

Regione Lombardia
Città Metropolitana di Milano



Città di Pioltello



PIANO ATTUATIVO Ambito AdT9

(Ai sensi della L.R. 11/03/2005, n. 12, art. 12)

PIOLTELLO VIA 1°MAGGIO

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

COORDINAMENTO TECNICO	GOODMAN Aurora Logistics (Italy) srl ing. Stefano FIERRO - ing. Gino LIBONE gino.libone@goodman.com; stefano.fierro@goodman.com
PROGETTAZIONE e ASPETTI URBANISTICI	STUDIO MELLANO ASSOCIATI ing. Paolo CAVAGLIA' pcavaglia@mellanoassociati.it
ASPETTI AGRONOMICI	STUDIO SINTESI INGEGNERIA E PAESAGGIO Dott. Stefano ASSONE stefano.assone@studio-sintesi.com
MOBILITA' e TRASPORTI	Ing. Gianni VESCIA gianni.vescia@fastwebnet.it
INVARIANZA IDRAULICA	PLANETA STUDIO ASSOCIATO dott. Cesare RAMPI cesare.rampi@studioplaneta.it
ASPETTI ACUSTICI	STUDIO ENVIA dott. in fisica Stefano ROLETTI envia@libero.it
ASPETTI ENERGETICI	STUDIO PETROZZIELLO ing. Fiorentino PETROZZIELLO studio.petrozziello@gmail.com
ASPETTI GEOLOGICI	GEOLAMBDA ENGINEERING dott. geologo Marco DAGUATI marco.daguati@geolambda.it

Proponente: IMMOBILIARE VENUS S.r.l.
Amministratore unico Dott. Marco Gadda
via Roma n. 114/A - 20096 Pioltello (MI)



ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

SCHEMA DI CONVENZIONE E ALLEGATI

**E
4.1**

ver.	data	desc.
01	maggio 2020	Prima emissione
02	luglio 2020	Avvio procedimento

Comune di Pioltello

Piano Attuativo “ambito AdT 9” via 1° Maggio

E 4.1 - SCHEMA DI CONVENZIONE

Aggiornamento luglio 2020

INDICE

PREMESSO CHE:	3
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:	9
PRIMO LUOGO - PERMUTA	9
Art. I – Consenso ed oggetto della permuta.....	9
Art. II - Prezzo	10
Art. III – Possesso e garanzie.....	11
Art. IV – Obbligazioni e liberatorie	11
Art. V – Spese e tasse	11
SECONDO LUOGO – CONVENZIONE URBANISTICA.....	12
Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati Convenzionali	12
Art. 2 - Contenuti del Piano Attuativo	12
Art. 3 - Durata della Convenzione termini e modalità per gli adempimenti.....	13
Art. 4 - Varianti al piano attuativo	14
Art. 5 - Cessione e/o asservimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale	14
Art. 6 – Opere di Urbanizzazione.....	17
Art 7 - Contributo di costruzione e verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione	19
Art. 8 - Norme ed impegni generali - Collaudo.....	21
Art. 9 - Norme generali relative alla manutenzione e custodia delle Opere di Urbanizzazione	23
Art. 10 - Tempi per l'esecuzione dell'edificio privato.....	24
Art. 11 - Segnalazione certificata per l'agibilità dell'edificio produttivo	24
Art 12 - Garanzie	25
Art. 13 - Trasferimento degli obblighi convenzionali e vincolo di solidarietà.....	26
Art. 14 - Spese e tasse.....	26
Art. 15 - Stipula della Convenzione - pubblicazione degli atti e trascrizione	27
Art. 16 - Controversie	27
Art. 17 - Rinvio.....	27
ALLEGATI:.....	29

REPERTORIO N. _____

ATTI N. _____

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "Ambito AdT 9" RELATIVO ALLE AREE
INCLUSE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AdT 9 – PRODUTTIVO UBICATO IN VIA 1°
MAGGIO IN COMUNE DI PIOLTELLO**

SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA
(ai sensi art. 12 della legge regionale n. 12/2005)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 addì [.. ..] del mese di [...], avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. [...], Notaio in [...], iscritto presso il Collegio Notarile di [...], si sono costituiti i Signori:

- (1) **TARASCHI RITA** nata a Teramo il giorno 15 gennaio 1958, 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 Servizi al Territorio ed Imprese 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, CF.83501410159, PI.00870010154, munita degli occorrenti poteri conferiti con Decreto Sindacale n. 2. del giorno 03/03/2020 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto il numero "ALLEGATO A" 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 "ALLEGATO B", soggetto in prosieguo del presente atto chiamato anche "**il Comune**"

e

- (2) **GADDA MARCO**, nato a Milano il giorno 27/01/1972, C.F. GDD MCN 72A27 F205N, domiciliato per la carica in Pioltello, via Roma n. 114/A, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della società **Immobiliare VENUS srl**, con sede legale in Pioltello (MI), via Roma n. 114/A, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA n. 10348330159, in prosieguo del presente atto chiamato "**l'Operatore**";

Il Comune e l'Operatore congiuntamente definiti "**le Parti**".

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.

PREMESSO CHE:

- (A) Il **Comune di Pioltello** è dotato di un P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30 marzo 2011, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con:

A1) - variante parziale al Piano delle Regole, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 22 ottobre 2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n.5;

A2) - variante parziale al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi finalizzata al contenimento del consumo di suolo e per la riqualificazione delle aree degradate, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 23 novembre 2017, efficace dal 07 marzo 2018 – BURL n. 10;

- (B) **L'Operatore** è proprietario:

B1) - delle aree ricomprese all'interno dell'Ambito di Trasformazione A.d.T. n. 9 del Documento di Piano del P.G.T. catastalmente così identificate:

Foglio	Particella	parte	Cons. nominale partic. intera (mq)	Sup. misurata** ¹ parte (stima mq.)	Attuale intestazione
9	1091	a	51.511	36.405	Immobiliare Venus SRL

B2) - delle aree, esterne all'ambito A.d.T. 9 ma interessate da interventi, ricomprese in ambito Agricolo produttivo del Documento di Piano del P.G.T., catastalmente così identificate:

Foglio	Particella	parte	Cons. nominale partic. intera (mq)	Sup. misurata** (stima mq.)	Attuale intestazione
9	1091	b	51.511	2.862	Immobiliare Venus SRL

B3) - delle aree esterne al Piano Attuativo che l'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello, come più avanti specificato, catastalmente così identificate:

Foglio	Particella	parte	Consistenza nominale partic. intera (mq)	Sup. Catastale frazionata* (mq)	Sup. misurata** parte (stima mq.)	Attuale intestazione
7	553	-	1.020	1.020	1.093	Immobiliare Venus SRL
9	30	AAC	9.980	312	329	Immobiliare Venus SRL
9	30	AAB		1.418	1.418	Immobiliare Venus SRL
9	37	-	17.620	17.620	17.590	Immobiliare Venus SRL
9	379	BBA	3.320	1.967	2.005	Immobiliare Venus SRL
9	381	-	3.430	3.430	3.277	Immobiliare Venus SRL
9	684	-	15.165	15.165	14.408	Immobiliare Venus SRL
9	686	-	4.385	4.385	4.214	Immobiliare Venus SRL
9	689	-	1.180	1.180	1.147	Immobiliare Venus SRL
9	1073	-	4.232	4.232	4.248	Immobiliare Venus SRL
9	1093	-	4.446	4.446	4.439	Immobiliare Venus SRL

B4) - delle aree esterne al Piano Attuativo che l'Operatore si impegna a permutare a favore del Comune di Pioltello, come più avanti specificato, catastalmente così identificate:

Foglio	Particella	parte	Consistenza nominale partic. intera (mq)	Sup. Catastale frazionata* (mq)	Sup. misurata** parte (stima mq.)	Attuale intestazione
9	30	AAD	9.980	138	145	Immobiliare Venus SRL

Le aree di cui sopra sono pervenute all'Operatore in forza dell'atto [...] redatto dal [...] in [...], Repertorio n. [...] del [...] che si allega all'"ALLEGATO C"; il tutto come meglio risulta da copia

1 (*) Superficie catastale frazionata a seguito proposta di frazionamento da ratificarsi con la stipula della convenzione

(**) Superficie reale misurata: stima su misura del rilievo topografico da accertarsi ad avvenuto frazionamento catastale prima della stipula della convenzione. Eventuali adeguamenti delle misure di superficie in sede di definizione del frazionamento sono ammessi e non costituiscono variante al Piano Attuativo

dell'Estratto Catastale aggiornato che, firmato dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "ALLEGATO D".

L'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree comprese all'interno dell'Ambito e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

(C) Il Comune è proprietario:

C1) - delle aree ricomprese all'interno dell'Ambito di Trasformazione A.d.T. n. 9 del Documento di Piano del P.G.T. catastalmente così identificate:

Foglio	Particella	parte	Cons. nominale partic. intera (mq)	Sup. misurata** parte (stima mq.)	Attuale intestazione
9	1078		138	147	Comune di Pioltello

C2) - delle aree esterne lungo la via 1° Maggio (pista ciclabile esistente e carreggiata stradale) interessate dalle "opere di urbanizzazione esterne all'ambito" previste dal Piano Attuativo. Tali aree individuate a titolo indicativo e non vincolante sulla tavola E 2.1.1 saranno meglio definite a seguito dell'approvazione dei progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Il Comune si rende sin d'ora disponibile a mettere a disposizione le aree di cui sopra necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree per servizi previste nel piano attuativo e come più avanti trattate e l'Operatore si impegna ad utilizzarle per le finalità indicate dal presente Piano Attuativo, nonché a provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle stesse.

- (D)** Il Documento di Piano del P.G.T. vigente, come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017, individua nell'allegato "Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative" l'Ambito di Trasformazione A.d.T. 9 prevedendo la destinazione produttiva² quale destinazione d'uso principale e ammettendo, altresì, l'insediamento di funzioni compatibili con la destinazione produttiva, nel rispetto dell'art. 13, lett. C), delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

Sono obiettivi primari per l'attuazione dell'Ambito:

"[...]"

- il completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo; in coerenza con gli indirizzi del precedente Piano Particolareggiato C.I.S. n.19;
- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e a sud;
- la cessione di area esterna all'ambito posta tra il centro sportivo comunale di via Piemonte e la nuova SP 121 "Pobbiano-Cavenago". Area destinata nel PdR a verde agricolo di salvaguardia con funzione di area di mitigazione ambientale del centro sportivo stesso (area identificata catastalmente al Fg 9, mapp 1093);
- la cessione delle aree, esterne all'ambito, necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto delle schede SP1P e parte della V66 del Piano dei Servizi per le esigenze di integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;

2 Rif. art. 13, lettera C) delle NTA del PdR: "Destinazione d'uso principale: PRODUTTIVA Sono le attività di produzione e/o di scambio di beni materiali e/o immateriali e servizi, e cioè: artigianato e industria, officine, magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche, depositi di automezzi di trasporto merci e relative attrezzature. Comprende anche i servizi per la produzione."

- la cessione dell'area da reperire all'esterno del comparto AdT 9, identificata dall'ambito V3P del Piano dei Servizi, per le esigenze di integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- la realizzazione dei servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- la realizzazione dei servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale di progetto e le aree agricole a nord.

Ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia la scheda d'Ambito:

- (i) attribuisce una capacità edificatoria complessiva pari a **18.600,00** mq. di s.l.p. da edificarsi all'interno della superficie territoriale di **36.552** mq.³;
- (ii) prevede la cessione gratuita di aree per la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche richiesti per la nuova edificazione quale contributo minimo complessivo al sistema dei servizi, in uno quali aree da reperire all'interno dell'ambito per una superficie pari ad almeno 6.800,00 mq., di cui almeno 6.662,00 mq. vengono reperiti mediante la cessione di aree di proprietà dell'Operatore mentre i restanti 138 mq. (già di proprietà del Comune) vengono compensati e reperiti mediante la permuta di aree esterne al perimetro del Piano Attuativo e di cui al "PRIMO LUOGO" che segue;
- (iii) prevede la cessione gratuita di aree quale contributo compensativo da reperire all'esterno dell'ambito pari a complessivi 55.175⁴ mq.

In fase di elaborazione del Piano Attuativo sono stati eseguiti i rilievi topografici e catastali dell'area sulla base dei quali determinare e precisare le misure di superficie del Piano Attuativo. Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici si assume come prescrittiva la Superficie Territoriale misurata sulle risultanze del rilievo topografico georeferenziato con sovrapposta mappa catastale. Sulla base di tali determinazioni si assume come prescrittiva la seguente quantità:

- a) Superficie Territoriale del Piano Attuativo ("**ST(PA)**"), pari a **36.552**⁵ mq come individuati negli elaborati del Piano Attuativo;

(E) L'Operatore, in data 21/02/2020 (pratica P02/2020, prot. n. 7734 del 21/02/2020) ha presentato al Comune istanza di "parere preventivo urbanistico" inerente la "*Valutazione preventiva dell'ipotesi progettuale preliminare proposta da Goodman Italy srl, futura promissaria acquirente, per la formazione del Piano Attuativo richiesto dal P.G.T per l'attuazione dell'ambito AdT 9*". Il Comune con nota del 06/05/2020 ha dato riscontro favorevole all'istanza ritenendo idonee le ipotesi presentate.

(F) L'Operatore, in data [...]..... 2020 atti n° [...], ha presentato al Comune di Pioltello una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di lottizzazione), ai sensi art. 12 della legge regionale n. 12/2005, conforme alle previsioni del PGT vigente.

3 Superficie Territoriale, stima scaturente dal rilievo topografico strumentale effettuato sull'area in aggiornamento e maggior dettaglio rispetto a quella indicata nella Scheda d'ambito AdT 9 (37.143,00 – superficie aerofotogrammetrico). La misurazione reale delle aree potrà essere meglio definita a seguito dell'effettuazione del frazionamento catastale da eseguirsi prima della stipula della convenzione. Gli eventuali conseguenti adeguamenti delle misure sono ammessi e non costituiscono variante al Piano Attuativo.

4 Rif. DdP, scheda d'ambito AdT9: Contributo compensativo da reperire all'esterno dell'ambito per ampliamento centro sportivo comunale (aree SP1P, parte V66 del PdS e verde di salvaguardia del PdR) mq. 46.996 più Contributo compensativo da reperire all'esterno dell'ambito per ampliamento Centro sportivo comunale (area V3P del PdS), mq. 8.172. Per un totale pari a 55.168 mq

5 Misura di stima determinata da calcolo informatizzato sul rilievo topografico. Eventuali adeguamenti da effettuarsi in sede di frazionamento catastale prima della stipula della convenzione sono ammessi non costituiscono variante al Piano Attuativo

Il Piano Attuativo unitamente al Progetto delle Opere di Urbanizzazione, è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO "Adt 9":

INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO

E 1.1	Relazione illustrativa generale	
E 1.2	Inquadramento territoriale su aerofotogrammetrico comunale	(scala 1:1.000)
E 1.3	Estratto mappa catastale con individuazione del perimetro del PA ed elenco proprietà	(scala 1:1.000)
E 1.4	Planimetria di rilievo e profili con individuazione del perimetro del PA	(scala 1:5.000)
E 1.5	Inquadramento della delimitazione del PA su foto aerea	(scala 1:5.000)
E 1.6	Documentazione fotografica dello stato di fatto	
E 1.7	Inquadramento urbanistico, estratto delle previsioni del PGT	(scala 1:1.000)

PROPOSTA PROGETTUALE

E 2.1.1	Progetto planivolumetrico, azzonamento e destinazioni d'uso delle aree	(scala 1:1.000)
E 2.1.2	Progetto planivolumetrico - Sezioni schematiche	(scala 1:500)
E 2.2	Progetto Planivolumetrico - Regole urbanistiche ed edilizie	(scala 1:1.000)
E 2.3.1	Individuazione aree in cessione esterne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)	(scala 1:2.000)
E 2.3.2	Individuazione aree in cessione interne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)	(scala 1:1.000)
E.2.4.1	Verifica di inserimento ambientale – Masterplan	(scala 1:1.000)
E 2.4.2	Verifica di inserimento ambientale: simulazioni tridimensionali e inserimento paesaggistico	(scale varie)
E 2.5	Verifica superfici drenanti, sistema del verde	(scala 1:1.000)
E 2.6	Verifica superfici a parcheggio	(scala 1:1.000)
E 2.7	Reti infrastrutturali e sottoservizi: rete fognatura, acqueotto, gas, elettrica, telefonica e dati	(scala 1:1.000)

RELAZIONI SPECIALISTICHE

E 3.1	Relazione di compatibilità geologica
E 3.2	Verifica di compatibilità acustica
E 3.3.	Studio previsionale di impatto sul traffico e viabilità
E 3.4	Verifica preliminare criteri di invarianza idraulica

SCHEMA DI CONVENZIONE

E 4.1	Schema di Convenzione e allegati
--------------	----------------------------------

(E 4.1.1 Allegato grafico alla convenzione – da inserire alla stipula -: frazionamento delle aree in cessione)

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

OU 1.1	Relazione tecnica ed economica OO.UU	
OU 1.2	Sistemazioni delle aree pubbliche: planimetria complessiva e individuazione corpi d'opera	(scala 1:500)
OU 1.3	Sistemazioni delle aree pubbliche: sezioni	(scala 1:200)
OU 1.4	Sistemazione delle aree pubbliche: Individuazione specie arboree	(scala 1:1.000)
OU 1.5	Sistemazione delle aree pubbliche: impianto di illuminazione pubblica	
O.U 1.6	Sistemazione delle aree pubbliche: rete scarico acque meteoriche	

- (G) Il Piano Attuativo, in quanto conforme alle previsioni del PGT, è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. [...] del [...] ai sensi dell'art. 14, c. 1 della LR 12/05 e smi. In adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti di progetto del P.A. sono stati depositati in libera visione al pubblico dal [...] al [...], dandone, altresì, notizia mediante avviso affisso all'Albo pretorio e resi noti per mezzo di stampa locale e sito internet comunale.
- (H) La Giunta Comunale ha approvato in via definitiva, con deliberazione n. [...] del [...], il Piano Attuativo unitamente alle controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate.
- (I) Le aree ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo 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 soggette 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 al vincolo di cui all'art. 338 R.D. 27 luglio 1934 n. 1265; inoltre, non ricadono in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art. 94 del D. Lgs. n. 152/2006. All'interno dell'Ambito non sono presenti né elettrodotti, né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti. Sono, invece, presenti elettrodotti e sottoservizi di rete su via 1° Maggio nei confronti dei quali saranno rispettate le distanze e le prescrizioni tecniche.
- (J) L'Ambito di intervento, come tutto il territorio comunale, ricade in 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).
- (K) Si prende atto che l'indicazione di "metanodotto" e relativa "fascia di rispetto" (circa 10 m per lato) riportata nella tavola 12 della scheda d'ambito Adt 9 e nella tavola 5 "Vincoli amministrativi" del PdR è da ritenersi superata ed inefficace, in quanto alla data di presentazione del Piano Attuativo e dopo l'avvenuta approvazione del PGT, l'infrastruttura è stata fisicamente rimossa a cura di SNAM⁶ con riduzione in pristino dei terreni interessati.
- (L) Tutte le aree interessate dal Piano Attuativo risultano dall'origine destinate all'uso agricolo e quindi non risulta necessaria l'attivazione del procedimento e delle verifiche di cui al D.Lgs 152/06 e ssmmii. Qualora durante la fase dei successivi interventi dovessero emergere situazioni di compromissione delle matrici ambientali, purché riconducibili a responsabilità dell'Operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.lgs. 152/2006 ssmmii, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento e al ripristino della salubrità delle aree conformemente, al D. lgs 152/2006 ssmmii ed in contraddittorio con l'ARPA. L'Operatore ha presentato specifiche dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi art. 47 DPR 445/2000, dichiarando la non esistenza sia nei rispettivi atti di provenienza e in qualsiasi altra forma contrattuale o qualsivoglia accordo, di vincoli di ogni tipo sulla aree fondiarie oggetto di intervento;
- (M) In ragione di quanto previsto dell'art.16 L. n.1150/1942, nonché dal punto 2.3 della DGR 9/761 del 10 novembre 2010, l'approvazione del Piano Attuativo, in quanto conforme al P.G.T. vigente, non ha richiesto l'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, neanche sotto la forma della verifica di esclusione, atteso che la verifica dell'impatto dell'intervento è stata espletata in fase verifica di assoggettabilità alla VAS effettuata durante la redazione della variante parziale al PGT del 2017;

6 Rif. comunicazione SNAM SpA, Ingegneria & Costruzioni, Progetti Infrastrutture Nord, del 20.01.2020, prot. INGCOS/NORD/32/CAS : "conferma dell'avvenuta rimozione della tubazione fuori esercizio trasportante idrocarburi (metanodotto "Variante Cernusco Rodano DN 400 DP 12 bar) posata sul terreno identificato al mappale ex 770ora 1091 del Fg 9 del Comune di Pioltello" (vedasi ALLEGATO M).

- (N) L'Ambito non ricade all'interno del centro abitato di cui all'art.4 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i., definito con la deliberazione della G.C. n. [...] del [.../.../...];
- (O) 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, inclusi gli standard per il miglioramento della qualità dei servizi⁷ di cui ai successivi art. 6 (comma 2, punto 1) voci V1, P1, P2 e art. 12 voci V1p e P4, previsti, nei tempi concordati. L'attuazione degli interventi, sia pubblici che privati, previsti nel presente Piano, ai sensi dell'art. 28, c. 6 *bis* della L. n. 1150/42, potrà avvenire, a richiesta dell'Operatore, per stralci funzionali, anche se non preventivamente individuati, attesa l'omogeneità dell'Ambito;
- (P) La presente Convenzione individua le opere di urbanizzazione e quantifica gli oneri di urbanizzazione ed importi fidejussori commisurati all'intero intervento di trasformazione dell'Ambito;
- (Q) alla presente convenzione si applica più in generale la disciplina dell'art. 11 della LN 241 del 1990, oltreché quella specifica di riferimento dei combinati disposti dell'art.14, e art. 46 LR. 12/2005;

L'Operatore dichiara, inoltre, di accettare tutti gli impegni e gli obblighi riguardanti le cessioni dei sedimi previste dalla presente Convenzione.

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, tra il Comune di Pioltello e l'Operatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- PRIMO LUOGO – Permuta;
- SECONDO LUOGO – Convenzione Urbanistica

PRIMO LUOGO - PERMUTA

La presente parte si articola come segue:

Art. I Consenso ed oggetto della permuta;

Art. II Prezzo;

Art. III Possesso e garanzie;

Art. IV Obbligazioni;

Art. V Spese e tasse

Art. I – Consenso ed oggetto della permuta

In relazione alla necessità di perseguire il completamento dei programmi che l'Amministrazione si è data con l'approvazione del PGT e sue varianti, in uno con l'esigenza di dare piena attuazione urbanistica alle previsioni relative all'Ambito di Trasformazione AdT 9, sensi dei degli artt.14 e 46 della Legge Regionale 12/2005 e smi, con il presente atto:

- A) Il **Comune di Pioltello cede**, a titolo di permuta, all'**Operatore**, come sopra individuato, che riceve ed accetta per mezzo del suo qui comparso legale rappresentante sempre a tale titolo, che **accetta ed acquista il diritto di piena proprietà** delle aree di complessivi di consistenza catastale nominale pari a mq. 138,00 (centotrentotto), indicate con colore **azzurro**, lettera (A), sulla planimetria catastale allegata al successivo "ALLEGATO E", individuate nel Catasto terreni in ditta al Comune di Pioltello al foglio n. 9, particella n. 1078, risultanti quale reliquato dell'ex sedime della strada di accesso al Centro sportivo di via Piemonte interno al perimetro dell'ambito

⁷ Riferimento: Indirizzi del Documento di Piano, art. 3.2.2 "Miglioramento della qualità dei servizi", Percorsi ciclopedonali e trasporto pubblico locale: completamento dell'articolazione dei percorsi ciclopedonali, formazione nuovi filari e aree di sosta alberate.

AdT 9. I confini dell'area sono individuati come da estratto di mappa riportato nell'"ALLEGATO E" sopra richiamato.

- B) L'Operatore cede**, a titolo di permuta, al **Comune di Pioltello**, come sopra individuato, che riceve ed accetta per mezzo del suo legale rappresentante sempre a tale titolo, **che accetta ed acquista il diritto di piena proprietà** delle aree di complessivi mq. 138,00 (centotrentotto) secondo la superficie catastale derivante da frazionamento. indicate con colore **viola**, lettera (B), sulla planimetria catastale allegata al successivo "ALLEGATO E", individuate nel Catasto terreni in ditta al Comune di Pioltello al foglio n. 9, particella n. 30 parte AAD, esterne al perimetro dell'ambito AdT 9. I confini dell'area come da estratto di mappa riportato nell'"ALLEGATO E" sopra richiamato.

Le Parti danno atto che la predetta area oggetto di permuta di cui al precedente punto "Ia" concorre alla determinazione dei complessivi 6.800 mq di aree da reperire a titolo di standard urbanistico come già specificato alla premessa (D), punto ii).

PRECISAZIONI

La presente permuta ricomprende tutti gli accessori, le accessioni e le pertinenze delle rispettive aree. Ai sensi e per gli effetti dell'art. art. 10-bis, comma 1, del D.L. 8 aprile 2013, n. 35 (convertito, con modificazioni, dalla L. 6 giugno 2013, n. 64) che detta l'interpretazione autentica dell'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 (convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111) *"nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permuta a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali"*. La permuta sopra convenuta non è, dunque, soggetta alle limitazioni derivanti dal rispetto del patto di stabilità.

ADEMPIMENTI PRESCRITTI DALLE LEGGI URBANISTICHE

Le Parti cedenti, come sopra rappresentate, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 consegnano i certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree oggetto di permuta rispettivamente rilasciati dal Comune di Pioltello (MI) in data [...] e in data [...] che si allegano al presente atto sotto la lettera "ALLEGATO F" e dichiarano che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali aree.

Le rispettive Parti cedenti, come sopra rappresentate, garantiscono, inoltre, che fino ad oggi non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza comunale accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva.

Art. II - Prezzo

Le Parti permutanti dichiarano di aver attribuito:

- ai beni descritti alla lettera A) dell'articolo I-1 il valore di Euro 115,00 al mq.
- ai beni descritti alla lettera B) dell'articolo I-1 il valore di Euro 115,00 al mq

per cui non si dà luogo ad alcun conguaglio attesa l'esatta corrispondenza delle superfici delle aree permutate. I comparenti si rilasciano, quindi, reciproca liberazione e discarico, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, dichiarando di null'altro aver a pretendere.

Art. III – Possesso e garanzie

Con la sottoscrizione del presente atto le Parti vengono immesse con tutte le conseguenze utili ed onerose nel possesso legale e materiale delle aree acquistate, assicurando per le aree vendute:

- la piena proprietà e libertà di quanto oggetto del presente atto da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, sequestri pignoramenti, ipoteche, liti e servitù;
- che con l'avvenuta permuta tali aree l'Operatore ed i suoi aventi causa potrà disporre per il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi pubblici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune all'interno dell'ambito AdT9;
- di aver pagato ogni onere ed imposta dovuta sino ad oggi, con impegno a corrisponderne qualsiasi altra che fosse imputabile sino ad oggi, quantunque emergesse in futuro;
- che le aree in oggetto non sono soggette a prelazione legale di alcun genere, anche alla luce della loro effettiva destinazione urbanistica;
- che non sono state attraversate da fuoco negli ultimi dieci anni.

Art. IV – Obbligazioni e liberatorie

Con riferimento all'area ceduta ed individuata con la lettera (A) in colore azzurro sulla planimetria catastale come sopra citata, il Comune dichiara che la stessa è adibita a sede stradale dismessa e che nel sottosuolo, potrebbero trovare collocazione i sottoservizi primari quali, a titolo orientativo e non esaustivo, linea elettrica, linea gas, fognatura, acquedotto, linea telefonica, pubblica illuminazione la cui esatta identificazione è a carico dell'Operatore; si specifica, sin d'ora, che l'Operatore è autorizzato ad attivare, a propria cura e spese e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento (art. 5, c.5 delle N.T.A. del P.d.R.), quanto necessario per la conservazione e/o rimozione dei sottoservizi esistenti; per questi ultimi è a carico dell'Operatore l'acquisizione dei relativi nulla osta da parte degli Enti gestori.

Art. V – Spese e tasse

La cessione delle aree in oggetto [è/non è] soggetta all'imposta Iva nei limiti delle porzioni effettivamente edificabili, essendo fuori dall'applicazione del campo Iva per quelle residue parti che non siano suscettibili di utilizzazione edificatoria ai sensi dell'art. 2, terzo comma, lett. c, del D.P.R. 633/72.

Nel primo caso, pertanto, la presente Convenzione sarà registrata con l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

Nel secondo caso e con riferimento alle cessioni, fuori dal campo di applicazione dell'Iva, essa sarà registrata con l'applicazione delle imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa e di quella catastale in misura ordinaria pari all'1% (uno per cento), trattandosi di acquisto a titolo oneroso di terreni.

SECONDO LUOGO – CONVENZIONE URBANISTICA

La presente parte si compone negli articoli da 1 a 18 seguenti.

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati Convenzionali

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. L'Operatore e il Comune si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro stessi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali. Per effetto di quanto sopra le previsioni tutte contenute nel presente Piano Attuativo, a norma dell'art. 12 comma 5 della Legge Regionale n. 12/05 ed a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della giunta comunale, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Le Parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti progettuali, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva del Piano Attuativo – atti che sono depositati negli originali del Comune e individuabili univocamente e inequivocabilmente – hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque omessa l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Art. 2 - Contenuti del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo, di cui alla presente Convenzione, interessa aree di proprietà dell'Operatore, nonché aree di proprietà pubblica, funzionali all'esecuzione di talune opere di urbanizzazione, anche esterne all'ambito, individuate dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo (aree per opere di urbanizzazione esterne all'ambito).

In particolare, le aree individuate dal Piano Attuativo per "opere di urbanizzazione esterne all'ambito" sono destinate alla realizzazione delle opere di completamento del percorso ciclopeditonale esistente su via 1°Maggio. Esse individuate a titolo indicativo e non vincolante sugli elaborati del Piano Attuativo, verranno puntualmente concordate e specificate nella fase di progettazione esecutiva con il Comune e con gli altri Enti preposti, partendo dalla progettazione di massima (progetto di fattibilità tecnico economica) allegata al Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione.

Il Piano Attuativo prevede inoltre in aree esterne, di proprietà dell'Operatore, poste confine nord all'ambito AdT 9 l'individuazione di una fascia di profondità 10 m. per la realizzazione della "fascia di mitigazione ambientale" prevista dal Documento di Piano del P.G.T. vigente allegato "*Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative*" per l'Ambito di Trasformazione A.d.T. 9.

2. L'intervento previsto dal Piano Attuativo disciplina l'Ambito di Trasformazione **A.d.T. 9** collocato nella porzione orientale del territorio comunale lungo la Via 1° Maggio, limitatamente alle superfici di disponibilità dell'Operatore, individuate negli elaborati del Piano Attuativo.

3. Ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, fatta salva la richiesta delle proroghe previste dalla legge, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 17, comma 3 della legge urbanistica 1150/42 e smi. In ogni caso le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art. 5 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni di servizi stabilite nel PGT dal Piano dei servizi.

A tale proposito, l'Operatore, e/o suoi aventi causa, rinuncia, sin d'ora, a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

4. Le clausole contenute nel presente atto sono connesse le une alle altre, salva diversa volontà espressa dalle parti.

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

- **ST(PA) - superficie territoriale** complessiva dell'ambito di trasformazione AdT 9- aree interne all'ambito AdT 9: mq. **36.552⁸** a misura reale, come da rilievo topografico (Tav. E 1.4 "*Planimetria di rilievo e profili con individuazione del perimetro del PA*") e da dichiarazione contenuta in "ALLEGATO F" alla presente Convenzione;
- **Capacità insediativa** del P.A.: Il Piano Attuativo prevede e regola, nell'A.d.T. 9, la realizzazione di una s.l.p. pari a mq. **18.600** di progetto. La s.l.p. di progetto risulta, quindi, uguale a quella massima ammissibile dalla Scheda d'Ambito del DP.
- **Destinazioni d'uso:** All'interno dell'Ambito di Trasformazione sono ammesse le destinazioni funzionali previste dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano (produttiva e attività compatibili di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.d.R.)⁹.

6. La delimitazione delle aree interessate dal Piano Attuativo si completa con le seguenti aree:

- **Aree esterne all'ambito AdT 9 interessate da interventi di mitigazione:** situate esternamente lungo il confine nord dell'ambito AdT9 e individuate dal PdR come "area agricola produttiva". Su tali aree, localizzate graficamente con apposita simbologia sulla tavola E 2.1.1 del Piano Attuativo è prevista la realizzazione della fascia di mitigazione ambientale, di larghezza pari a 10 m, da piantumarsi con essenze ad alto fusto a protezione delle visuali paesaggistiche dal "parco agricolo sud Milano".
- **Aree per opere di urbanizzazione esterne all'ambito:** individuate esternamente lungo il confine sud dell'ambito AdT (via 1° Maggio) e, verso nord, sulle aree comunali necessarie al completamento della pista ciclabile verso via Piemonte, come localizzate a titolo indicativo e non vincolante sulla tavola E 2.1.1 del Piano Attuativo. Tali aree, di proprietà pubblica, saranno meglio definite nelle successive fasi di progettazione definitiva-esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dagli interventi di completamento del percorso ciclopeditone in coordinamento e continuità con il progetto delle opere di urbanizzazione allegato al Piano Attuativo.
- **Aree esterne all'ambito da cedere al Comune a compensazione del consumo di suolo agricolo:** come individuate al successivo art. 5 e localizzate sulla tavola E 2.3.1 "*Individuazione aree in cessione esterne all'ambito su mappa catastale*" del Piano Attuativo.

Art. 3 - Durata della Convenzione termini e modalità per gli adempimenti

1. La durata e la validità della presente Convenzione è fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della sua formale stipula notarile, termine entro il quale l'Operatore si impegna a dare esecuzione alle previsioni contenute nel P.A., fermo restando quanto precisato al successivo art. 4, comma 4.

2. 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.

3. In caso di mancata sottoscrizione della Convenzione entro i termini definiti dalla deliberazione di approvazione definitiva del P.A., con esclusione delle cause di forza maggiore o ascrivibili a volontà o fatto del Comune o, comunque, non dipendenti da fatto o atto dell'Operatore, gli stessi si sono

8 *Superficie Territoriale, stima scaturente dal rilievo topografico strumentale effettuato sull'area in aggiornamento e maggior dettaglio rispetto a quella indicata nella Scheda d'ambito AdT 9 (mq. 37.143,00 – superficie aerofotogrammetrica). La misurazione reale delle aree potrà essere meglio definita a seguito dell'effettuazione del frazionamento catastale da eseguirsi prima della stipula della convenzione. Gli eventuali conseguenti adeguamenti delle misure sono ammessi e non costituiscono variante al Piano Attuativo.*

9 *Si richiama anche quanto contenuto nelle Premesse della presente Convenzione, punto (D)*

impegnati a corrispondere al Comune di Pioltello, a titolo di penale, la somma di € 100 ,00 (cento,00) per ogni giorno di ritardo.

4. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo, a norma della L.R. n. 12/05 e data la sostanziale equiparazione procedurale dei piani attuativi ai Piani integrati di intervento, senza che sia intervenuta la stipula della Convenzione, il Comune potrà diffidare l'Operatore a sottoscrivere, entro novanta giorni, la Convenzione stessa; in caso di inutile decorso del termine assegnato, potrà dichiarare l'intervenuta decadenza del Piano Attuativo con ogni effetto conseguente.

Art. 4 - Varianti al piano attuativo

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

2. A tal fine, le Parti convengono che il planivolumetrico è puramente indicativo e potrà subire modifiche all'interno delle aree fondiari di privata disponibilità, e nel rispetto dei parametri urbanistici del P.A. e delle N.T.A. allegate allo stesso.

3. Le varianti non rientranti nell'ipotesi prevista al precedente comma 1 potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo stesso. Quanto sopra, fermo restando che le eventuali modifiche sopra evidenziate non diano luogo, in ragione delle differenti attività produttive inserite, alla necessità di revisione dello Studio Viabilistico come allegato al Piano Attuativo (elaborato E 3.3 "*Studio previsionale di impatto sul traffico e viabilità*"). Nel caso, l'Operatore dovrà presentare, a propria cura e spese, un aggiornamento dello Studio Viabilistico allo scopo di verificare che le varianti richieste non diano luogo a criticità viabilistiche che richiedano l'adeguamento del progetto preliminare delle OUP.

4. Le varianti non possono comportare, né espressamente, né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 3, salva diversa pattuizione nel caso di procedura di revisione dello Studio Viabilistico di cui al precedente comma.

Art. 5 - 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, della L.R. 12/2005, come integrato dalla *Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative dell'Ambito AdT 6/7*, con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Attuativo, con la sottoscrizione del presente atto, al fine di completare la dotazione, così come previsto nella superiore premessa lett. (D), punto iii) , l'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello le seguenti aree:

1. Aree interne all'ambito AdT 9: aree per complessivi **6.848 mq.**, di cui 138,00 mq. oggetto della permuta, le quali, sono individuate nell'elaborato E 2.3.2 "*Individuazione aree in cessione interne all'ambito su mappa catastale*" allegato al presente Piano e così suddivisi:

- a)** mq. **3.414** servizi ricreativi, aree verdi e di mitigazione ambientale (parco lineare), identificate con la sigla **SpV1** e campitura verde nella Tav. 2.1.1 "*Progetto planivolumetrico, azionamento e destinazioni d'uso delle aree*" e con i nn. di piano (A) particella 1091c e (D) particella 1078, con campitura verde, nella Tav. E 2.3.2 "*Individuazione aree in cessione interne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)*";

- b) mq. **3.434** Servizi per il traffico, aree per parcheggi e percorsi ciclopeditoni, con le sigle **SpP1** e **SpP2** e campitura verde nella Tav. 2.1.1 "*Progetto planivolumetrico, azzonamento e destinazioni d'uso delle aree*" e con i nn. di piano (B), particella 1091d, e (C), particella 1091e, con campitura verde nella Tav. E 2.3.2 "*Individuazione aree in cessione interne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)*";

Le Parti danno atto che il totale delle aree indicate alle precedenti lett. a) e b) comprende anche i mq 138,00 mq oggetto della permuta sopra definita.

Le quantità di superfici per complessivi 6.848,00 mq saranno determinate esattamente a seguito della predisposizione dei rispettivi frazionamenti e rilievi ricognitivi come più avanti specificato. Qualora, a seguito delle misurazioni *in loco*, si rilevassero delle differenze in difetto rispetto alle quantità minime da cedere stabilite dal PGT in funzione del peso insediativo proprio del P.A. (STD(min)=6.800,00 mq), la compensazione potrà avvenire mediante monetizzazione secondo i parametri tecnico - economici allora vigenti. Sempre in sede di frazionamento a fronte della miglior definizione del progetto definitivo-esecutivo delle OO.UU., ferme restando le quantità complessive previste in cessione, sono ammessi senza che costituiscano variante al Piano, variazioni tra le categorie di destinazione dei servizi indicate alle precedenti lettere a) e b).

Il passaggio di proprietà delle predette aree avverrà con specifico atto pubblico, a cura e spese dell'Operatore e/o suoi aventi causa, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, ovvero dalla predisposizione del certificato di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016.

Ai soli fini fiscali alla suddetta cessione viene attribuito un valore di euro [...] mq 6.848 x [...],00] €/mq).

Sino alla data di trasferimento della proprietà delle predette aree l'Operatore si impegna ad utilizzarle per le finalità indicate dal presente Piano Attuativo, nonché a provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle stesse. L'Operatore, in solido con chi eseguirà le opere, sino al trasferimento di proprietà delle stesse 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.

Le aree per complessivi mq 6.848 verranno cedute al Comune di Pioltello 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.

Come meglio specificato al successivo art. 9, comma 3, per 5 anni resterà a carico dell'Operatore la futura manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le inerenti responsabilità afferenti le sole aree a verde individuate nel successivo "ALLEGATO H" alla presente Convenzione e contraddistinte con il colore verde. Di tale obbligazione verrà fatta menzione nel verbale di collaudo provvisorio e nei successivi/i atto/i di trasferimento delle aree in parola. Tale obbligazione, coerentemente con quanto previsto nel Piano di Manutenzione approvato con il progetto esecutivo delle OO.UU, sarà meglio definita e regolata nell'atto di trasferimento sopracitato, da stipularsi tra il Comune di Pioltello e l'Operatore, con spese a carico di questo ultimo, entro sessanta giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, ovvero dalla predisposizione del certificato di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016.

2. Aree esterne all'ambito AdT 9: aree per complessivi **55.175* mq.¹⁰**, le quali, sono individuate nell'elaborato E 2.3.1 "*Individuazione aree in cessione esterne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)*" allegato al presente Piano e così suddivisi:

- A)** mq. **4.446*** come indicativamente individuati dalla *-Scheda di sintesi, Indirizzi DP-* quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento degli spazi circostanti il centro sportivo comunale (nel PdR area agricola di salvaguardia), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, a nord-ovest dello stesso.;
- B)** mq. **38.350*** come indicativamente individuati dalla *-Scheda di sintesi, Indirizzi DP-* quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento per l'ampliamento del centro sportivo comunale (nel PdS parte di SP1P – ampliamento centro sportivo e piscina), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, a nord-ovest dello stesso. Si dà atto che, come previsto dalla scheda *- Scheda di sintesi, Indirizzi DP,* al capoverso "*Precisazioni - Compendio immobiliare denominato "Villa Trasi "*", che una quota parte della cessione in questione, per mq. 2.000, localizzato indicativamente nella particella identificata catastalmente al Fg. 7 mapp. 37/parte, andrà a soddisfare ed assolvere (quale contributo al sistema dei servizi) il fabbisogno di standard generato dal futuro intervento edilizio sul compendio stesso.
- C)** mq. **7.662*** come indicativamente individuati dalla *-Scheda di sintesi, Indirizzi DP-* quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento per l'ampliamento del centro sportivo comunale (nel PdS parte di V3P – servizi ricreativi, verde), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, ad ovest dello stesso
- D)** mq. **4.717*** come indicativamente individuati dalla *-Scheda di sintesi, Indirizzi DP-* quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento del centro sportivo comunale (nel PdS parte di V66 – servizi ricreativi, verde), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, ad ovest dello stesso

Pertanto l'Operatore **con il presente atto, trasferisce al Comune di Pioltello**, che come sopra rappresentato che ACCETTA ED ACQUISTA la piena proprietà delle aree suindicate alle lettere **A), B), C) e D) di mq. 55.175* di superficie reale**, a parte dell'Ambito di Trasformazione 9 del Documento di Piano, indicata con campitura arancio sulla planimetria allegata sotto la lettera "ALLEGATO I"

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto. Le quantità di superfici saranno determinate esattamente a seguito della predisposizione dei rispettivi frazionamenti e rilievi ricognitivi come più avanti specificato. Tali aree, sono individuate nel vigente Catasto Terreni /Urbano del Comune di Pioltello, a seguito dell'avvenuto specifico frazionamento, come segue:

AREE DI CUI ALLA LETTERA A) :

Catasto Terreni:

foglio n. 9 mappali 1093;

coerenze in corpo da nord in senso orario: 1086; 1092; 1079, Fontanile Trecca (demaniale).

AREE DI CUI ALLA LETTERA B:

Catasto Terreni:

foglio 9 mappali: 684,686,689;

foglio 7 mappale 37;

coerenze in corpo da nord in senso orario: 347, 38, 475, Fontanile Trecca (demaniale), 687, 685, 691, strada comunale.

AREE DI CUI ALLA LETTERA C :

Catasto Terreni:

foglio n. 9 mappali 381, 1073;

coerenze in corpo da nord in senso orario: 561, 1075, 1076, 1074, 593.

AREE DI CUI ALLA LETTERA D :

Catasto Terreni:

foglio n. 9 mappali: 553, 379 parte BBA, 30 parte AAC, 30 parte AAB .

coerenze in corpo da nord in senso orario: strada comunale (via Monza), strada comunale (campi sportivi), strada comunale (via C.A. Dalla Chiesa), 470, 493, 492, 30 parte AAA, 379 parte BBB.

Le aree per complessivi mq 55.175*, verranno cedute al Comune di Pioltello 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

1. L'Operatore, entro i termini previsti dalla presente Convenzione e comunque prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal Piano Attuativo, ai sensi dell'articolo 45 L.R. 12/2005 ed a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione complessivamente considerati ed indicati al successivo articolo 7, assume l'onere relativo alla realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati del progetto di massima e dai relativi computi metrici estimativi di massima allegati, meglio specificate nelle tavole del Progetto delle Opere di Urbanizzazione, elaborati da "OU 1.1" a "OU 1.6", come elencati alla lettera (F) delle Premesse.

2. Sintesi opere di urbanizzazione primaria come da progetto preliminare allegato al Piano Attuativo:

Opere a scomputo oneri:

Esse riguardano la sistemazione superficiale, l'attrezzaggio, l'arredo urbano e le infrastrutture a rete necessarie per l'attuazione delle aree per servizi di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo su aree da cedere al Comune di Pioltello. Con riferimento al progetto delle opere di urbanizzazione allegato al PA si possono articolare nei seguenti corpi d'opera:

- V1) Realizzazione di un parco a verde pubblico a margine della SP 121, Con funzioni di mitigazione ambientale e paesaggistica nei confronti delle visuali dinamiche lungo la strada provinciale. Il parco urbano comprende e aree verdi attrezzate con elementi di arredo urbano, anche a servizio degli autisti in sosta gravitanti nell'intorno e fornitura e messa a dimora delle alberature . E' prevista una lieve modellazione morfologica con rilevati schermanti sistemati a prato per isolare l'area dal traffico sulla Sp 121.
- P1) Realizzazione parcheggio pubblico attrezzato per la sosta di autoveicoli ed autoarticolati con pavimentazione carrabile completo di finiture e dei sottoservizi necessari (I.P. e smaltimento acque, etcc), segnaletica ed opere di attrezzaggio.
- P2) Completamento del tracciato ciclopedonale esistente lungo via 1° Maggio consistente nella realizzazione di un nuovo marciapiede pedonale affiancato alla pista esistente e di una aiuola verde alberata analoga a quella preesistente nel tratto a est dell'ambito, oltre che gli interventi a rettifica dell'esistente necessari a garantirne continuità e abbattimento barriere architettoniche.
- P3) Realizzazione del collegamento del percorso ciclopedonale con attraversamento su via 1° Maggio verso il piazzale a parcheggio esistente su via Piemonte.
- P4) completamento del percorso ciclabile dalla via 1° Maggio fino al tracciato della ciclabile esistente su via Piemonte in prossimità dell'esistente edificio commerciale, comprensivo di opere di raccordo ai tracciati esistenti.

il tutto come illustrato nel Progetto delle Opere di Urbanizzazione sopra citato e meglio specificato negli elaborati grafici e tecnici che costituiranno il progetto definitivo-esecutivo.

L'Operatore, previo accordo e coordinamento con il Comune e subordinatamente all'ottenimento a cura del Comune stesso delle relative autorizzazioni dall'Ente competente (Città Metropolitana di Milano), si obbliga a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il collegamento – ad ovest dell'AdT 9 - del percorso ciclopedonale di via 1° Maggio con l'area di proprietà comunale (per effetto della cessione di cui al precedente art. 5, lett. C) in attraversamento della nuova Sp 121 bis.

Tale obbligazione verrà meno al versamento dell'intero contributo di costruzione di cui al successivo art. 7, rinunciando il Comune alla pretesa di tale adempimento da parte dell'Operatore stesso.

3. Il progetto definitivo-esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sarà redatto a cura e carico dell'Operatore e approvato a cura del Comune, dopo la sottoscrizione della presente Convenzione. Il progetto definitivo-esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sarà presentato contestualmente alla presentazione del primo titolo abilitativo edilizio relativo agli edifici privati e comunque, in termini ordinatori, entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

4. A tale proposito, l'Operatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo a progettare, realizzare o a far realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a perfetta regola d'arte, le suddette opere di urbanizzazione (precedente comma 2, punto 1) il cui costo, stimato oggi in via preventiva sulla base del progetto preliminare allegato al Piano Attuativo è pari ad **€ 401.223,29** calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A., come da computo metrico di massima allegato alla presente Convenzione al successivo "ALLEGATO L" redatto con riferimento al bollettino della Camera di Commercio della Provincia di Milano ultimo edito, abbattuto del 20%.

L'importo sopra citato attiene alle opere di urbanizzazione che in virtù della presente Convenzione l'Operatore si obbliga ad eseguire a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

5. 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 D.P.R. 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 scomputo e a proprie cura e spese, nonché tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza, sia in fase di progettazione che esecuzione.

6. Il Progetto Esecutivo relativo alle suddette opere, verrà redatto da tecnici incaricati dall'Operatore 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.

7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione, verranno realizzate direttamente dall'Operatore, così come previsto all'art.16, comma 2 *bis* del D.P.R. n. 380/01.

Le opere di urbanizzazione secondaria se e qualora individuate, saranno eseguite in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al D.lgs. 50/2016 e s.m.i..

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

9. 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.

10. Le Parti convengono che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

11. 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.

12. 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 al 5%, rispetto a quelli assentiti. Fino al conguaglio dell'ultima rata degli oneri di urbanizzazione è possibile la revisione e/o l'integrazione del progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo, purché i costi di realizzazione siano contenuti entro il limite di spesa determinato dall'importo degli oneri di urbanizzazione preventivato su base tabellare; una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

13. Rimangono estranee agli obblighi di cui sopra tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento dell'edificio produttivo realizzato dall'Operatore alle reti tecnologiche, quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica: tali opere saranno a totale ed esclusivo carico dell'Operatore e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi.

14. 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 nell'ambito dell'intervento.

Ogni maggiore richiesta di aumento di potenza che si rendesse necessaria per approvvigionare dell'edificio produttivo realizzato dall'Operatore sarà a totale carico e spesa di quest'ultimo o dei suoi aventi causa, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune.

15. Alcuni interventi relativi alle opere di urbanizzazione ricadono su aree di proprietà pubblica individuate, a carattere indicativo e non vincolante, come **"aree per opere di urbanizzazione esterne all'ambito"** (sedimi attualmente utilizzati per viabilità, percorso ciclopedonale esistente, completamento ciclabile e marciapiedi).

Per queste, secondo quanto sarà meglio definito nei progetti definitivi-esecutivi delle OO.UU., il Comune si impegna a garantire, a titolo gratuito e per tutto il periodo necessario per la realizzazione delle opere, la disponibilità in capo all'Operatore delle aree richieste per l'esecuzione delle opere.

Le aree verranno messe a disposizione dal Comune di Pioltello tramite verbale di consegna e prima dell'inizio dei lavori stessi

L'Operatore solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

Art 7 - Contributo di costruzione e verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione

1. Il contributo di costruzione, riferito ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti, relativo all'edificio produttivo realizzato dall'Operatore sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale della costruzione assentita, assumendo a base di calcolo, le tariffe comunali in vigore al momento dell'approvazione del Piano ai sensi di quanto disposto dall'art. 38, comma 7 bis) della L.R. n.12/05 a condizione che il relativo titolo sia richiesto entro trentasei (36) mesi dalla data di approvazione del Piano; decorso tale termine, ai sensi di quanto disposto dall'art. 38, comma 7 bis) della L.R. n.12/05, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della SCIA.

2. Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .

Gli oneri dovuti dall'Operatore in applicazione delle tariffe comunali attualmente vigenti, sono i seguenti:

CUP) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

€ 51,68 x **18.600** mq. (produttivo) = **€ 961.248,00**

CUS) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

€ 30,76 x **18.600** mq. (produttivo) = **€ 572.136,00**

Per un totale di: **€ 1.533.384,00**

3. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopracitato complessivamente considerato risulta superiore al costo delle opere da realizzare a scomputo. Ferma restando quindi l'obbligazione di realizzare le opere di urbanizzazione, l'Operatore si obbliga a corrispondere il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (complessivamente intesi) nei tempi definiti al successivo comma 6.

Poiché i costi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al precedente art. 6, sono pari attualmente a:

a) € **371.334,97** per opere su aree da cedere interne all'ambito AdT9;

b) € **29.888,32** per opere su aree esterne di disponibilità comunale.

per un ammontare complessivo di € **401.223,29**, ribassato del 20% € **320.978,63**. L'Operatore dovrà corrispondere un conguaglio determinato, in via provvisoria, in € **1.212.405,37**.

4. Contributo sul costo relativo allo smaltimento rifiuti.

L'Operatore verserà il contributo commisurato allo smaltimento rifiuti quale determinato all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia delle SCIA.

CSR) CONTRIBUTO SMALTIMENTO RIFIUTI:

€ 7,70 x **18.600** mq. (produttivo) = **€ 143.200,00**

5. Con riferimento all'obbligo di cui all'articolo 43, comma 2bis LR 12/2005 e s.m.i. "Costituzione del Fondo aree verdi", gli interventi di trasformazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una **maggiorazione obbligatoria del contributo di costruzione**¹¹ (composto sia dagli oneri urbanizzazione primaria e secondaria che dal costo di costruzione se dovuto), determinata nella percentuale massima del 5%. Pertanto al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi verrà calcolato il contributo aggiuntivo nella percentuale del 5% applicato sul contributo di costruzione dovuto nella misura stabilita dal comune. La maggiorazione così come sarà calcolata al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, sarà introitata integralmente dal comune e non potrà essere portata a scomputo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente a cura dell'Operatore – DGR n°8/8757 del 22/12/2008 e smi, Allegato 1, punto 1.1. La maggiorazione obbligatoria è determinata sulla base della stima degli oneri di urbanizzazione tabellari di cui al precedente comma 2 e viene stimata nel seguente importo:

Contributo di costruzione (oneri tabellari primari e secondari) x 5% =
euro 1.533.384,00 x 5% = **€ 76.669,20**

11 *Riferimento alla LR 12/2005, art 43, comma 2 bis. "Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. (164)*
Art. 43, comma 2 bis 2. 1. Dal 1° gennaio 2018 i proventi della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione restano in capo ai comuni

6. L'Operatore verserà il contributo di costruzione e di quello di smaltimento rifiuti all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia delle SCIA; resta inteso che, a richiesta dell'Operatore, il Comune consentirà la rateizzazione del contributo di costruzione e di quello di smaltimento rifiuti nelle forme e con le garanzie previste dalle leggi in allora in vigore. Nel caso in cui si optasse per la rateizzazione degli oneri, a garanzia del pagamento delle somme rateizzate, l'Operatore presterà a favore del Comune, all'atto della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

Sulle rate a scadenza verrà computato l'interesse legale sull'importo delle rateizzazioni, dovuto per oneri di urbanizzazione, a decorrere dalla data di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della SCIA. A seguito del completo versamento di quanto dovuto, la fidejussione verrà svincolata.

7. Nel caso di presentazione di SCIA, alternativa al permesso di costruire, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 c. 10) della L.R. n.12/2005 e smi, potrà essere rilasciata solo dopo che l'Operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'Operatore si avvalga della rateizzazione.

8. Le Parti convengono e danno atto che gli importi suindicati, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferiti rispettivamente al progetto urbanistico individuato dal Piano Attuativo e agli oneri vigenti in Comune di Pioltello all'atto dell'approvazione del Piano attuativo stesso, per cui per la definitiva quantificazione e per ogni eventuale conguaglio verrà fatto riferimento ai progetti presentati per la richiesta dei titoli abilitativi e relativi CME ed agli oneri tabellari vigenti al momento dell'approvazione del Piano attuativo a condizione che il relativo titolo sia richiesto entro trentasei (36) mesi dalla data di approvazione del Piano, così come disposto dall'art. 38, comma 7 bis), della L.R. n.12/05.

9. L'Operatore si impegna a presentare i progetti definitivi-esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione del P.A. da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

10. 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.

11. Le Parti convengono che, nel caso degli appalti a procedura negoziata, gli eventuali ribassi d'asta sono attribuiti al Comune che li utilizzerà per coprire gli eventuali maggiori costi di realizzazione delle opere che dovessero verificarsi in relazione alla concreta definizione dei contenuti del progetto definitivo/esecutivo; ove tale circostanza non si avverasse, il Comune disporrà di tale somma per le sue finalità istituzionali.

12. Il contributo commisurato al costo dello smaltimento rifiuti relativo all'edificio produttivo realizzato dall'Operatore verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale dell'edificio/edifici al momento della richiesta di titolo abilitativo e versato con le medesime modalità indicate al precedente comma 6.

Art. 8 - Norme ed impegni generali - Collaudo

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 e 12 avverrà contestualmente alla costruzione dell'edificio produttivo realizzato dall'Operatore, e/o suoi aventi causa, in modo tale da assicurarne i relativi servizi.

2. In ogni caso, il completamento delle opere di urbanizzazione dovrà necessariamente intervenire prima dell'ultimazione dei lavori relativi all'edificio produttivo realizzato dall'Operatore.

3. 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.

4. Al termine dei lavori verrà redatto da parte del Direttore dei lavori apposito verbale di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione il quale verrà spedito all'Ufficio Tecnico Comunale.

5. 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 inizio e 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.

6. Fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 8.5 per le possibili proroghe dovute a comprovati motivi e cause di forza maggiore, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione dell'Operatore stesso utilizzando gli oneri di urbanizzazione che in questo caso dovranno essere versati dall'Operatore inadempiente al Comune (nella misura relativa alle opere ancora da eseguirsi), rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune, con proprio avviso lo abbia messo in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 90 (novanta) naturali e consecutivi.

7. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione fino al trasferimento di proprietà delle stesse, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico dell'Operatore.

8. L'Operatore, in solido con chi eseguirà le opere, sino al trasferimento di proprietà delle stesse 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.

9. L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del/dei certificato/i provvisorio di collaudo, ovvero la predisposizione del/dei certificato/i di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016, costituisce il presupposto e la condizione per la stipula dell'atto di trasferimento di proprietà delle aree di cui al precedente art. 5 e delle relative opere al Comune. Fino all'approvazione del/dei Certificati di Collaudo provvisorio, ovvero fino alla predisposizione del/dei certificato/i di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016 tutte le aree destinate alla realizzazione delle opere previste dal Piano potranno essere utilizzate dall'Operatore esclusivamente ad uso di cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

10. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione, ancorché collaudate, anche solo parzialmente, dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico dell'Operatore fino all'approvazione del/i collaudo/i provvisorio, ovvero fino alla predisposizione del/dei certificato/i di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016; 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.

11. 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 all'Ambito 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 verrà data menzione nel certificato provvisorio di collaudo, ovvero nel certificato di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016.

12. 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 dell'Operatore, anche tra i tecnici interni all'ente.

13. 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.

14. È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre ai limiti di cui al precedente art. 6, comma 12), e sempreché non comportino un aggravio significativo dei tempi di ultimazione delle opere e/o non comportino una spesa superiore delle somme ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

15. I collaudi delle opere, compresa l'eventuale certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) sono di competenza del Comune che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con costi a carico dell'Operatore.

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 dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta: l'avvenuta refusione delle spese di collaudo sostenute dal Comune è condizione *sine qua non* per lo svincolo delle polizze fidejussorie prestate a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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

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

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo entro i 60 (sessanta) giorni dalla presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori o non provveda alla sua approvazione entro i 30 (trenta) giorni dall'ultimo sopralluogo, il collaudo si intende reso in senso favorevole, salvo che negli stessi termini non intervenga un motivato provvedimento di diniego.

17. In ragione dell'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione l'Operatore ha la facoltà di presentare il certificato di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. 50/2016.

Art. 9 - Norme generali relative alla manutenzione e custodia delle Opere di Urbanizzazione

1. L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del collaudo/i provvisorio delle opere di urbanizzazione, ovvero la predisposizione del/dei certificato/i di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. 50/2016, costituiscono il presupposto e la condizione per il successivo trasferimento di proprietà delle aree di cui al precedente art. 5 e delle opere di urbanizzazione.

2. Il trasferimento della proprietà delle aree indicate al precedente art. 5 e delle opere su di esse realizzate avverrà con specifico atto pubblico, a cura e spese dell'Operatore e/o suoi aventi causa, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro sessanta giorni dall'approvazione del/dei certificato/i di collaudo provvisorio, ovvero dalla predisposizione del/dei certificato/i di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016.

3. Anche a seguito del passaggio di proprietà resteranno a carico dell'Operatore, o dei suoi aventi causa, nel corso del periodo di validità della presente Convenzione, gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e opere nell'ALLEGATO H alla presente Convenzione e contraddistinte con il colore verde, per un periodo di massimo 5 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse e secondo quanto previsto dal piano di manutenzione che sarà definito ed approvato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I costi di manutenzione quinquennali che verranno approvati nel Piano di Manutenzione allegato al progetto esecutivo delle OO.UU., non sono ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e saranno garantiti dall'Operatore nel rispetto dell'impegno di cui al precedente art. 5 comma 1 (ultimo paragrafo).

4. Per ragioni di sicurezza e di custodia, l'accesso al parcheggio pubblico, individuato sulle tavole del Piano Attuativo (elaborato E 2.1.1) con la sigla "SpP1" e contraddistinto con campitura tratteggiata blu nel successivo "ALLEGATO H" alla presente convenzione, potrà essere regolamentato a iniziativa, cura e spese dell'Operatore secondo le modalità e gli orari eventualmente da stabilirsi mediante specifica convenzione integrativa.

Il Comune di Pioltello avvalendosi di personale proprio o esterno, appositamente incaricato vigilerà sul rispetto della regolare fruizione delle aree pubbliche da parte dei cittadini. Per esigenze di ordine pubblico, il Comune di Pioltello garantisce l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Art. 10 - Tempi per l'esecuzione dell'edificio privato

1. L'Operatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo per l'edificio di nuova costruzione entro il termine di validità della presente Convenzione e, in termini ordinatori entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione.

2. L'esecuzione dell'edificio privato avverrà contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in modo tale da assicurarne i servizi. In ogni caso, il completamento delle opere di urbanizzazione dovrà necessariamente intervenire prima dell'ultimazione dei lavori relativi all'edificio produttivo realizzato dall'Operatore.

3. I lavori per la realizzazione dell'edificio produttivo si intendono iniziati ed ultimati rispettivamente alla data di comunicazione di inizio e fine dei lavori prontamente protocollate presso gli uffici del Comune medesimo.

Art. 11 - Segnalazione certificata per l'agibilità dell'edificio produttivo

1. La Segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'edificio produttivo potrà essere presentata soltanto a seguito del collaudo/i provvisorio delle opere di urbanizzazione, ovvero a seguito della predisposizione del/dei certificato/i di regolare esecuzione delle opere previsto dall'art. 102 del D.lgs. 50/2016 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.

2. Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 24 comma 4) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. sarà, tuttavia, possibile la presentazione della segnalazione certificata di agibilità anche:

"a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale".

3. L'Operatore si impegna formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo dell'edificio produttivo fino all'avvenuta presentazione delle SCIA di agibilità. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui all'art. 24 c.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

4. In caso di inadempienze o difformità riscontrate rispetto a quanto previsto nella presente Convenzione il Comune, attraverso i propri organi ed uffici competenti, si riserva l'insindacabile facoltà di respingere le SCIA di agibilità e di vietare l'utilizzo dell'edificio produttivo già assentito con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

Art 12 - Garanzie

1. 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 delle obbligazioni di cui al sopracitato art. 6, l'Operatore si impegna a presentare, a favore del Comune, contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 opere e spese connesse al presente atto, una o più fidejussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, ovvero una o più polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni, di importo complessivo pari al costo delle opere di urbanizzazione che saranno previste dal progetto esecutivo, da considerarsi come importo al lordo del ribasso del 20%, incrementato del 5%.

Detto importo (al lordo del ribasso del 20%, incrementato del 5%) è attualmente stimato in € **337.027,57** avendo a riferimento il computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo, oltre € 7.250,00 per il collaudo tecnico-amministrativo, in eventuale sostituzione del CRE¹².

2. La fideiussione e/o la polizza dovrà prevedere:

- di avere durata quinquennale e recare la clausola automatica di rinnovo, oltre i 5 anni, e comunque sino alla dichiarazione liberatoria del Comune. A tale proposito, l'Operatore si impegna a presentare, almeno 30 gg prima della scadenza del termine quinquennale la nuova garanzia o il rinnovo della stessa in sostituzione di quella in scadenza per l'importo che ancora rimarrà da garantire.
- che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile; , salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato;
- l'obbligo di rinnovo fino a dichiarazione liberatoria che dovrà essere rilasciata espressamente dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale del Comune entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'adempimento degli obblighi di cui al precedente articolo 6.

3. L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio del Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute per stati di avanzamento dei lavori eseguiti e oggetto di collaudo provvisorio, eventualmente anche parziale. In ogni caso, l'importo della garanzia potrà essere complessivamente ridotto sino ad un massimo dell'80% dell'importo totale fino alla completa esecuzione delle opere, mentre il residuo 20% sarà svincolato all'approvazione del collaudo provvisorio e/o del CRE.

Contestualmente all'approvazione del collaudo provvisorio e/o del CRE delle opere, l'Operatore si impegna per anni due, a rispondere dei rischi derivanti da vizi di costruzione riconducibili agli artt. 1667 e 1668 del Codice Civile, come verrà indicato nel certificato di collaudo approvato e/o del CRE.

12 *Rif. articolo 14, comma 4*

La sottoscrizione della presente convenzione vale quale accettazione espressa dell'obbligo da parte dell'Operatore.

4. Fermo restando il beneficio di preventiva escussione, il Comune potrà escutere le predette garanzie, qualora sia dimostrato l'inadempimento o il ritardo nell'adempimento dell'Operatore, solo dopo aver diffidato formalmente l'Operatore ad adempiere, mediante lettera raccomandata A/R o atto notificato. La diffida dovrà contenere l'indicazione delle opere da realizzare e/o integrare e dovrà concedere un termine di almeno 60 giorni per l'adempimento. Gli importi conseguiti dal Comune mediante l'escussione delle garanzie dovranno essere dallo stesso utilizzati unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dell'Operatore.

Art. 13 - Trasferimento degli obblighi convenzionali e vincolo di solidarietà

1. Tutte le obbligazioni 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 a meno che l'avente, o gli aventi, causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

2. Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dal proprietario ai suoi aventi causa

3. La garanzia o 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.

4. 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. 14 - Spese e tasse

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

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

3. Sono, altresì, a carico dell'Operatore - le spese sostenute dal Comune in merito all'istruttoria del P.A.¹³, spese che ammontano ad un diritto fisso pari a 300,00 euro oltre ad euro **11.160,00** (0,60 €/mq di Slp x mq. 18.600 di Slp - DGC 78 del 04/06/2012) complessivi. Tale somma è stata versata prima della stipula della Convenzione con quietanza rilasciata dal tesoriere comunale in data [... ..] n. [...]

4. Sarà a carico dell'Operatore anche il costo (non scomputabile dagli oneri) se sostenuto dal Comune per il collaudo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.7, costo indicativamente stimato in **€ 7.250,00** (settemiladuecentocinquanta/00)¹⁴ che verrà versato, a richiesta del Comune, dopo la nomina del collaudatore con le modalità stabilite nell'atto di incarico al professionista individuato dal Comune.

13 *Costo servizio collaudo: determinazione dei corrispettivi servizi relativi all'architettura e all'ingegneria (DM 17/06/2016) riferito al costo delle urbanizzazioni a scomputo più opere a cura e spese.*

14 *Costo servizio collaudo: determinazione dei corrispettivi servizi relativi all'architettura e all'ingegneria (DM 17/06/2016) riferito al costo delle urbanizzazioni a scomputo più opere a cura e spese.*

5. La scelta del Notaio per la stipula del presente atto è di esclusiva competenza dell'Operatore, compreso l'onere di fornire al Comune una copia autentica e una copia semplice dell'atto stesso insieme al duplo della nota di trascrizione, da consegnare al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla trascrizione della presente Convenzione.

6. 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.

7. Al presente atto, trattandosi di una Convenzione di Piano Attuativo, 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.

8. 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. 15 - Stipula della Convenzione - pubblicazione degli atti e trascrizione

In sede di sottoscrizione della presente Convenzione sono state apportate allo schema di Convenzione tutte le integrazioni e le modifiche formali che, nel rispetto delle pattuizioni, si sono rese necessarie dopo l'approvazione del Piano Attuativo.

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

A tal fine le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti progettuali, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva del citato piano urbanistico, atti che sono depositati negli originali del Comune e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione *(deciderà anche il notaio rogante)*.

Art. 16 - Controversie

1. Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili urbanistici ed edilizi derivanti dall'esecuzione del Piano è devoluta alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia – Milano; allo stesso Giudice compete di pronunciarsi sulla legittimità degli atti e dei provvedimenti amministrativi.

Art. 17 - Rinvio

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Pioltello, lì

Letto, accettato e sottoscritto

per l'Operatore _____

per il Comune _____

Comune di Pioltello

Piano Attuativo "ambito AdT 9" via 1° Maggio

**E 4.1 - SCHEMA DI CONVENZIONE:
ALLEGATI**

1. ALLEGATI:

- (A)** Copia conforme Decreto Sindacale n. [...] del [...] (conferimento poteri di firma Comune di Pioltello).
- (B)** Copia conforme della deliberazione della Giunta Comunale n. [...] del [...] esecutiva ai sensi di legge (delega alla firma per il Comune di Pioltello).
- (C)** Atti provenienza delle aree del proponente.
- (D)** Copia Estratto Catastale aggiornato, firmato dalle Parti (estratto tavola E 1.3)
- (E)** Individuazione su estratto del catasto terreni delle aree oggetto di permuta di cui all'art. I dell'atto di permuta.
- (F)** Copia dei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree oggetto di permuta.
- (G)** Individuazione delle aree interessate dal Piano Attuativo come da rilievo topografico e dichiarazione della misura reale della Superficie Territoriale del Piano Attuativo firmata dalle parti
(Rif. Piano Attuativo, Elaborato E 1.4 "Planimetria di rilievo e profili con individuazione del perimetro del PA").
- (H)** Individuazione delle aree verdi con futura manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'operatore (campitura verde) e del parcheggio con possibile futura regolamentazione a cura e spese dell'Operatore *(contraddistinte con tratteggio blu)*
- (I)** Individuazione aree in cessione esterne all'ambito (estratto tavola E 2.3.1)
(contraddistinte con il colore arancio)
- (L)** Quadro economico delle opere di urbanizzazione (computo metrico di massima)
- (M)** Comunicazione SNAM SpA, Ingegneria & Costruzioni, Progetti Infrastrutture Nord, del 20.01.2020, prot. INGCOS/NORD/32/CAS
- (N)** Dichiarazione di insussistenza vincoli di natura zootecnica *(ai sensi del Documento di Piano, Indirizzi scheda AdT9, modalità di intervento, lett. h)*

ALLEGATO (A)

COPIA CONFORME DECRETO SINDACALE N. [...] DEL [...]
(conferimento poteri di firma comune di Pioltello)

INSERIRE ALLEGATO

(allegato disponibile dopo l'approvazione del P.A)

ALLEGATO (B)

COPIA CONFORME DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. [...] DEL..[. . . .]
ESECUTIVA AI SENSI DI LEGGE
(delega alla firma per il comune di Pioltello).

INSERIRE ALLEGATO

(allegato disponibile dopo l'approvazione del P.A)

ALLEGATO (C)

ATTI PROVENIENZA DELLE AREE DEL PROPONENTE

INSERIRE ALLEGATO

(allegato da inserire prima della stipula della Convenzione))

ALLEGATO (D)
COPIA ESTRATTO CATASTALE AGGIORNATO CON INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO
DELL'AREA DI INTERVENTO,
(firmato dalle parti)

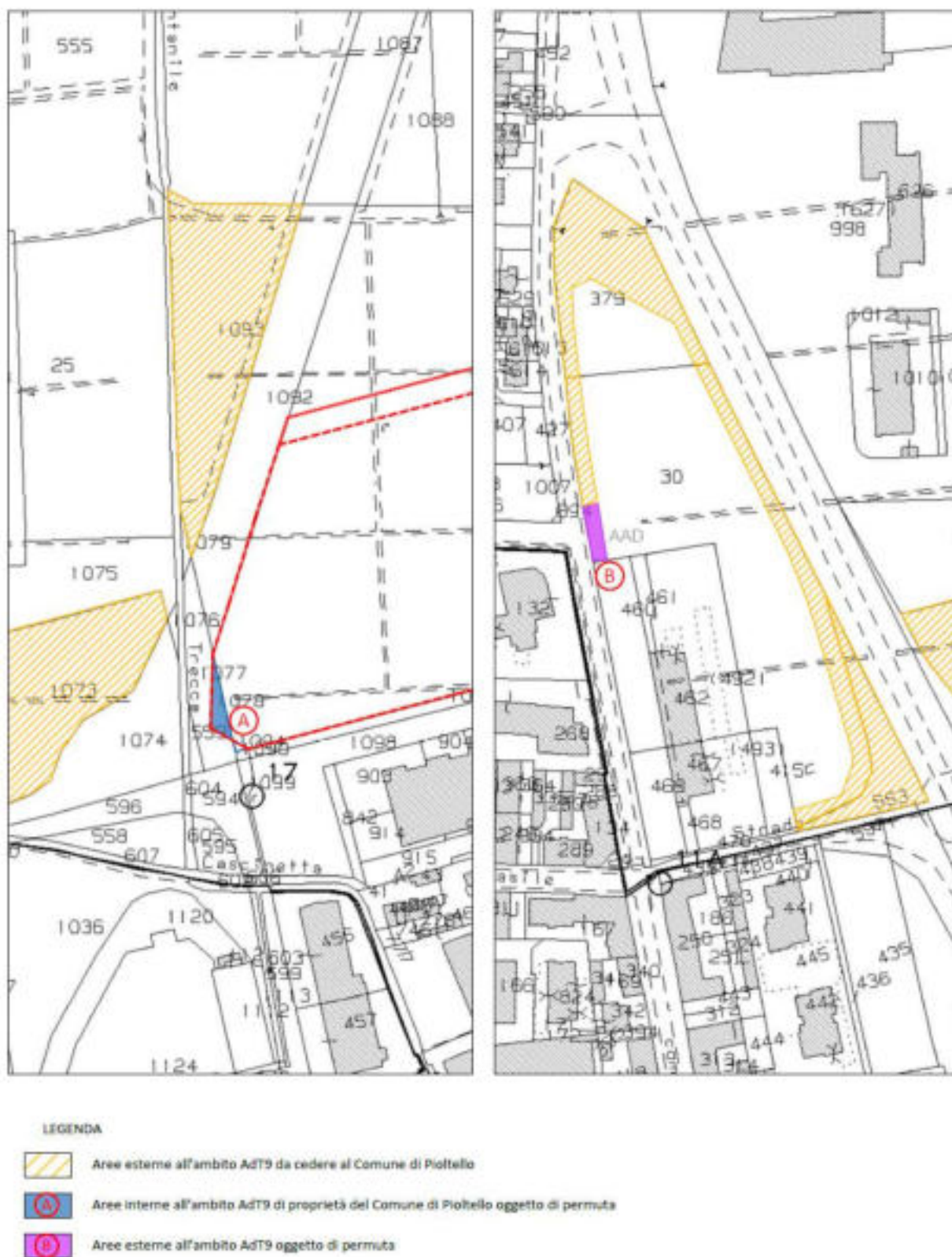


ALLEGATO (D): Si dichiara che il presente stralcio di mappa è conforme all'originale depositato presso l'Agenzia del Territorio:

(firmato dalle Parti) per Immobiliare Venus srl

Muriel Latta

ALLEGATO (E)
INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO DEL CATASTO TERRENI DELLE AREE OGGETTO DI
PERMUTA DI CUI ALL'ART. I DELL'ATTO DI PERMUTA.



ALLEGATO (E) – Estratto di mappa catastale con individuazione delle aree oggetto di permuta:
 (A) - (azzurro) proprietà Comune di Pioltello Foglio 9 part. N. 1078
 (B) - (viola) proprietà Immobiliare Venus srl , Foglio 9 part. 30 parteAAD

ALLEGATO (F)

COPIA DEI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA RELATIVI ALLE AREE OGGETTO
DI PERMUTA

- 1) CDU area di proprietà del Comune di Pioltello;
- 2) CDU aree di proprietà Venus Immobiliare srl

INSERIRE ALLEGATO

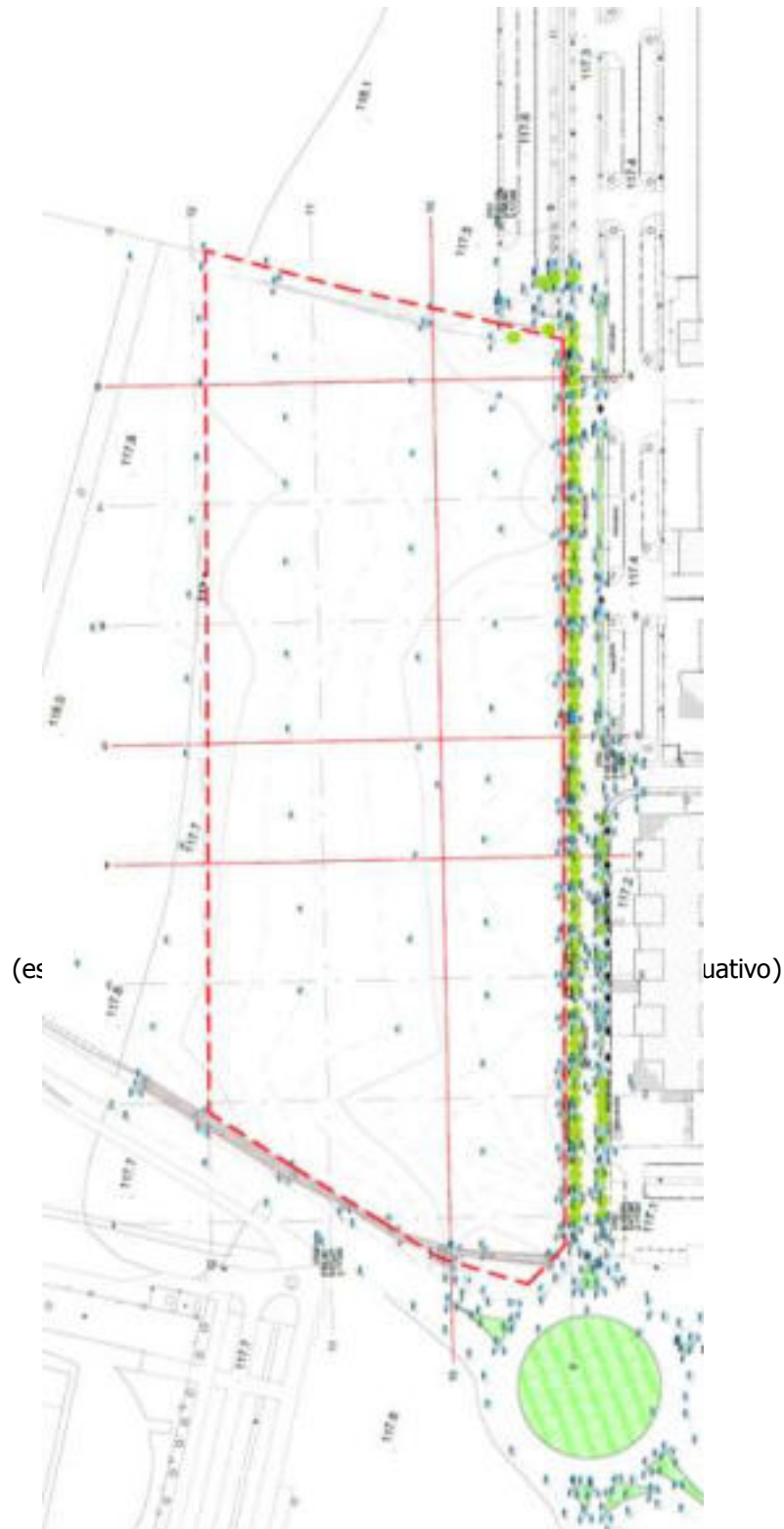
(allegato da inserire prima della stipula della Convenzione)

INSERIRE ALLEGATO

(allegato da inserire prima della stipula della Convenzione)

ALLEGATO (G)

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO COME DA RILIEVO
TOPOGRAFICO E DICHIARAZIONE DELLA MISURA REALE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE
DEL PIANO ATTUATIVO FIRMATA DALLE PARTI
*(Estratto da Elaborato E 1.4 "Planimetria di rilievo e profili con individuazione del perimetro
del PA")*



(es

uativo)

ALLEGATO (G): DICHIARAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE

Si dichiara che, come da risultanze del rilievo topografico strumentale eseguito da GEOMAR.IT a firma del geom. Alessandro Mellano in data 06/12/2019, la Superficie Territoriale a misura reale dell'Ambito di Trasformazione AdT 9, determinata a mezzo di calcolo informatizzato delle superfici, **misura 36.552 mq - ST(PA)**.

L'Operatore – Venus Immobiliare srl

Il Comune di Pioltello

.....

ALLEGATO (H)

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE VERDI CON FUTURA MANUTENZIONE ORDINARIA E
STRAORDINARIA A CARICO DELL'OPERATORE (*campitura in **verde***) E DEL PARCHEGGIO
CON POSSIBILE FUTURA REGOLAMENTAZIONE A CURA E SPESE DELL'OPERATORE
(*contraddistinte con il **retino blu***)

**ALLEGATO H**

(campitura verde) Aree pubbliche sistemate a verde con futura manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'Operatore

(retino blu) Individuazione delle aree pubbliche con eventuale accesso regolamentato a cura e spese dell'Operatore

ALLEGATO (I)

INDIVIDUAZIONE AREE IN CESSIONE ESTERNE ALL'AMBITO

**ALLEGATO (I)**

(in arancio) Individuazione su estratto catastale delle aree previste in cessione esterne all'Ambito
 (in verde) individuazione aree in cessione interne all'ambito
 (in viola) Aree oggetto di permuta con il Comune di Pioltello

ALLEGATO (L)

QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
(computo metrico di massima e calcolo oneri)

Pioltello - ambito AdT9**TOTALE SINTESI COSTI Piano Attuativo AdT 9****A COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE****1] OPERE AMMESSE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI COSTRUZIONE**

CdO	descrizione	Totale (Euro)
-----	-------------	---------------

OPERE a SCOMPUTO INTERNE ALL'AMBITO

V1	PARCO a Verde pubblico attrezzato (SpV1)			
	Superficie interessata su SpV1 (stima)	(mq)	3.899,00	
	incidenza a mq	(€/mq)	13,31 €	
	Totale computo opere CdO V1		51.884,95	
				51.884,95
P1	PARCHEGGIO Pubblico AUTO E TIR (SpP1)			
	Superficie interessata su SpP1 (stima)	(mq)	1.773,00	
	incidenza a mq	(€/mq)	91,59 €	
	Totale computo opere CdO P1		162.393,09	
				162.393,09
P2	COMPLETAMENTO CICLOPEDONALE (SpP2)			
	Superficie interessata su SpP2 (stima)	(mq)	1.429,00	
	incidenza a mq	(€/mq)	109,91 €	
	Totale computo opere CdO P2		157.056,94	
				157.056,94
			Totale opere interne all'ambito:	371.334,97

OPERE a SCOMPUTO ESTERNE ALL'AMBITO

P3	ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE VIA 1° MAGGIO			
	Superficie interessata (stima)	(mq)	115,00	
	incidenza a mq	(€/mq)	44,43 €	
	Totale computo opere CdO P3		5.109,73	
				5.109,73
P4a	RACCORDO CICLABILE VIA PIEMONTE			
	Superficie interessata (stima)	(mq)	447,00	
	incidenza a mq	(€/mq)	42,99 €	
	Totale computo opere CdO P4a		19.215,89	
				19.215,89
P4b	ATTREZZAGGIO MARCIAPIEDE SU VIA PIEMONTE			
	Superficie interessata (stima)	(mq)	194,00	
	incidenza a mq	(€/mq)	28,67 €	
	Totale computo opere CdO P4b		5.562,71	
				5.562,71
			Totale opere esterne all'ambito:	29.888,32

Totale 1] costi delle opere a scomputo: 401.223,29

2] MANUTENZIONE QUINQUENNALE AREE VERDI

Con riferimento all'art. 9 comma 3: ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA delle opere a verde di cui all'ALLEGATO H della Convenzione, per un periodo massimo di 5 anni dall'avvenuto collaudo delle Opere.

Totale Oneri di Manutenzione (non ammessi a scomputo):

da determinarsi all'approvazione del Piano di Manutenzione del Progetto esecutivo delle OO.UU.

Totale 2] oneri di manutenzione aree verdi :

da determinarsi in fase successiva

B STIMA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
1) Oneri di urbanizzazione Tabellari				
Rif. Servizio Urbanistica ed Edilizia privata determina DETERMINAZIONE N.138 DEL 28/02/2020				
	aliquota	SLP	totali	
	(€/mq)	(mq)	€	
CUP	oneri urbanizzazione primaria	51,68 €	18600	961.248,00
	Opere primarie (V1, P1, P2)	401.223,29 €		
	costo ammesso a scomputo ribassato del 20%		-	320.978,63
CUS	oneri urbanizzazione secondaria	30,76 €	18600	572.136,00
	Opere secondarie a scomputo		-	
Totali oneri tabellari al netto degli scomputi:				1.212.405,37
2) Oneri Smaltimento rifiuti				
Rif. Servizio Urbanistica ed Edilizia privata determina DETERMINAZIONE N.138 DEL 28/02/2020				
	(€/mq)	(mq)	€	
CSR	oneri smaltimento rifiuti	7,70 €	18600	143.220,00
Totali oneri smaltimento rifiuti				143.220,00
3) Maggiorazione Obbligatoria del Contributo di Costruzione di Costruzione				
Obbligo ai sensi art. 43, comma 2bis LR 12/2005 "Costituzione fondo aree verdi" - Non ammesso a scomputo ai sensi della DGR n°8/8757 del 22/12/2008 e smi, Allegato 1, punto 1.1.				
		%	€	€
Magg5%	Maggiorazione obbligatoria sul contributo di costruzione			
	(Oneri Tab. 1°+2°)	1.533.384,00	5%	76.669,20
Maggiorazione Obbligatoria sul costo di costruzione				76.669,20
TOTALI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI (al netto degli scomputi)				1.432.294,57

ALLEGATO (M)

COMUNICAZIONE SNAM SPA, INGEGNERIA & COSTRUZIONI, PROGETTI INFRASTRUTTURE
NORD, DEL 20.01.2020, PROT. INGCOS/NORD/32/CAS



energy to inspire the world

Dalmine, 20.01.2020
INGCOS/NORD/32/CAS

Spett.le
IMMOBILIARE VENUS S.R.L.
Via Roma, n° 114/A
20096 Pioltello (MI)

Metanodotto: "Variante Cernusco Rodano in Comune di Pioltello" DN 400 DP 12 bar
Rimozione tubazione fuori esercizio

Con riferimento alla Vostra richiesta del 9 dicembre 2019 siamo con la presente a confermare l'avvenuta rimozione della tubazione trasportante idrocarburi posata nel terreno di Vostra proprietà identificato al Catasto al mappale ex 770 ora 1091 del Fg 9 del comune di Pioltello.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.



Progetti Infrastrutture Nord
Il Project Manager
Claudio Fazzini

Ingegneria & Costruzioni
Progetti Infrastrutture Nord
Viale Locatelli, 118
24044 Dalmine (BG)
Tel. 035 4157511
Fax 035 4157501

Snam S.p.A.
sede legale: San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, 7
Capitale sociale: Euro 2.735.670.475,56 i.v.
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese delle CCIAA
di Milano, Monza, Brianza, Lodi n. 13271590158
R.E.A. Milano n. 1889443
Partita IVA n. 13271390158

ALLEGATO (M)

Copia della comunicazione SNAM di avvenuta rimozione del metanodotto

ALLEGATO (N)

DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA VINCOLI DI NATURA ZOOTECNICA
(ai sensi del Documento di Piano, Indirizzi scheda AdT9, modalità di intervento, lett. h)

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "Ambito AdT 9" RELATIVO ALLE AREE
INCLUSE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AdT 9 – PRODUTTIVO UBICATO IN VIA 1°
MAGGIO IN COMUNE DI PIOLTELLO**

DICHIARAZIONE DI ASSENZA DI VINCOLI DI NATURA ZOOTECNICA

(Rif PGT – Documenti di Piano, Scheda indirizzi ambito AdT9, Modalità di Attuazione, lett. h)

IL SOTTOSCRITTO

GADDA MARCO, nato a Milano il giorno 27/01/1972, C.F. GDD MCN 72A27 F205N, domiciliato per la carica in Pioltello, via Roma n. 114/A, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della società **Immobiliare VENUS srl**, con sede legale in Pioltello (MI), via Roma n. 114/A, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA n. 10348330159, in qualità di **Proponente del Piano Attuativo di iniziativa privata "Ambito AdT 9 – via 1° Maggio"**,

DICHIARA

che nel rispetto di quanto previsto PGT vigente del Comune di Pioltello, Documenti di Piano, Scheda indirizzi ambito AdT9, Modalità di Attuazione, lett. h), le aree interessate dal Piano Attuativo relativo all'Ambito Trasformazione "AdT n. 9", unitamente alle aree previste in cessione esterna all'ambito come meglio individuate negli elaborati del P.A. "E 2.3.1 - Individuazione aree in cessione esterne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)" e "E 1.3 - Estratto mappa catastale con individuazione del perimetro del PA ed elenco proprietà",

non risultano gravate da vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o da vincoli di destinazione d'uso connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

In fede, Pioltello, 01 luglio 2020

il proponente:

Immobiliare Venus srl
Gadda Marco
Amministratore Unico

