All. B	Relazione tecnica	/
All. C1	Computo metrico estimativo di massima	/
All. C2	Computo metrico (allegato misure)	/
All. D	Relazione integrata di impatto	

l) Approvazione della proposta di variante planivolumetrica. La proposta di Variante planivolumetrica al Programma Integrato di Intervento AdT2, in quanto conforme alle previsioni del PGT, nonché a quanto previsto dall'art.14 del LR12/05 e dall'art 4 della Convenzione in essere, è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n... del 2019 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 variante del P.I.I. sono stati depositati in libera visione al pubblico dal ... /..... / 2019 al .../...../2019, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'Albo pretorio, e resi noti per mezzo di manifesti murali e sito internet comunale.

PREMESSA MODIFICATIVA E AGGIORNAMENTO CONVENZIONALE

m) La Variante planivolumetrica induce alla integrazione della Convenzione Urbanistica vigente che viene conseguentemente aggiornata/integrata.

n) Vincoli - le aree ricomprese nel perimetro del comparto di P.II (segnatamente comparto est) oggetto della presente aggiornamento convenzionale, 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 soggetto ad edificazione, come individuato dal Documento di Piano, non sono presenti né grandi infrastrutture, metanodotti, elettrodotti aerei ed impianti per servizi pubblici.

L'ambito di intervento, come tutto il territorio comunale, è classificato dal 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. 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;

o) Dichiarazioni dell' Operatore in merito alla assunzione degli impegni sottoscritti- L' Operatore dichiara di essere in grado di assumere ed assolvere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, anche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, 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, è programmata, come chiesto dall'Operatore e previsto dagli elaborati sia del PII approvato e vigente che della modifica planivolumetrica, 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 in due fasi l'assolvimento degli impegni assunti dall'Operatore riguardo alla progettazione ed alla attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli di interesse privato previsti dal P.I.I. L'Operatore dichiara inoltre di essere in grado di assumere ed assolvere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, anche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nei tempi concordati, e inoltre dichiara di accettare tutti gli impegni e gli obblighi riguardanti le cessioni dei sedimi immobiliari previste dalla presente Convenzione.

n) Modifica della precedente convenzione. Le parti qui intervenute dichiarano che la presente convenzione è parzialmente modificativa di quella stipulata con atto in data 27 aprile 2015 a rogito notaio Roberto Cellina sopra citata con la precisazione che per una più agevole lettura nel testo che segue della presente convenzione gli articoli modificati portano a lato del numero dell'articolo la dizione "(nuova stesura)" mentre quelli senza alcuna variazione portano a lato del numero dell'articolo la dizione "(confermato)".

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Pioltello, nella persona del suo legale rappresentante, Arch. _____ il quale agisce in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. di approvazione.

TUTTO CIO PREMESSO

e relativi allegati, e l'Operatore, nella persona del suo legale rappresentante dr. Cesare Chiodi Daelli, come meglio individuati in epigrafe, a parziale modifica di quanto convenuto con la più volte citata convenzione a rogito notaio Roberto Cellina in data 27 aprile 2015

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. 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 (confermato)

Valore delle premesse e degli allegati convenzionali - obblighi generali

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. L'Operatore e 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 (nuova stesura)

Contenuti del programma integrato di intervento

Il P.I.I. interessa aree di proprietà dell'Operatore qualificate dal P.G.T. come Ambito di Trasformazione n. 2 -AdT 2

La superficie di dette aree, a misura reale, risulta pari a mq 38.829,27 come da rilievo topografico certificato, allegato all'atto originario.

Il P.I.I. interessa inoltre aree, di proprietà pubblica o dello stesso Operatore, attigue all'Ambito, destinate ad accogliere interventi di riqualificazione ambientale e di potenziamento infrastrutturale tali da garantire all'insediamento che verrà realizzato un corretto inserimento nel contesto territoriale.

Lotti edificabili - Il P.I.I. individua, nell'Ambito di Trasformazione, n. 5 lotti edificabili (corrispondenti ai 5 edifici previsti) con destinazione funzionale principale (indistinta)

"terziaria, direzionale, commerciale ricettiva" e limiti di edificabilità rispondenti ai parametri urbanistici del P.G.T.

La superficie complessiva dei lotti edificabili è pari a mq. 28.026,79. All'interno di ciascun lotto è ammessa l'edificazione di uno o più fabbricati a destinazione commerciale (o compatibile) per una superficie di vendita complessiva inferiore a mq 2.500.

All'interno di ciascun lotto edificabile sono individuate, oltre alle aree destinate ai nuovi fabbricati ed alle loro pertinenze, aree private destinate a strade ed a parcheggi, gravate da servitù di uso pubblico (vedi anche successivo punto "dotazione complessiva di aree destinate alla viabilità ed ai Servizi").

La superficie complessiva delle strade private di uso pubblico è pari a mq. 2.822,31.

La superficie complessiva dei parcheggi privati di uso pubblico è pari a mq. 7.342,45.

Dotazione complessiva di aree destinate alla viabilità ed ai Servizi. Il P.I.I. individua, nell'Ambito di Trasformazione, aree destinate alla viabilità pubblica, o di uso pubblico (strade e impianti), ed aree da destinare ai servizi pubblici, o di uso pubblico. (parcheggi e verde).

che assommano una superficie complessiva di mq 20.919,14

Dette aree sono così identificate nella tavola 05 del P.I.I. (Dotazione aree per servizi e parcheggi pertinenziali).

a) Aree da destinare alla nuova viabilità

pubblica superficie mq. 4.772,90

campite con tratteggio rosso

regime giuridico da cedere al comune

b) Aree da destinare alla nuova viabilità privata di uso

pubblico superficie mq. 2.822,31

campite con tratteggio grigio

regime giuridico da cedere al comune

c) Aree da destinare a parcheggi pubblici (P)

superficie mq. 1.625,42

campite con tratteggio viola

regime giuridico da cedere al comune

d) Aree da destinare al verde pubblico (V)

superficie mq. 4.356,16

campite con tratteggio verde

regime giuridico da cedere al comune

e) Aree da destinare a parcheggi privati di uso pubblico (P u.p.)

superficie mq. 7.342,35

campite con tratteggio ciclamino
regime giuridico privato con vincolo asservite ad uso pubblico

Complessivamente le aree da cedere al Comune o da assoggettare al vincolo di "servitù di uso pubblico" (voci c,d,e) in qualità contributo al Piano dei Servizi ed in riferimento ai parametri urbanistici della Scheda d'Ambito del D.d.P. ammontano a mq. 13.323,93. La loro superficie soddisfa proporzionalmente il fabbisogno indotto dal PII 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.

Capacità insediativa del P.I.I. AdT2. Modalità e limiti di sviluppo della S.L.P. edificabile

Il Programma Integrato di Intervento AdT2 prevede e regola, la realizzazione di una s.l.p. di progetto pari a mq. 9.316,31.

La S.l.p. di progetto, come sopra riportata, risulta quindi inferiore a quella massima ammessa dal Programma Integrato di Intervento vigente P.I.I.1, pari mq. 15.000.

L'Operatore si riserva in ogni caso di sviluppare nel corso di validità della Convenzione, sulle aree fondiarie di proprietà, parte della edificabilità residua, fino al conseguimento di una s.l.p. massima pari a mq. 15.000.

Pertanto, in ossequio all'art. 12, c.3 della LR 12/05, il P.I.I. aggiornato dalle modifiche planivolumetriche, fissa in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico edilizi necessari alla attuazione delle proprie previsioni, attribuendo in particolare all'ambito di trasformazione AdT2 un limite massimo di mq. 15.000 di SIp. Ne consegue che la capacità edificatoria residuale disponibile è pari a mq. $15000 - 9.316,31 = 5.683,69$ mq. di SIp con destinazione funzionale rispondente ai parametri urbanistici del P.G.T. " *terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva*, 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 nella Variante Planivolumetrica al P.I.I., a partire dalla data di approvazione della stessa da parte della Giunta comunale, hanno assunto carattere vincolante e hanno prodotto effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Lo sviluppo di detta edificabilità residua può essere perseguito tramite SCIA o Permessi di Costruire o altro titolo edilizio abilitativo. 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 il piano si inserisce, può essere accompagnato da mutamenti delle destinazione d'uso se compatibili e

consentiti dal PGT, art. 13, punto B) delle NTA del PdR fino al raggiungimento delle quantità massime di s.l.p. prevista dal PII. L'uso della stessa deve 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.

A tale proposito ed in via preventiva, si è verificato che la dotazione di aree pubbliche quale contributo al Piano dei Servizi (ex standard), in riferimento ai parametri della scheda d'ambito del DP, risulta pari a mq 13.323,93 (vedi all. Tav. 05). Essa soddisfa e supera quindi ampiamente sia il fabbisogno espresso dall'insediamento previsto dal P.I.I. (mq. $9.316,31 \times 0,8 = \text{mq } 7.435,05$) che il fabbisogno che potrebbe essere espresso dalla realizzazione della massima SLP ammessa nel AdT2 (mq $15.000 \times 0,8 = \text{mq } 12.000$).

Destinazioni d'uso dei fabbricati

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

Il P.I.I. individua n° 5 edifici (rif. Tav. 04 "Planivolumetrico") di cui due già realizzati (edifici 1 e 2) e tre da realizzare (Edifici 3, 4 e 5)

Edificio n°1 pubblico esercizio - ristorazione

Edificio n°2 pubblico esercizio - ristorazione

Edificio n°3 attività commerciali non alimentari (MSV) e compatibili

Edificio n°4 attività commerciali non alimentari (MSV) e compatibili

Edificio n°5 attività commerciali alimentari (MSV) e compatibili

La massima s.l.p. attribuibile ad attività commerciali alimentari nel comparto AdT2 è da intendere pari a quella assegnata al lotto n°5 (mq 2.600). Detta s.l.p. potrà in ogni caso essere diversamente distribuita nel comparto, in fase di attuazione del P.I.I., previa autorizzazione da parte del Comune.

Ai fini della definizione delle attività compatibili vale quanto stabilito al punto 13.2 , lettera B) del Piano delle Regole/PGT che, nel caso della destinazione d'uso principale Terziaria, Direzionale, Commerciale, e Ricettiva, indica come complementari e compatibili destinazioni quali, banche, assicurazioni, attività sportive, ricreative, food, servizi alla famiglia, ecc.

L'attribuzione della destinazione "commerciale" a tre dei fabbricati previsti nell'Ambito, obbliga i relativi proprietari ad ottemperare, per ogni tipo di intervento, oltre che alle normative urbanistiche, alle normative che regolano il settore delle attività commerciali.

L'Operatore del comparto Est, in cui è prevista la realizzazione degli edifici commerciali destinati a media struttura di vendita (MSV), potrà dare in conduzione i realizzandi edifici ad una o più società operanti nel settore ed aventi tutti i titoli operativi necessari per espletare le procedure previste dall' art.16 del Documento comunale "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita".

Detta o dette società daranno corso alle procedure necessarie ad ottemperare agli adempimenti di cui al citato art.16 del Documento comunale "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita"; dette procedure conseguentemente saranno espletate dopo l'approvazione definitiva della variante al PII ed in parallelo con la presentazione delle richieste o dichiarazioni finalizzate al conseguimento dei titoli abilitativi degli edifici stessi: pertanto i titoli abilitativi potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio dell'autorizzazione commerciale afferente ciascuna MSV. .

L'Operatore dichiara che non sono, alla data di approvazione del presente PII, identificabili le attività ed i Conduttori ai quale verranno assegnati i fabbricati n° 3, 4 e 5, TAV. 04 "Planivolumetrico" (medie struttura di vendita, od aggregazioni di medie strutture la cui Sv risulti inferiore a mq 2500). Non sussistono quindi, nella presente fase di attuazione della procedura urbanistica, i Soggetti tenuti ad ottemperare agli adempimenti di cui all'art. 16, del Documento comunale "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita": adempimenti che verranno comunque espletati all'atto della presentazione del provvedimento autorizzatorio edilizio dall'Operatore o suo avente causa a qualsiasi titolo come sopra più detto. Il trasferimento dell'area dall'Operatore ai Soggetti che eserciteranno l'attività commerciale sarà di conseguenza subordinato all'espletamento, da parte di questi ultimi, delle procedure previste dalle normative vigenti in merito all'insediamento od al trasferimento di attività commerciali. L'Operatore, per parte sua, si impegna con il presente Atto ad includere nell'Atto di trasferimento dei lotti n° 3,4 e 5 la condizione di vendita sopra espressa.

Art. 3 (nuova stesura)

Durata della Convenzione termini e modalità per gli adempimenti

La durata e validità della presente convenzione sono fissate in anni dieci, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione originaria, e quindi dal giorno 27/02/2015. L'Operatore si impegna a dare esecuzione alle previsioni contenute nel P.I.I. medesimo entro i termini prescrittivi stabiliti dall'art. 10 del presente atto.

Art. 4 (confermato)
Varianti al Programma Integrato di Intervento

Ai sensi dell'art. 14, 12° comma, L.R. n. 12/2005 è consentito apportare ai P.I.I., 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 Programma Integrato di Intervento, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti come conformati con il presente PII 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 fondiari di privata disponibilità e nel rispetto dei parametri urbanistici del PII.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma o al precedente articolo 2), potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Programma Integrato 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) (nuova stesura)

Cessione e/o asservimento 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 2*, con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento in variante, l'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello le seguenti aree, già puntualmente individuate all'art. 2 che precede:

- a) cessione di mq. 4.772,90 di aree per nuova viabilità pubblica interna all'Ambito AdT 2;
- b) cessione di mq. 1.625,42 di aree destinate a parcheggi pubblici ed a servizi di urbanizzazione primaria;
- c) cessione di mq. 4.356,16 di aree da destinare al verde pubblico nell'Ambito AdT 2.

Si impegna inoltre a costituire il pertinente vincolo di servitù di uso pubblico su mq 7.342,35 di aree destinate a parcheggi pubblici ed individuate nell'allegata Tav. 05.

La cessione in proprietà delle aree di cui alle suindicate lettere a) b) e c) del precedente punto avverrà con specifico Atto pubblico di trasferimento, a cura e spese dell'Operatore 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, a norma del successivo art. 8 della presente Convenzione.

Ai soli fini fiscali, alla suddetta cessione viene attribuito il valore di Euro.....

Sia nel caso delle aree in cessione al Comune, che nel caso delle aree da assoggettare a servitù di uso pubblico l'Operatore provvederà, prima che venga dichiarata la fine dei lavori, alla posa di idonea segnaletica, restando a suo carico la futura manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, nonché le inerenti responsabilità. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel verbale di collaudo e nei successivo/i atto/i di trasferimento delle aree in parola. Tali obbligazioni saranno trasferite e regolate da apposito Atto (o appendice all'atto di trasferimento sopraccitato) da stipularsi tra il Comune di Pioltello e l'Operatore, con spese a carico di questo ultimo. L'Atto dovrà essere comunque redatto, approvato e stipulato entro e non oltre 90 gg., dalla fine dei lavori inerenti i parcheggi, le opere ad essi connesse ed il verde pubblico di riqualificazione ambientale.

Sino alla data del trasferimento, l'Operatore si impegna ad utilizzare le suddette aree per le finalità indicate dal presente Programma, nonché a provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione ed alla custodia delle stesse e delle opere da realizzare sulle medesime.

Tutte le aree di cui al presente articolo verranno cedute al Comune, o asservite all'uso pubblico 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 eccezione delle servitù attive e passive ad oggi esistenti.

Art. 6 (nuova stesura)

Esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri

L'Operatore, ai sensi dell'art. 45, L.R. n° 12/2005, conferma con il presente atto il proprio impegno ad assumere a proprio carico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente considerati e ricontabilizzati al successivo art. 7 (€ 1.461.800,31) la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. AdT2, come aggiornato con atto in data.....2019

Dette opere vengono realizzate in due fasi attuative.

Nella prima fase attuativa del P.I.I. sono state eseguite a scomputo oneri e collaudate opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo pari ad € 715.760,12 (vedi allegata Relazione tecnica, punto 1.3.2)

Sono stati inoltre versati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo pari ad € 27.226,94.

Nella seconda fase attuativa verranno eseguite opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo pari ad € 899.332,95.

Le opere di urbanizzazione primaria eseguite o da eseguire in attuazione del P.I.I. AdT2 vengono così descritte:

1° fase degli interventi (opere realizzate e collaudate – comparto Ovest)

Urbanizzazione primaria Comparto AdT2 ovest:- opere stradali - opere di rete- cabina di trasformazione

Estensione reti:- rete acque nere- rete metano

2° fase degli interventi (opere da realizzare- comparto Est)

Completamento urbanizzazione primaria AdT2 comparto Est:- opere stradali- opere di rete- verde primario- cabina di trasformazione;

Rotatoria Via Antica di Cassano:- opere stradali- opere di rete- verde primario attrezzato;

Area ex Provincia (parcheeggio e percorso pedonale):- opere stradali- opere di rete- verde primario;

Dette opere saranno eseguite a perfetta regola d'arte ed in conformità con quanto previsto dagli elaborati urbanistici del P.I.I. e dai relativi allegati (progetto di massima delle opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo di massima).

Saranno completate entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione e comunque prima della ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.I.I.

Le opere di urbanizzazione da eseguire nella seconda fase attuativa del P.I.I. sono rappresentate nel progetto preliminare allegato al presente atto. Esse saranno oggetto del progetto definitivo/esecutivo che sarà redatto a cura e spese dell' Operatore ed approvato dal Comune dopo la stipula della presente Convenzione Urbanistica.L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a progettare, realizzare o a far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte, le suddette opere di urbanizzazione il cui costo, stimato oggi in via preventiva sulla base del progetto preliminare allegato alla presente è pari ad Euro 899.332,95 calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A., come da computo metrico di massima allegato al presente Atto redatto con riferimento al bollettino della Camera di Commercio n°1/2017, abbattuto del 15%.

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

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 dall'Operatore 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 dall'Operatore (Ingegneri e Architetti) 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 dall'Operatore così come previsto all'art.16, comma 2bis del DPR 380/01, così come modificato dall'art. 45 della L.214/2011. Per le opere sopraccitate, vengono assunti gli obblighi di cui alle lettere a), f) e g) art. 6 convenzione originaria, in quanto applicabili anche alla fattispecie delle opere di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione relative al Comparto ovest sono state, come detto in premessa, eseguite e collaudate con Determina n° 595 del 29/09/2016.

L'Operatore, in ordine alla attuazione del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto est, assume i seguenti obblighi:

a) I Progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo oneri nel comparto AdT2 est saranno inoltrati al comune entro 90 giorni a partire dalla data di stipula del presente atto e comunque entro 30 giorni a partire di inoltro al comune della domanda di Permesso di Costruire, od atto equivalente relativo al primo fabbricato commerciale o "compatibile" da realizzare nel comparto (vedi anche successivo art. 8).

Il Comune andrà ad approvare il progetto definitivo esecutivo entro 90 giorni, previa validazione secondo le vigenti disposizioni

b) aggiudicare l'appalto dei lavori di urbanizzazione, entro il termine di 6 mesi dall'approvazione del progetto di cui sopra;

c) stipulare, in qualità di committente, il/i contratto/i di appalti con gli esecutori delle opere di urbanizzazione individuati entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione di cui al punto che precede;

d) dare comunicazione al Comune della scelta dell'impresa esecutrice le opere;

e) iniziare i lavori nei termini indicati nel programma lavori allegato al contratto di appalto; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.

L'Operatore vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederà 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 dell' Operatore, avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

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.

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.

Gli allacciamenti delle opere di rete private alle opere di rete pubbliche dovranno risultare compiutamente eseguiti, per ciascuno dei tre 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 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 (nuova stesura)

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

Il contributo di costruzione generato dal comparto, riferito ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativo a ciascun titolo abilitativo edificatorio, viene 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, gli oneri dovuti dall' Operatore ai fini della attuazione nel P.I.I. AdT2, come riconfigurato a seguito dalle Variazioni planivolumetriche 2018 sono i seguenti :

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

€ 88,28 x mq. 9.316,31 (commerciale,direzionale,terziario)= € 822.443,85

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

€ 72,07 x mq. 9.316,31 (commerciale,direzionale,terziario)= € 671.426,46

TOTALE = € 1.493.870,31

L'Operatore infatti ha provveduto nella prima fase attuativa del P.I.I. (comparto ovest), e si impegna a provvedere, nella seconda fase attuativa (comparto est), ai seguenti adempimenti:

1° fase attuativa (adempimenti eseguiti sul comparto ovest) all'esecuzione e collaudo di opere di opere a scomputo € 715.760,12

conseguentemente ha provveduto al versamento del conguaglio di oneri di urbanizzazione afferente ai due edifici realizzati (Edifici 1 e 2) pere € 27.226,94

2° fase attuativa (adempimenti da eseguire sul comparto ovest) esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo (CME allegato) per € 899.332,95

il conto economico totale delle opere di urbanizzazione eseguite, da eseguire e del conguaglio già versato, ammonta al Totale **€ 1.642.320,01**

mentre il totale degli oneri dovuti, ricalcolati sul totale della slp coma da variante al

PIIammonta ad un Totale di **€ 1.493.870,31**

Pertanto l'importo delle opere di urbanizzazione su tutto l'Ambito sopra determinato risulta maggiore dell'importo totale degli oneri dovuti calcolato in applicazione delle vigenti tabelle comunali per una s.l.p. edificabile pari a quella prevista dal P.I.I. come riconfigurato dalle variazioni planivolumetriche 2019.

Esso è di conseguenza da considerare congruo in relazione alla quantità di superficie di riferimento. Le parti convengono e danno atto che gli importi suindicati, tanto con riferimento

alle opere quanto agli oneri, sono riferiti rispettivamente ai progetti allegati al P.I.I. e agli oneri attualmente vigenti in Comune di Pioltello all'atto della presentazione della modifica al P.I.I. stesso, per cui per le definitive quantificazione e per ogni eventuale conguaglio verrà fatto riferimento al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e relativi CME nonché agli oneri tabellari vigenti al momento della presentazione dei titoli abilitativi afferenti agli edifici da realizzare

L'Operatore si impegna a presentare, nei termini e con le modalità previste all'articolo 6, il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione del P.I.I. 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, 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.

L'Operatore verserà il contributo commisurato al costo di costruzione, come determinato all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia delle D.I.A. secondo quanto stabilito dalla DCC 7/2005 e smi; resta inteso che, a richiesta dell'Operatore, 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 PGT 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 (nuova stesura)

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 6 mesi dalla data di presentazione della SCIA per la verifica della sussistenza dei requisiti di agibilità dei realizzandi edifici, secondo la procedura di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.

Dato atto del rapporto di interdipendenza esistente fra le opere di urbanizzazione che l'operatore è tenuto ad eseguire a scomputo oneri nell'ambito di trasformazione AdT2, e le opere di urbanizzazione da eseguire all'interno dei lotti edificabili, su aree gravate da servitù di uso pubblico, i relativi progetti saranno presentati al comune contestualmente, nel rispetto delle scadenze definite al precedente art. 6.

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 sub 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, 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.

L'Operatore potrà, 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 dell' Operatore stesso ed a spese del medesimo, 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 fino alla consegna formale delle stesse, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico dell'Operatore.

L'Operatore, in solido con chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune sarà responsabile 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.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito di cui trattasi, ancorché collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico dell'Operatore fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, l'Operatore dovrà 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.

L'Operatore si impegna altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti.

Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

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 dall'Operatore, 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.

L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse.

I collaudi compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) 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 dell'Operatore che ne dovranno anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta: l'avvenuta rifusione delle spese di collaudo sostenute dal comune è condizione *sine qua non* allo svincolo delle polizze fidejussorie prestate a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese degli Operatori, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento.

Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo.

Art. 9 (confermato)

Collaudi e norme generali relative alle 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 dell'Operatore 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 **non** trasferirà al Comune gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che rimarranno a carico dell'Operatore.

Pertanto la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere realizzate, compresi la pulizia delle superfici pavimentate, i costi di gestione dell'illuminazione sia stradale che dei parcheggi pubblici, i costi di gestione del verde e delle opere di arredo connesse, realizzate a scomputo, a far data dalla consegna formale delle stesse, resteranno a carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo per tutto il periodo di validità della presente convenzione (10 anni).

Opere da realizzare da su aree messe a disposizione dal comune, e su aree private asservite ad uso pubblico

Relativamente ai parcheggi, alla pista ciclo pedonale, ed alle opere connesse, realizzati sia internamente ai lotti edificabili (di pertinenza dei nuovi insediamenti commerciali) che su aree messe a disposizione dal Comune, l'Operatore o suo avente causa, si impegna a : garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sorveglianza (senza obbligo di guardiania), delle opere realizzate, per tutto il periodo di validità della presente convenzione (10 anni), , con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni (fatti salvi gli orari come sotto riportato) per 365 giorni all'anno. Quanto sopra non comporterà alcun onere e spese a carico del Comune. Di tale obbligazione si dovrà fare esplicita menzione negli eventuali atti di trasferimento degli immobili agli aventi causa. Ai fini della sorveglianza e sicurezza degli spazi pubblici ed a uso pubblico dei parcheggi, l'Operatore o suo avente causa, dovrà porre in essere dispositivi atti a limitare l'accesso al pubblico alle aree dalle ore 23,00 alle ore 7,00 oltre che provvedere all'eventuale installazione di dispositivi ottico/informatici (telecamere) di controllo, la cui corretta gestione sarà a carico dell'Operatore stesso o suoi aventi causa.

Ai fini della puntuale individuazione delle aree interessate dall'impegno assunto, nei 30 giorni successivi alla data di approvazione del collaudo delle opere, le parti redigeranno e sottoscriveranno uno specifico atto-verbale di consegna corredato da apposita planimetria.

Le obbligazioni sopracitate, dovranno essere trasferite a cura dell'Operatore negli atti di vendita e nel regolamento condominiale relativo ai singoli edifici - lotti, che lo stesso ha l'obbligo di costituire per legge quale "primo amministratore".

Art. 10 (nuova stesura)

Tempi di esecuzione degli edifici privati

Gli edifici privati vengono eseguiti in due fasi:

Comparto 1 – edifici n°1 e n° 2 - Tav. 02 –*Planivolumetrico*- sono stati realizzati nella prima fase attuativa del P.I.I.

Comparto 2 – edifici da n°3 a n° 5 - Tav. 04 –*Planivolumetrico* saranno avviati a seguito della richiesta dei rispettivi titoli abilitativi dopo stipula del presente atto per essere conclusi entro la data di decadenza dello stesso.

Pertanto l'Operatore, in base alla titolarità dei diritti edificatori previsti dal PII come variato con il presente atto, si impegna a richiedere i relativi titoli abilitativi per gli edifici di nuova costruzione previsti entro il termine di validità della presente convenzione.

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 i termini di

cui al precedente art. 8. I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte dell'Operatore ed inviati al Comune medesimo.

Art. 11 (nuova stesura)

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, l'Operatore si impegna a presentare, a favore del Comune, contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione DEL COMPARTO EST 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, per importi pari al costo delle opere previste dal progetto. Detto importo, stimato con riferimento al computo metrico estimativo allegato al P.I.I., risulta per la totalità delle opere contabilizzate pari ad € 899.332.95 (al netto del ribasso applicato del 15%).

La fideiussione deve prevedere:

- 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;
- che in caso di inadempimento il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore degli importi di cui al precedente comma 1, 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 PII, l'Operatore si impegna 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. Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, 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 dell'Operatore.

Art. 12 (confermato)

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 dall'Operatore in solido con 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.

Le garanzie prestate dall'Operatore 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.

Art. 13 (confermato)

Spese e tasse

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

Sono altresì a carico dell'Operatore tutte le ulteriori spese (ivi comprese quelle di frazionamento) dovute in relazione alla stipula del presente atto.

Sono altresì a carico dell'Operatore - **le spese sostenute dal Comune in merito all'istruttoria della modifica al PII., spese che ammontano a euro 6.640,00 (DGC 87/2012) complessivi. Tale somma è stata versata con quietanza rilasciata dal tesoriere comunale in data.....n.**

La scelta del notaio per la stipula del presente atto è di esclusiva competenza degli Operatori: compreso l'onere di fornire al Comune una copia autentica e una copia semplice dell'atto stesso, nonché duplo della nota di trascrizione, che dovranno essere consegnate al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla trascrizione della presente convenzione. L'Operatore chiederà l'applicazione delle norme fiscali più favorevoli.

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si dà 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 PII (Piano Particolareggiato), 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 (confermato)

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.

Alla scadenza della convenzione resteranno comunque ferme le obbligazioni eventualmente non adempiute.

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 - opere di urbanizzazione primaria, progetto di fattibilità tavole OU... ed Allegati - 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 (confermato)

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 dell'obbligo di cessione, l'Operatore si impegna a consegnare al Comune, alla stipula notarile degli atti di cessione, i certificati censuari storico ventennali ed 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.

L'Operatore, per sé o suoi aventi causa, si obbliga 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 (confermato)

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 altre controversie.

Art. 17 (confermato)

Rinvio

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

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

Art. 18 (nuova stesura)

Trattamento dei dati personali

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, Codice in materia di protezione dei dati personali, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto e successivi adempimenti.

Di quest'atto ho dato lettura alle parti; quest'atto viene sottoscritto alle ore.....del giorno.....