

BOZZA**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PII D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "Ambito di Trasformazione-RE 11 – via Gorizia", DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "Immobiliare Effe Esse Srl",PER ATTUARE UN INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE.**

L'anno 2014, il giorno ____ del mese di _____, tra il Comune di Paderno Dugnano, rappresentato da _____ nato a _____ il _____ in qualità di _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n.....del.....allegata alla presente, nel seguito del presente atto denominato "Comune" e la Società Immobiliare Effe Esse Srl con sede in via Cornalia n.32, P. IVA 00717360960, qui rappresentata dalla Sig.ra Paola Maria Elisabetta Naro, residente in Milano, via M. Polo n.7, in qualità di amministratore della Società stessa, di seguito chiamata "Operatore",

PREMESSO CHE

- a- l'Operatore, in virtù dell'atto n.di rep. in datatrascritto alla Conservatoria dei beni immobiliari di Milano, è proprietario dell'area distinta al mappale n. _____ del foglio n. _____ e mappale n. _____ del foglio n. _____ del Comune di Paderno Dugnano e corrispondente a via _____, civici (rif. _____ del Programma Integrato di Intervento approvato);
- b- l'ambito suddetto risulta azzonato dal vigente Piano di Governo del Territorio quale "Ambito di ~~Trasformazione~~ Re11, via Gorizia" ed è disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PGT vigente. L'ambito prevede la formazione di nuovi insediamenti produttivi/commerciali/direzionali/residenziali e contestualmente la riqualificazione delle aree produttive dismesse;
- c- l'intervento urbanistico di cui sopra è riferito ad una superficie territoriale pari a mq 49.000 circa che comprende una superficie fondiaria di mq _____ ed una superficie a standard, da cedere, pari a mq _____ (rif. Tavv.- _____ del Programma Integrato di Intervento approvato), corrispondente all'intero perimetro dell'Ambito di ~~trasformazione~~ RE11;
- d- il PII dell'Ambito Re11 presentato in data non risulta conforme alle prescrizioni del P.G.T. vigente (sotto il profilo delle tipologie residenziali realizzabili e del parametro edilizio delle altezze massime) per cui lo stesso verrà approvato con la procedura di cui all'art. 92,

comma 3, L.R. 12\05 e s.m.i. , mentre risulta conforme al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene;

- e- Il Programma Integrato di Intervento è stato sottoposto a Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con deliberazione della giunta comunale n. del....., in applicazione della direttiva regionale D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" e deliberazione di Giunta Regionale del 10 novembre 2010 n. 9/6761. In data 05-09-2011 si è tenuta la conferenza di verifica di assoggettabilità del Piano die in datal'Autorità Competente ha emanato il decreto di esclusione del Piano in oggetto dalla VAS;
- f- Il PII è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del, la quale si è espressa sui contenuti del piano, dando però delle indicazioni da seguire in fase esecutiva, al fine di garantire una migliore qualità di inserimento urbano, il tutto nel rispetto delle superfici già stabilite. Tali indicazioni sono:

Relativamente agli spazi pubblici:

a.;

Relativamente agli spazi privati:

a.;

Dette prescrizioni sono state puntualmente recepite nella proposta definitiva di PII approvato dal Consiglio Comunale in data_____ n.____

- g. Il Piano Integrato in oggetto è stato sottoposto a parere ASL, che in data, in considerazione del fatto che il lotto oggetto dell'intervento è adiacente sui latiad un'area con azzonamento:"

Inoltre l'ASL segnala quanto segue:

.....;

puntualmente recepito al progetto approvato

- h- il Programma Integrato di Intervento di cui al precedente comma "d", ai sensi richiamato art. 92, comma 3, L.R. n. 12/2005, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.del.....regolarmente depositata e pubblicata nelle forme di legge nonché approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.del....., esecutive entrambe, e acquisito il parere positivo della Provincia di Milano n.____ in data_____.

Elaborati di cui è composto il PII approvato:

██████████
██████████
██████████
██████████

Documentazione di cui è composto il PII approvato:

- Dichiarazioni varie ;
 - Relazione tecnico descrittiva;
 - Documentazione fotografica;
 - Titolo di Proprietà;
 - Relazione di valutazione previsionale del clima acustico legge 447 del 26-10-1995 L.R. Lombardia n. 13 del 10/08/2001;
 - Valutazione di impatto paesistico;
 - Relazione tecnico descrittiva delle reti tecnologiche ed infrastrutturali con allegati relativi estratti
 - VAS;
- i- per l'attuazione del predetto PII è necessario prevedere la cessione di aree di standard, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/05, nella misura minima di mq _____ a fronte della superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile di mq _____ ambedue rispettati nel progetto di Programma Integrato di Intervento presentato; altresì è prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dell'operatore, consistenti in opere interne al comparto Re 11. Le opere interne al comparto prevedono: realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento tra l'area verde in cessione su Via Gramsci e le aree di proprietà comunale lungo Via Serra?; viabilità di collegamento con Via Gorizia, reti e sottoservizi, parcheggi e sistemazioni a verde.
- Tutte le opere suddette saranno realizzate direttamente dall'operatore ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01 e s.m.i., in quanto funzionalmente collegate alle opere private e comunque per un importo, pari a quanto indicato nell'art. della presente convenzione, sotto soglia; detto importo concorre alla copertura degli oneri di urbanizzazione.
- j- l'operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- k- l'operatore cederà gratuitamente al Comune, alla stipula del presente atto, le aree oggetto di cessione identificate oggi sulla tavola n. _____ del PII approvato e facenti parte del foglio n _____ mappale _____, della superficie complessiva di mq _____; il frazionamento dei lotti sarà eseguito a carico dell'operatore;

tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1 - APPROVAZIONE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

Le parti approvano espressamente le premesse e gli allegati in essa indicati nonché tutte le tavole e gli elaborati del Piano Integrato di Intervento, i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – AMBITO DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO – DESTINAZIONE URBANISTICA – PRESENZA DI VINCOLI

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto del Programma di Intervento residenziale, sono individuate in Catasto del Comune di Paderno Dugnano come segue:

- Foglio _____, mappale n. _____ della superficie di mq _____ e foglio _____, mappale n. _____ della superficie di mq _____, per complessivi mq _____.

Le caratteristiche del contesto sono illustrate dalla documentazione fotografica riportata sulla Tav. n. _____ del progetto approvato, che rappresenta i luoghi prima dell'intervento.

I mappali già individuati in premessa sono inseriti in un contesto edificato produttivo dismesso e sono serviti dalle reti di urbanizzazione primaria di cui l'operatore si impegna a propria cura e spese al potenziamento sulla base delle indicazioni concordate tra le parti nella Conferenza di servizi istruttoria in data _____.

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO - PRESCRIZIONI

3.1 – L'operatore si impegna per sé e/o aventi causa all'osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati.

3.2 - La realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione potranno avvenire soltanto previa richiesta ed ottenimento del relativo titolo edilizio, come richiesto dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. La presente convenzione non autorizza pertanto l'esecuzione diretta di alcuna opera .

3.3 - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri dovrà avere luogo esclusivamente secondo le modalità stabilite all'art. 16 DPR 380\01 e s.m.i. e ove occorra agli artt. 32 e 122 del D.Lgs 163/2006 così come modificato con D.Lgs 152/2008 e s.m.i., come meglio esplicitato nel successivo art. 6.

3.4 – L'operatore si impegna a dare attuazione al PII approvato realizzando, nelle aree di proprietà, al netto delle cessioni per opere di urbanizzazione e standard, interventi edilizi per una Slp complessiva pari a mq 18.839 dei quali mq 9.007 a destinazione d'uso residenziale convenzionata R2; mq 9.007 a destinazione d'uso residenziale libera R1 e mq 825 di edilizia protetta per anziani R3, come previsto dalla variante urbanistica all'art. 28, comma ____, delle Norme di Attuazione del PGT approvata con il Programma Integrato di Intervento.

3.5 – Nel sottosuolo e all'esterno saranno realizzati i parcheggi pertinenziali degli interventi previsti secondo le quantità indicate dalla legge 122/89 e dalle NTA del PGT vigente, computati in forma distinta rispetto ai parcheggi nello standard urbanistico, come risulta dagli elaborati annessi al progetto di Programma di Intervento approvato, di cui alla tavola__.

3.6 – L'attuazione degli interventi previsti è disciplinata dalla presente convenzione. Si dà atto che gli elaborati approvati con la D.C.C. n. _____ del _____ indicano schematicamente le opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico dell'operatore e che verranno approvate dal Comune previa prestazione del progetto esecutivo.

3.7 - In riferimento alle indicazioni di cui alle premesse sub lett. f-g-h , l'operatore si impegna ad adeguare in fase esecutiva gli schemi e le previsioni delle opere pubbliche e private indicate nel progetto del Programma Integrato di Intervento. In coerenza con i disposti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 tali adeguamenti costituiranno osservanza alla variante al P.G.T. approvata con il PII;

3.8 – Preliminarmente alla fase esecutiva, con particolare riferimento al parere ASL di cui alla premessa sub lett. g), l'operatore si impegna a progettare e realizzare quanto indicato negli elaborati approvati dalla D.C.C., e comunque, previa verifica con l'ASL, che le opere siano idonee a contenere eventuali problemi evidenziati nel predetto parere ASL (rumori, emissioni, odori, vibrazioni, etc.) determinati dalle adiacenti zone produttive a tutela dei futuri residenti. L'approvazione è vincolante per il rilascio dei titoli edilizi relativi al PII.

3.9 - Sono esclusi dal PII gli interventi di mitigazione che interessano la viabilità sovra comunale i quali sono a carico della società esecutrice della viabilità stessa.

3.10 - Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17-08-1942, n. 1150 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005, il programma dei lavori oggetto della presente convenzione, stante la complessità dell'intervento, dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 10 anni dalla sua approvazione.

Art. 4 – AREE OGGETTO DELLA CESSIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AREE DI STANDARD

4.1 – Con il presente atto l'operatore cede gratuitamente al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione e standard ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le aree della superficie complessiva di mq 29.140 destinate alla realizzazione degli interventi di cui al successivo art.6. Si conviene che le superfici delle aree cedute al Comune sono soltanto indicative e, pertanto, la parte cedente si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcuna nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. Qualora la misurazione strumentale dell'area di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative allo standard non potranno essere ridotte e, in ogni caso, dovrà essere rispettato il disegno di urbanizzazione previsto. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza dell'operatore.

4.2 – Ove necessario, le aree di cui al comma 1, cedute gratuitamente al Comune, verranno dal medesimo Comune messe a disposizione dell'operatore e/o suoi aventi causa con la possibilità di utilizzare in tutto o in parte alla superficie ceduta, in via transitoria e precaria, per esigenze di cantiere e formazione di servizi, limitatamente al periodo entro il quale dovranno essere ultimati i lavori di costruzione di tutte le opere pubbliche sulle medesime aree, esonerando l'operatore dalla corresponsione di canoni e/o tasse di occupazione aree fino al momento della completa esecuzione e del collaudo delle opere stesse secondo quanto di seguito previsto, trattandosi di consegna effettuata per motivi di pubblico interesse volta ad assicurare l'esecuzione di opere di urbanizzazione. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione dell'operatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dell'operatore stesso.

4.3 – La consegna delle aree sopra individuate si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto qui previsto.

4.4 – Le parti danno atto che l'operatore ha eseguito nel 2008 sulle aree oggetto del presente atto indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo. Dette indagini avevano dato esito positivo rientrando tutte le analisi nei parametri di legge. Poiché successivamente a tale data, si è verificato un fenomeno di inquinamento causato da terzi, (come risulta dal procedimento giudiziario avviato dalla proprietà nei confronti del sig. Marsilio Orazio, acquirente della società Dorver, pendente avanti la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Monza) nella zona circoscritta al mappale _____ del foglio_____, la società Immobiliare Effe Esse Srl ha avviato tutte le procedure per la messa in sicurezza per la successiva bonifica. Qualora, in seguito alla conclusione del procedimento, la società responsabile dell'inquinamento non fosse in grado di adempiere alle operazioni di bonifica e ripristino ambientale, l'operatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla bonifica. Tale importo andrà a scomputo dall'ammontare ?

degli oneri di urbanizzazione. I livelli di qualità degli interventi di bonifica dovranno essere riferiti alle specifiche funzioni previste.

4.5 – Il Comune dà atto che con la presente convenzione e con le relative cessioni risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico derivanti dal progetto.

4.6 – Le aree oggetto di cessione sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. L'operatore esprime, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione. A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, l'operatore ha consegnato al Comune i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e consegnerà, non appena verranno rilasciati dalla competente Conservatoria, i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio. Detti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto. Al momento della stipulazione del presente atto, l'operatore consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

4.7 – L'operatore si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

Art. 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

5.1 - Alla progettazione delle opere di urbanizzazione si applicano, in quanto compatibili e tenuto conto dell'applicazione dell'art. 16 DPR 380/01 e s.m.i., le disposizioni di cui agli articoli da 17 a 43 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 ovvero conformemente al codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i.

5.2 - Gli schemi e le previsioni delle opere pubbliche indicate nel PII, potranno essere adeguati in fase di progettazione definitiva-esecutiva delle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante al PII stesso.

5.3 – Se le opere pubbliche ricadono nelle previsioni di cui al D.Lgs. n.163/2006, il Comune per ogni opera pubblica prevista nella presente convenzione con proprio atto e su richiesta dell'operatore nomina il responsabile unico del procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 9 del DPR 5 ottobre 2010 n. 207. Gli oneri relativi alla figura prescelta, da individuare tra i tecnici dell'Ente o tra i professionisti esterni abilitati, sono da inserire nell'ambito del quadro economico di ogni opera.

5.4 - Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato approvato con il PII con delibera di CC n___ del___, mentre sarà cura del dirigente competente approvare con determina i progetti definitivo ed esecutivo, proposti e valutati assieme all'operatore

5.5 – Il computo metrico estimativo, che sarà allegato ai progetti delle opere pubbliche nel rispetto del punto 5.1 del presente articolo, sarà calcolato rispettando le indicazioni riportate nelle determinazioni dirigenziali n._____ e s.m.i. del Settore Opere per il territorio e l'ambiente.

Art. 6 – ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 - L'operatore si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere pubbliche, i cui costi concorreranno allo scomputo degli oneri primari e secondari, individuate schematicamente negli elaborati grafici relativi al Programma Integrato di Intervento approvato (rif. Tavv. _____) e consistenti in:

- Opere interne al comparto: parcheggi e verde piantumato e percorsi pedonali, tutti completamente attrezzati:
- Opere in fregio al comparto: viabilità di servizio al parco e parcheggi

6.2 - Ai fini delle garanzie previste dalla presente convenzione l'importo totale delle suddette opere è stimato nella misura di € 2.450.000 (duemilioni quattrocentocinquanta mila euro). Resta inteso che il costo definitivo delle opere sarà quello risultante dal computo metrico allegato al progetto definitivo-esecutivo. Ai sensi dell'art. 4.4 i costi di bonifica che venissero affrontati dall'operatore concorreranno al costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo.

6.3 – Le opere di cui al precedente punto dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione e dovranno altresì riguardare eventuali adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio del titolo edilizio.

6.4 - I progetti definitivo ed esecutivo delle opere sopra indicate, che svilupperanno il progetto preliminare allegato al PII ed approvato con lo stesso, saranno presentati al Comune contestualmente alla prima richiesta del titolo edilizio in base al programma edificatorio previsto. I progetti definitivo ed esecutivo relativi alle opere di cui si tratta saranno approvati dal Dirigente competente, previa verifica di congruità, dando atto che il Comune si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere pubbliche di urbanizzazione con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendo a carico dell'operatore l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione.

6.5 - I lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno avere luogo nel rispetto delle previsioni dell'art. 16 DPR 380\01 e s.m.i. e ove ne ricorressero i presupposti, nel rispetto delle

modalità stabilite agli artt. 32 e 122 del D.Lgs 163/2006 così come modificato dal D.Lgs 152/2008 e s.m.i., assumendo l'operatore il ruolo di stazione appaltante.

L'operatore in qualità di stazione appaltante è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nella presente convenzione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'Amministrazione e che, tra l'altro, comportano l'approvazione del progetto in linea tecnica ed economica e delle eventuali varianti in corso di esecuzione e la possibilità di chiedere al privato informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto, ove prevista.

Per l'individuazione dell'appaltatore, ove ne ricorressero i presupposti e ferma restando l'applicazione dell'art. 16 DPR 380\01 e s.m.i., l'operatore dovrà applicare le medesime norme cui è tenuta l'amministrazione quando affida l'esecuzione di lavori pubblici di corrispondente tipologia ed importo, in base al D.Lgs. 163/2006.

L'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità dei lavori pubblici.

6.6-- Il Comune si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sull'esecuzione degli interventi. Il certificato di regolare esecuzione o di collaudo d'ogni opera pubblica sarà emesso da tecnici competenti, i cui oneri dovranno essere inclusi nel quadro economico delle opere pubbliche. Il Collaudo dovrà essere approvato entro 6 (sei) mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria, secondo gli usi e le disposizioni normative. Decorso tale termine senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata, ferma restando a carico dell'operatore ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa. Entro tre mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune per la parte di competenza mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico dell'operatore.

6.7 – Le opere interne ed in fregio al comparto di PII dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di 10 anni nel rispetto delle previsioni temporali del crono programma di massima allegato al presente atto. Le Parti danno atto che sarà possibile ottenere l'agibilità anche parziale degli edifici realizzati in relazione allo sviluppo delle opere pubbliche e private.

6.8 - Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dell'operatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi.

6.9 – Prima della conclusione delle operazioni di cui all'art 6.7, relative alle opere di urbanizzazione interne al comparto, l'operatore si obbliga a produrre un Certificato di Regolare Esecuzione delle opere da parte del Direttore dei Lavori. Tale C.R.E. dovrà preventivamente essere sottoposto all'approvazione del Comune, per il tramite dei competenti uffici. La sottoscrizione di tale C.R.E. costituirà titolo vincolante allo svincolo finale delle garanzie fidejussorie.

6.10 – L'operatore assume altresì l'obbligo di dare evidenza, mediante l'affissione di idonei cartelli informativi concordati con l'Amministrazione, che sia le opere di edilizia per la parte privata sia le opere pubbliche realizzate a scomputo oneri, sono state realizzate nell'ambito del Piano di Attuazione di cui alla presente convenzione.

Art. 7 – QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEI CONTRIBUTI DOVUTI DALL'OPERATORE

7.1 – L'importo delle opere di cui all'art.6 concorre alla copertura della voce dei contributi di costruzione corrispondente agli oneri di urbanizzazione dovuti. Qualora il costo complessivo delle opere di cui all'art.6 risultasse superiore all'importo dovuto, la differenza di spesa resterà comunque a carico dell'operatore, essendo lo stesso il promotore dell'intervento che con la convenzione riveste carattere di pubblico interesse, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo. Qualora, invece, il costo complessivo delle opere suddette, risultasse inferiore all'importo dovuto la differenza dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio dell'ultimo titolo edilizio.

7.2 - Le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, in base alle previsioni dell'art. 38, comma 7 bis, L.R. 12\05 e s.m.i., saranno quelle vigenti al momento dell'approvazione del PII, alle condizioni previste dalla medesima norma. Le parti danno atto che il contributo per le opere di urbanizzazione riferito agli interventi di edilizia residenziale R2 e R3 fruirà delle riduzioni previste dalla legge regionale 12\05.

7.3 – L'operatore dichiara di essere a conoscenza che nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

7.4 – Il pagamento di detti contributi sarà a carico dell'operatore e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

Art. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE

Per i fabbricati che saranno oggetto dei singoli interventi l'operatore si impegna, per sé e/o propri aventi causa a qualsiasi titolo, alla corresponsione del relativo costo di costruzione, per le rispettive destinazioni funzionali.

Art. 9 – MODALITA' ATTUATIVE DELLA PARTE PRIVATA

9.1 Si dà atto che potranno essere richiesti titoli edilizi distinti ed in tempi diversi nel periodo di validità della Convenzione.

9.2 – Secondo quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche degli edifici, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

9.3 – L'operatore si dichiara consapevole che, per effetto della D.C.C. n. 18 del 28-03-2006 tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa di trasformazione urbanistica sono esclusi dalla possibilità di recuperare i sottotetti in base ai disposti degli ex artt. 63-64 e 65 della L.R. 12/2005, fatte salve modifiche successive alla stessa.

9.4 – Per le porzioni di fabbricati destinati a Edilizia Convenzionata ed Edilizia Sociale, l'operatore ha predisposto Piano Economico Finanziario che approvato dall'amministrazione e sottoscritto dalle parti viene allegato alla presente convenzione sotto la lettera___.

9.5 – I prezzi di assegnazione delle abitazioni di edilizia convenzionata sono fissati nella misura indicata nel Quadro Tecnico Economico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera___.

L'operatore o suoi aventi causa dovrà produrre all'amministrazione comunale, elenco degli assegnatari con i relativi importi di assegnazione, prima della richiesta di agibilità dei singoli fabbricati.

Qualora all'atto della richiesta di agibilità dei singoli fabbricati, risultassero ancora da assegnare alcune unità immobiliari, per le stesse l'operatore o suoi aventi causa consegnerà alla amministrazione l'elenco delle stesse con relativi importi di assegnazione ed impegnativa alla comunicazione dei nominativi degli assegnatari al momento dell'assegnazione stessa.

Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia protetta per anziani, il canone sociale verrà determinato nella misura stabilita dalle leggi nazionali e regionali. Il quadro economico con la determinazione del canone verrà consegnato per l'approvazione da parte dell'amministrazione comunale prima della ultimazione dei lavori.

Art. 10 – GARANZIE FINANZIARIE, EVENTUALI INADEMPIENZE E CONSEGUENTI PENALITA'

10.1 – L'operatore ha costituito in sede di stipula, ovvero al rilascio del primo titolo edilizio, una fideiussione bancaria o assicurativa, di Euro....., per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione e standard (come da art. 6).

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e standard di cui alla presente convenzione, l'operatore autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio.

10.2 – Detta garanzia dovrà essere eventualmente integrata, all'atto del rilascio del titolo edilizio di cui sopra e dei permessi successivi, dell'importo delle opere pubbliche da eseguire in relazione all'effettivo costo delle stesse, se superiore all'importo di cui all'art.6 come risultante dal progetto esecutivo, e potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta dell'operatore e previa autorizzazione comunale.

La stessa potrà altresì venire sostituita da equivalente fidejussione, rilasciata da aventi causa dell'operatore, totali o parziali, in caso di cessione.

10.3 – Qualora, entro il termine di anni dieci dalla data di approvazione del PII, gli interventi costruttivi disciplinati dal presente atto non risultassero completamente ultimati nelle parti private e nelle parti pubbliche affidate all'operatore sarà applicata ed introitata dal Comune, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) dell'importo totale di spesa di cui al punto 6.2 sino ad un massimo del 2% (due per cento) complessivo, potendosi avvalere il Comune a tale scopo, della precitata garanzia di carattere generale. E' riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

10.4 – Al fine dell'applicazione della penale di cui sopra, non sarà considerato inadempimento alle indicazioni della presente convenzione la realizzazione di minori quote di volume inferiore al 10% (dieci per cento) delle quantità indicate nella presente convenzione, senza diminuzione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma.

10.5 – E' fatta salva la concessione di eventuali proroghe al predetto termine di ultimazione (se inferiore a 10 anni) per fatti connessi alla complessità dell'intervento e, inoltre, per ulteriori fatti non direttamente imputabili alla volontà dell'operatore, sempre che ciò non risulti in contrasto con i provvedimenti di approvazione relativi al programma.

10.6 – In caso di violazione degli obblighi di cui sopra assunti dall'operatore, il Comune potrà liberamente escutere le fideiussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato

le fideiussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal programma e non realizzate dall'operatore.

10.7 – L'operatore si impegna altresì a rilasciare, prima della consegna delle opere previste al precedente articolo 6, la polizza assicurativa biennale per un importo pari al 100% del costo di realizzazione di ogni opera pubblica la cui esecuzione viene assunta a carico dello stesso operatore. L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato dall'effettivo costo delle opere. Rimane fatto salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile "Rovina e difetti di cose immobili".

10.8 – Al fine di garantire l'interesse pubblico ad una corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, fino alla data di approvazione superiore del collaudo da parte dell'Ente non potranno essere svincolate interamente le garanzie prestate dall'operatore.

Art. 11 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI A TERZI

Qualora l'operatore proceda ad alienare, in tutto o in parte, gli immobili inclusi nel PII, dovrà trasmettere agli acquirenti del lotto gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio PII, l'operatore ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberazione qualora gli aventi causa subentrino integralmente negli obblighi previsti dalla presente convenzione e prestino autonome garanzie fidejussorie.

Art. 12 – SPESE E TASSE

12.1 – Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dell'operatore che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dell'operatore e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e n. 5 copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico dell'operatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree in oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

Art. 13 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione avrà validità di anni dieci dalla sua approvazione. I lavori, anche a lotti e in base al programma unitario dei lavori allegato alla presente convenzione sotto la lettera ____,

verranno ultimati entro sei mesi dalla scadenza della validità della Convenzione. Le parti danno atto che l'agibilità potrà essere conseguita anche per parti in corrispondenza alle diverse fasi del predetto programma.

Art. 14 – ALLEGATI

Costituiscono allegato della convenzione:

- la deliberazione di C.C. di autorizzazione alla stipula
- la deliberazione di C.C. n. _____ del _____ relativa all'approvazione del PII dell'Ambito di Trasformazione RE11 via Gorizia
- Copia delle fidejussioni poste a garanzia;
- Dichiarazioni varie (parere ASL, VAS
- Piani economici finanziari
- Quadro tecnico economico per l'edilizia convenzionata
- Ecc.

Art. 15 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Operatore esibisce il certificato di destinazione urbanistica redatto dal competente Responsabile del Comune di PADERNO DUGNANO in data prot. n..... che in originale costituisce allegato del presente atto e dichiara che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici alle predette aree.

Paderno Dugnano, li _____

L'operatore

Il Comune