

BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA VIA SAN MARTINO – VIA NINO BIXIO, DI PROPRIETA' MAZZARA ANNA-RINALDI ANNA-COGEPA SRL-BOSCARO GELINDO-BOSCARO GIUSEPPE-BOSCARO SANTA TERESINA-BIGAROLI CARLA FELICITA-BIGAROLI CARLO-BIGAROLI LUCIA-BIGAROLI PATRIZIA-BIGAROLI MARCO-BIGAROLI GIOVANNINA-GALLI ALBERTO-GALLI MARIO-GALLI SARA-GALLI STEFANO-GALLI VITTORIO-ANSELMI NADIA , PER ATTUARE UN INSEDIAMENTO 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 i sigg. MAZZARA ANNA – RINALDI ANNA –COGEPA SRL – BOSCARO GELINDO – BOSCARO GIUSEPPE – BOSCARO SANTA TERESINA – BIGAROLI CARLA FELICITA – BIGAROLI CARLO BIGAROLI LUCIA – BIGAROLI PATRIZIA – BIGAROLI MARCO – BIGAROLI GIOVANNINA – GALLI ALBERTO – GALLI MARIO – GALLI SARA – GALLI STEFANO – GALLI VITTORIO – ANSELMI NADIA di seguito chiamati "Operatore".

PREMESSO CHE

Comune di PADERNO-DUGNANO	
UFFICIO PROTOCOLLO	
5 = GIU 2014	
PROT. N°
Cat. Cl.	Fase:

- a- l'operatore, in virtù dell'atto n. di rep. in data trascritto alla Conservatoria dei beni immobiliari di Milano, è proprietario dell'area distinta ai mappali n° 6-9-51-206-207-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-298-300-302 del foglio n° 4 del Comune di Paderno Dugnano e corrispondente a via San Martino/via Nino Bixio (rif. TAV. 1 del Piano Attuativo);
- b- l'ambito oggetto di variante urbanistica risulta azzonato dal Piano di Governo del Territorio vigente come aree per servizi.

Il nuovo ambito, tramite Piano Attuativo prevede un importante beneficio pubblico che è ravvisato, oltre che nella cessione di aree per la realizzazione del parco del Seveso, anche

nelle ulteriori opere di interesse pubblico da localizzare nella frazione di Palazzolo Milanese.

- c- l'intervento urbanistico di cui sopra è riferito ad una superficie territoriale pari a mq 20.347,38 da utilizzare ai fini dei calcoli volumetrici e comprende una superficie fondiaria di mq 5.681,15 ed una superficie a standard, da cedere, pari a mq 14.666,24 ;
- d- il Piano Attuativo in variante urbanistica presentato in datacon successive modifiche e integrazioni, non risulta conforme alle prescrizioni del P.G.T. vigente, del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e delle previsioni di cui alla L.R. 12/05;
- e- in data 30/01/2014 la Giunta Comunale ha approvato la proposta di Piano Attuativo in variante al P. G.T. " VIA BIXIO – VIA SAN MARTINO " con formulazione di indicazioni ;
- f- il Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione di Giunta comunale n.del.....regolarmente depositata e pubblicata nelle forme di legge, subito esecutiva.

■ Elaborati di cui è composto il Piano Attuativo approvato:

- Tav. 1 - estratto mappa - estratto P.G.T.vigente - individuazione proprietà catastali;
- Tav. 2 - estratti P.G.T vigente;
- Tav. 3 – proposta nuovo azzonamento;
- Tav. 4 – estratto dal rilievo aerofotogrammetrico;
- Tav. 5 – verifica grafico-analitica – superficie territoriale – fondiaria - standard;
- Tav. 6 – nuovo azzonamento;
- Tav. 7 – nuova proposta progettuale con ingombri edilizi e sistemazioni esterne;
- Tav. 8 – proposta sistemazione esterna vista aerea nuovo comparto;
- Tav. 9 – urbanizzazioni esistenti (acqua-fognatura-gas-enel-telecomunicazioni);
- Tav. 10- urbanizzazioni;
- Tav. 11 – schema tipologia;
- Tav. 12 – proposta sistemazione aree in cessione interne all'ambito - particolari;
- Tav. 13 – particolare su via San Martino;
- Tav. 14 – proposta opere di interesse pubblico;
- Tav. 15 - estratti PTCP;
- Rendering con viste rappresentative.

■ Documentazione di cui è composto il Piano Attuativo approvato:

- Relazione Paesaggistica;
 - Titolo di Proprietà, con documenti di identità;
 - Dichiarazione pareri e/o nulla osta di enti.
- g- per l'attuazione del predetto Piano Attuativo è necessario prevedere la cessione di aree standard, ai sensi dell'art. 54 delle NdA del PGT Vigente, nella misura minima (80%) di mq

5333,33x0.8 = mq 4266,66 con una volumetria complessiva realizzabile di mc 16.000,00; è prevista la diretta esecuzione da parte dell'operatore, delle opere di urbanizzazione consistenti in opere esterne alla superficie fondiaria del perimetro del nuovo ambito. Tali opere prevedono la realizzazione come meglio risulta dalla Tav.14 e quantificate dal preventivo. Tutte le opere suddette saranno realizzate direttamente dall'operatore.

- h- l'operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- i- l'operatore cederà gratuitamente al Comune, alla stipula del presente atto, le aree oggetto di cessione identificate oggi sulla tavola del Piano Attuativo in variante urbanistica approvato, individuate come parte del mapp. del fg. n° 4, della superficie complessiva di mq 14.666,24 .Il frazionamento del lotto 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 Attuativo in variante urbanistica i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - DESTINAZIONE URBANISTICA – PRESENZA DI VINCOLI

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

- Foglio 4 mappale 6-9-51-206-207-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-298-300-302 della superficie di mq 20.347,39

Le caratteristiche del contesto sono illustrate dalla documentazione fotografica allegata al progetto approvato, che rappresenta i luoghi prima dell'intervento. Il mappale già individuato in premessa è inserito in un contesto edificato ed è servito dalle reti di urbanizzazione primaria, sufficienti per la nuova edificazione.

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO - PRESCRIZIONI

3.1 – L'operatore si impegna per se 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 delle opere di urbanizzazione potrà avvenire soltanto previa richiesta ed ottenimento del relativo titolo edilizio.

3.3 – All'esterno saranno realizzati i parcheggi previsti dall'elaborati grafici n.17-18, computati in forma di standard urbanistico, come risulta dagli elaborati allegati al Piano Attuativo approvato.

3.4 – L'attuazione degli interventi previsti è disciplinata dalla presente convenzione. Si dà atto che gli elaborati approvati con la D.G.C. n. del indicano schematicamente le opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico dell'operatore.

3.5 Il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del, la quale si è espressa sui contenuti del Piano stesso.

3.6 – Il programma dei lavori oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di anni dalla sua approvazione.

Art. 4 – AREE OGGETTO DELLA CESSIONE – AREE DI STANDARD INTERNE AL PERIMETRO DEL NUOVO AMBITO

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 per la formazione del parco del Seveso, le aree della superficie complessiva di mq 14.666,24 destinate alla realizzazione degli interventi di cui al successivo art. ... Si conviene che le superfici delle aree cedute al Comune sono soltanto indicative e approssimative 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. In ogni caso l'operatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere al Comune contestualmente alla stipula della presente, ovvero entro il termine contenuto neigg. successivi alla suddetta stipula, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione interne

all'Ambito, aree indicate nel progetto (rif. tav. n 14) della superficie effettiva di mq. 14.666,24 identificate ai mapp. ,del fg. 4

4.2 - Tale superficie viene ceduta gratuitamente; essendo prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione, dopo la cessione al Comune è ammessa la possibilità per l'operatore e/o suoi aventi causa di utilizzare parte della 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 e la consegna al Comune delle stesse, esonerando la proprietà 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 comunali. 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 – 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 in quanto si prevede la cessione gratuita di aree interne al nuovo Ambito per mq. 14.666,24 a fronte di una richiesta minima di mq. 4.266,66.

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 urbanizzazioni previsto. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza dell'operatore.

4.5 – 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.

4.6 – 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

5.1 - Alla progettazione delle opere di urbanizzazione si applicano, le disposizioni di legge vigenti.

5.2 - 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). Gli oneri relativi alla figura prescelta, da individuare tra i tecnici dell'Ente o tra i professionisti esterni abilitati, sono a carico dell'operatore.

5.3 - Il progetto preliminare con l'individuazione delle opere di urbanizzazione (tav. 14) si ritiene approvato dalla Giunta, mentre sarà cura del dirigente competente determinare l'approvazione dei progetti definitivo ed esecutivo.

5.4 - Il computo metrico estimativo definitivo, 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 e le prescrizioni di legge.

Art. 6 - ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE/PARZIALE DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

6.1 - L'operatore si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere pubbliche, individuate schematicamente negli elaborati grafici relativi al Piano Attuativo in variante urbanistica approvato, consistenti in opere interne ed esterne all'Ambito come di seguito elencato:

opere interne all'ambito:

1 - opere utili a dare continuità alla pista ciclabile esistente in città di Varedo

2 - valorizzazione dell'ingresso del parco del Seveso da via San Martino

Opere esterne all'ambito

3 - 3a parcheggi esistenti da completare lungo la via San Martino

3b nuovi parcheggi da realizzare lungo la via San Martino

4 - recupero e riqualificazione degli orti comunali situati nella via Nino Bixio

5 - proposta di valorizzazione delle aree a verde esistenti ripulite da ogni elemento estraneo alla

naturalità

6.2 – Le opere di cui al precedente punto dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione.

6.3 - L'operatore consegnerà il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione nel rispetto dell'art. della presente convenzione, e lo presenterà al Comune per la sua approvazione entro 6 mesi dalla stipula della presente.

6.4 – 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 secondo la modalità che prevede che sia l'operatore ad assumere 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 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 e delle eventuali varianti in corso di esecuzione e la possibilità di chiedere al privato informazioni circa le modalità di svolgimento dell'appalto.

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 individuati dal RUP, i cui oneri dovranno essere a carico dell'operatore. 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 – La realizzazione delle opere pubbliche, descritte al punto 6.1, dovranno essere concluse entro 1 anno dal loro avvio e, comunque, non oltre la durata del Piano Attuativo.

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

7.1 Le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, in base alle previsioni del DPR 380/2001, saranno quelle vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio, così come disposto dalla legislazione vigente in materia.

7.2 – L'operatore dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 60 del 5 dicembre 1977, 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.

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

Art. 7 bis – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

La presente bozza di convenzione, si intende modificabile in tutti i contenuti degli articoli relativi alla definizione di impegno economico e sulla realizzazione delle opere di pubblica utilità individuate nella tav. 14 allegata, ovvero sino alla valutazione dell'Amministrazione Comunale rispetto alla richiesta di scomputo totale/parziale delle stesse sugli oneri di urbanizzazione dovuti per il nuovo intervento edilizio

Art. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE

Per i fabbricati che saranno oggetto dell'intervento 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. 11 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI A TERZI

Qualora l'operatore proceda ad alienazione dei diritti edificatori contenuti nel Piano Attuativo, in tutto o in parte, dovrà trasmettere agli acquirenti del lotto gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Nell'ipotesi di alienazione delle aree di proprietà, 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.

Art. 12 – SPESE E TASSE

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 corrispondente alla durata del Piano Attuativo in variante urbanistica.

Art. 14 – ALLEGATI

Costituiscono allegato della convenzione:

- La deliberazione di G.C. n. _____ del _____ relativa all'approvazione del Piano Attuativo;

■ Elaborati di cui è composto il Piano Attuativo approvato:

- Tav. 1 - estratto mappa - estratti P.G.T.vigente – individuazione proprietà catastali;
- Tav. 2 - estratti P.G.T. vigente;
- Tav. 3 - proposta nuovo azzonamento;
- Tav. 4 - estratto dal rilievo aerofotogrammetrico;
- Tav. 5 - verifica grafico-analitica – superficie territoriale – fondiaria - standard;
- Tav. 6 - nuovo azzonamento;
- Tav. 7 - nuova proposta progettuale con ingombri edilizi e sistemazioni esterne;
- Tav. 8 - proposta sistemazione esterna vista aerea nuovo comparto;
- Tav. 9 - urbanizzazioni esistenti (acqua-fognatura-gas-enel-telecomunicazioni);
- Tav. 10 - urbanizzazioni (acqua-fognatura-gas-enel-telecomunicazioni);
- Tav. 11 - schema tipologia
- Tav. 12 - proposta sistemazione aree in cessione interne all'ambito - particolari;
- Tav. 13 - particolare su via San Martino;
- Tav. 14 - proposta opere di interesse pubblico;
- Tav. 15 - estratti PTCP;
- Rendering con viste rappresentative.

■ Documentazione di cui è composto il Piano Attuativo approvato:

- Relazione Paesaggistica;
- Titolo di Proprietà, con documenti di identità;
- Dichiarazione pareri e/o nulla osta enti.

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

Mazzara Anna



Rinaldi Anna



Cogepa S.R.L.



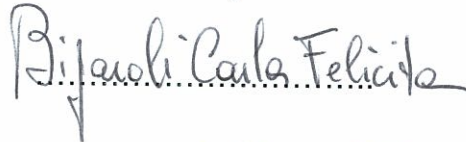
Bigaroli Carlo



Bigaroli Lucia



Bigaroli Carla Felicita



Galli Vittorio



Galli Mario



Galli Sara



Galli Stefano



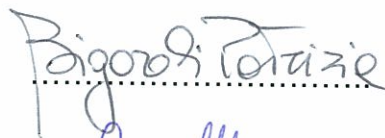
Galli Alberto



Anselmi Nadia



Bigaroli Patrizia



Bigaroli Marco



Boscaro Gelindo



Boscaro Santa Teresina

Boscaro Santa Teresina

Boscaro Giuseppe

Boscaro Giuseppe

Bigaroli Giovannina

Bigaroli Giovannina