

approvato);

c- l'intervento urbanistico di cui sopra è riferito ad una superficie territoriale pari a mq 13.685,02 che comprende una superficie fondiaria di mq 9.853,02 ed una superficie a standard, da cedere, pari a mq 3.832,00 (rif. Tavv.- 10-11-12 del Piano di Attuazione

b- l'ambito suddetto risulta azzonato dal vigente Piano di Governo del Territorio quale "Ambito di Trasformazione AT5/sub-3, Villaggio Ambrosiano - Via Argentina" ed è disciplinato dall'art. 6.1.5 del Documento di Piano del PGT vigente. L'ambito prevede la formazione di nuovi insediamenti produttivi/commerciali/direzionali/residenziali e contestualmente la riqualificazione delle aree produttive dismesse;

a- l'Operatore, in virtù dell'atto n. di rep. in data, CI., trasmesso alla Conservatoria dei beni immobiliari di Milano, è proprietario dell'area distinta al mappale n. 176 del foglio n. 54 e mappale n. 50 del foglio n. 55 del Comune di Paderno Dugnano e corrispondente a via Argentina, civico 54 (rif. Tavv.-01 del Piano di Attuazione approvato);

PROT. N°
04 FEB 2014
Comune di PADERNO DUGNANO Ufficio Protocollo

PREMESSO CHE

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 MEGA S.r.l. con sede in via Monte Rosa n.21, 20149 Milano, P. IVA 10030070154, qui rappresentata dalla Sig.a Dusci Mariagrazia, residente in Milano, via A. Litta Modignani n.5, in qualità di Presidente del CdA della Società stessa, di seguito chiamata "Operatore",

SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
"Ambito di Trasformazione AT5/sub-3 - Villaggio Ambrosiano - Via Argentina"
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "MEGA S.r.l."
PER ATTUARE UN INSEDIAMENTO DI TIPO MISTO
COMMERCIALE / DIREZIONALE / RESIDENZIALE.

d- il Piano di Attuazione dell'Ambito AT5/sub-3 (inserito nell'Ambito AT5) presentato in data

12/2005, con successive modifiche e integrazioni, 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- il Piano di Attuazione di cui al precedente comma "d", ai sensi della L.R. n.

12/2005 e con deliberazione del Consiglio Comunale n.

del 12/2005 regolarmente depositata e pubblicata nelle forme di legge nonché approvato

con deliberazione di Consiglio Comunale n. del 12/2005, esecutive entrambe.

Elaborati di cui è composto il PA approvato:

■ Tav.-01 – Estratti da Aerofotogrammetrico, DP1 e Catastale, in scale 1:1000 ed 1:2000;

■ Tav.-02 – Estratto dal Quadro Progettuale del Documento di Piano;

■ Tav.-03 – Estratti dalle tavole di PGT: PdS2-percorsi ciclabili, DP3-scenari e temi di

progetto, PdR3-sensibilità paesistica, in scala 1:2000;

■ Tav.-04 – Estratti dalle tavole di PGT: PdR1b-vincoli sovraordinati, DP5-carta della rete

ecologica, PdR1a-vincoli, in scala 1:2000;

■ Tav.-05 – Estratti dal PUGSS di PGT: Tavole 04.1-04.2-04.3-04.4-04.5 e Tavole 05.1-

05.2-05.3-05.4-05.5, in scala 1:2000;

■ Tav.-06 – Progetto di Ridefinizione della perimetrazione dell'Ambito con Formazione di

Sub-Ambiti, in scale 1:1000 ed 1:2000;

■ Tav.-07 – Tavole comparative fra perimetrazione dell'AT5 di PGT e quella proposta, in

scale 1:1000 ed 1:2000;

■ Tav.-08 – Rilievi Area Sub-Ambito AT5/sub-3, in scala 1:1000;

■ Tav.-09 – Proposta progettuale nuovo Ambito AT5, in scala 1:1000;

■ Tav.-10 – Proposta progettuale nuovo Sub-Ambito AT5/sub-3 (Fase A), in scala 1:500;

■ Tav.-11 – Schema di Pianivolumetria sul nuovo Ambito AT5, in scala 1:1000;

■ Tav.-12 – Schema di Pianivolumetria sul nuovo Sub-Ambito AT5/sub-3 e Calcoli

Pianivolumetrici, in scala 1:500;

■ Tav.-13 – Schema di Tipologia proposta sul nuovo sub-ambito AT5/sub-3, PIANTE;

■ Tav.-14 – Schema di Pianivolumetria sul nuovo Sub-Ambito AT5/sub-3 e per l'intero

Ambito AT5, ASSONOMETRIE e PLANIMETRIA, in scala 1:2200;

■ Tav.-15 – Fotodocumentazione

Documentazione di cui è composto il PA approvato:

- Dichiarazioni varie (dichiarazioni ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio,

dichiarazione di conformità urbanistica, dichiarazione relativa ai muri perimetrali

portanti e di tamponamento ai fini dell'applicazione della L.R. n. 33 del 29-12-2007,

dichiarazione di quanto previsto dal regolamento comunale sul risparmio energetico, dichiarazione di esclusione della redazione del documento di previsione di impatto acustico, verifica compatibilità urbanistico-ambientale del [redacted];

- 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;

f- per l'attuazione del predetto piano attuativo è necessario prevedere la cessione di aree di

standard, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/05, nella misura minima di mq 3.831,81 a fronte della superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile di mq 6.842,51 ambedue rispettati nel progetto di Piano Attuativo presentato; altresì è prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dell'operatore, consistenti in opere interne al comparto AT5/sub-3. Le opere interne al comparto prevedono: - la realizzazione di parcheggi attrezzati per mq 2.064,75; la dotazione di percorsi pedonali completi per mq. 339,65; - la realizzazione di verde piantumato attrezzato per mq 1.427,60, il tutto per complessivi mq. 3.832,00. Lungo tutto il fronte della proprietà in fregio a via Argentina sarà sistemato un nuovo marciapiede stradale da ml 2,00 di larghezza, a cura della proprietà stessa. Tutte le opere suddette saranno realizzate direttamente dall'operatore per un importo pari a quanto indicato nell'art. 6.2 della presente convenzione, importo che concorre alla copertura degli oneri di urbanizzazione.

g- l'operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

h- l'operatore cederà gratuitamente al Comune, alla stipula del presente atto, le aree oggetto di cessione identificate oggi sulla tavola n. 12 del Piano Attuativo approvato e facenti parte del foglio n 54 mappale 176 (parte), della superficie complessiva di mq 3.832,00; 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 di Attuazione, i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO – DESTINAZIONE URBANISTICA – PRESENZA DI

VINCOLI

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

- Foglio 54, mappale n. 176 della superficie di mq 5.456,02 e foglio 55, mappale n. 50 della superficie di mq 8.229,00, per complessivi mq 13.685,02.

Le caratteristiche del contesto sono illustrate dalla documentazione fotografica riportata sulla Tav. n. 15 del progetto approvato, che rappresenta i luoghi prima dell'intervento ed evidenzia eventuali vincoli e servizi in esso presenti. I mappali già individuati in premessa sono inseriti in un contesto edificato produttivo dismesso e sono serviti dalle reti di urbanizzazione primaria che l'operatore si impegna a propria cura e spese al potenziamento qualora necessario.

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 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 di alcuna opera.

3.3 - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri dovrà avere luogo esclusivamente secondo le modalità stabilite 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 piano approvato realizzando, nelle aree rimanenti a titolo di proprietà interventi edilizi per una Slp complessiva pari a mq 6.740,07 dei quali

mq 2.041,95 a destinazione d'uso commerciale e mq 4.698,12 a destinazione d'uso direzionale,

come previsto dall'art. 6.1.5 del Documento di Piano del PGT vigente. Vengono fatte salve tutte le previsioni tipologiche, di destinazioni d'uso e planivolumetriche previste nel PGT vigente.

3.5 – Nel sottosuolo e all'esterno saranno realizzati i parcheggi 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 Piano di Attuazione approvato (rif. Tav.-12).

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 (rif. Tav.-12).

3.7 Il Piano Attuativo 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. _____

3.8 - Il Piano Attuativo in oggetto è stato sottoposto a parere ASL, che in data _____ in considerazione del fatto che il lotto oggetto dell'intervento è adiacente sui lati _____ ad un'area con azzonamento _____

1. _____

2. Inoltre l'ASL segnala quanto segue:

a. _____

3.9 – Il Piano attuativo 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 di _____ e in data _____ l'Autorità Competente ha emanato il decreto di esclusione del Piano in oggetto dalla VAS, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, che l'operatore si impegna a rispettare nella fase esecutiva del presente _____:

3.832,00 identificate al mapp. 176 (parte) del fg. 54, da frazionare. primaria e secondaria, aree indicate nel progetto (rif. Tav. n.12) della superficie effettiva di mq. neigg. successivi alla suddetta stipula, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione cedere al Comune contestualmente alla stipula della presente, ovvero entro il termine contenuto indicata. In ogni caso l'operatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune qualora, a seguito cedute al Comune sono soltanto indicative e approssimative e, pertanto, la parte cedente si realizzazione degli interventi di cui al successivo art.6 Si conviene che le superfici delle aree 12/2005 e ss.mm.ii. le aree della superficie complessiva di mq 3.832,00 destinate alla rappresentante accettata, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 45 della L.R. 4.1 - Con il presente atto l'operatore cede gratuitamente al Comune, che a mezzo del suo legale

Art. 4 - AREE OGGETTO DELLA CESSIONE - AREE DI STANDARD

nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 6 anni dalla sua approvazione. 12/2005, il programma dei lavori oggetto della presente convenzione dovrà essere completato 3.13 - Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17-08-1942, n. 1150 e dell'art. 46 della L.R. è vincolante al rilascio dei titoli edilizi relativi al piano di lottizzazione. dei futuri residenti. Tali progetti dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale. L'approvazione progettuali dettagliate che prevedano idonea mitigazione dalle adiacenti zone produttive, a tutela 3.12 - Preliminarmente alla fase esecutiva, l'operatore si impegna a presentare una o più proposte dalle adiacenti zone produttive. idonee a contenere i problemi evidenziati (rumori, emissioni, odori, vibrazioni, etc.) determinati progettare e realizzare, oltre quanto indicato negli elaborati approvati dalla D.C.C., delle opere 3.11 - Con particolare riferimento di quanto riportato all'art. 3.8 punto 1, l'operatore si impegna a comma 12 della L.R. 12/2005 tali adeguamenti non costituiranno variante al Piano, tenendo conto delle indicazioni e precisazioni ivi descritte. In coerenza con i disposti dell'art. 14 pubbliche e private indicate nel progetto del Piano di dovranno essere adeguati, 3.10 - In riferimento ai punti 3.7, 3.8 e 3.9, in fase esecutiva gli schemi e le previsioni delle opere

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 - Ove valutato necessario dal Comune o dall'operatore stesso, l'operatore si impegna a sottoporre le aree oggetto del presente atto ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo. Qualora, in seguito all'indagine preliminare, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'operatore si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di computo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, all'esecuzione di tali interventi. I livelli di qualità degli interventi di bonifica dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni 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. 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 primaria e secondaria previsto. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza dell'operatore.

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 pregiudizievole, 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

5.1 - Alla progettazione delle opere di urbanizzazione si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli da 17 a 43 del D.P.R. 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 progetto del piano di attuazione, assimilabili a studio di fattibilità dello stesso, potranno essere adeguati in fase di progettazione preliminare-definitiva-esecutiva delle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante al Piano di Attuazione, comunque nel rispetto dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05, accogliendo le eventuali osservazioni e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

5.3 - Il progetto delle opere di urbanizzazione, comprensivo di tutti gli elaborati di cui al punto 6, dovrà essere suddiviso in due parti: "opere interne al comparto....." ed eventuali "opere esterne al comparto" ;

5.4 - 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.

5.5 - Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione verrà approvato dalla Giunta, mentre sarà cura del dirigente competente determinare l'approvazione dei progetti definito ed esecutivo.

5.6 – 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 ss.mm. ii. del Settore Opere per il territorio e l'ambiente.

Art. 6 – ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 - L'operatore si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere pubbliche, i cui costi concorreranno allo scorporo degli oneri primari e secondari, individuate schematicamente negli elaborati grafici relativi al Piano di Attuazione approvato (rif. Tavv. 10-11-12) e consistenti in:

- Opere interne al comparto: parcheggi e verde piantumato e percorsi pedonali, tutti completamente attrezzati;
- Opere in fregio al comparto: rifacimento marciapiede stradale di via Argentina, per il tratto fronteggiante la proprietà.

6.2 - Ai fini del convenzionamento l'importo totale delle suddette opere è stimato nella misura di € 1.000.000,00. Tale valore, pari ad un ipotetico preventivo di spesa stimato dal Comune, è definitivo per quanto riguarda l'onere a carico dell'operatore, fatto salvo il maggior costo delle opere stesse.

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

6.5 - I progetti definitivo ed esecutivo delle opere sopra indicate 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 primaria e secondaria 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.

6.6 - I lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno avere luogo subordinatamente al 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., secondo la modalità che prevede che sia l'operatore

ad assumere il ruolo di stazione appaltante ed esperirà le procedure di affidamento come previste nel D.Lgs. 163/2006.

L'operatore in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scompuo previste nella presente convenzione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'Amministrazione 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.

Per l'individuazione dell'appaltatore, l'operatore dovrà applicare le medesime norme cui è tenuta l'amministrazione quando affida l'esecuzione di lavori pubblici di corrispondente tipologia ed importo, cioè dovrà rispettare il D.Lgs. 163/2006.

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

6.7 – 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 (nominato secondo le modalità previste dall'art. 5.4 della presente convenzione), 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.

6.8 – Non esistono opere pubbliche esterne al comparto.

6.9 – Le opere interne ed in fregio al comparto dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di 6 anni, in ogni caso prima di richiedere l'agibilità degli ultimi immobili ultimati. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della proprietà 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. Il rilascio delle

Art. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE

7.1 - L'importo delle opere di cui all'art. 6.2 concorre alla copertura degli oneri di urbanizzazione dovuti. Qualora il costo complessivo delle opere di cui all'art. 6.2 risultasse superiore all'importo stimato dal Comune, 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 stimato dal Comune (art. 6.11) la differenza dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio del titolo edilizio.

7.2 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.

7.3 - 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.

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

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

6.10 - Prima della conclusione delle operazioni di cui all'art. 6.7, relative alle opere interne al comparto, l'operatore si obbliga a garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo. Qualora, invece, il costo complessivo delle opere suddette, risultasse inferiore all'importo stimato dal Comune, 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 stimato dal Comune (art. 6.11) la differenza dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio del titolo edilizio.

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

6.10 - Prima della conclusione delle operazioni di cui all'art. 6.7, relative alle opere interne al comparto, l'operatore si obbliga a garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo. Qualora, invece, il costo complessivo delle opere suddette, risultasse inferiore all'importo stimato dal Comune, 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 stimato dal Comune (art. 6.11) la differenza dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio del titolo edilizio.

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

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 da 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.

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

10.1 – L'operatore ha costituito in sede di stipula, ovvero al rilascio del primo titolo edilizio, una fidejussione bancaria o assicurativa di Euro per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (come da art.6.2).

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

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. 6.2 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.

10.3 – Qualora, entro il termine di anni sei dalla data di approvazione del Piano, 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 0,15% (zero virgola zero quindici percento) dell'importo totale di spesa di cui al punto 6.2 sino ad un massimo del 2% (due percento) complessivo, potendosi avallare il Comune a tale scopo, della precata 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 percento) 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 assunti dall'operatore, il Comune potrà liberamente escutere le fidejussioni, 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 negli Enti che hanno rilasciato le fidejussioni. 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 degli operatori. 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 – E' prevista la decadenza del piano attuativo disciplinato dalla presente convenzione qualora gli interventi previsti non rispettino la temporizzazione di cui alle previsioni in esse contenute, per le parti non ultimate, in assenza di esplicito atto di proroga. La proroga per l'ultimazione delle opere pubbliche contenute entro sei mesi dalla sua scadenza è di competenza della Giunta Comunale.

10.9 - 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 alienazione degli immobili inclusi nel piano di attuazione, in tutto o in parte, dovrà trasferire 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 di lottizzazione, 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

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 sei dalla sua approvazione. I lavori, anche a lotti e in base al programma unitario dei lavori, verranno ultimati e resi agibili entro sei mesi dalla scadenza della validità della Convenzione.

Art. 14 – ALLEGATI

Costituiscono allegato della convenzione:

1. la deliberazione di C.C. di autorizzazione alla stipula
2. la deliberazione di C.C. n. _____ del _____ relativa all'approvazione del PA dell'Ambito AT5/sub-3;
3. Copia delle fidejussioni poste a garanzia;
4. Tav.-01 – Estratti da Aerofotogrammetrico, DP1 e Catastale, in scale 1:1000 ed 1:2000;

5. Tav.-02 – Estratto dal Quadro Progettuale del Documento di Piano;
6. Tav.-03 – Estratti dalle tavole di PGT: PdS2-percorsi ciclabili, DP3-scenari e temi di progetto, PdR3-sensibilità paesistica, in scala 1:2000;
7. Tav.-04 – Estratti dalle tavole di PGT: PdR1b-vincoli sovraordinati, DP5-carta della rete ecologica, PdR1a-vincoli, in scala 1:2000;
8. Tav.-05 – Estratti dal PUGSS di PGT: Tavole 04.1-04.2-04.3-04.4-04.5 e Tavole 05.1-05.2-05.3-05.4-05.5, in scala 1:2000;
9. Tav.-06 – Progetto di Ridefinizione della perimetrazione dell'Ambito con Formazione di Sub-Ambiti, in scale 1:1000 ed 1:2000;
10. Tav.-07 – Tavole comparative fra perimetrazione dell'AT5 di PGT e quella proposta, in scale 1:1000 ed 1:2000;
11. Tav.-08 – Rilievi Area Sub-Ambito AT5/sub-3, in scala 1:1000;
12. Tav.-09 – Proposta progettuale nuovo Ambito AT5, in scala 1:1000;
13. Tav.-10 – Proposta progettuale nuovo Sub-Ambito AT5/sub-3 (Fase A), in scala 1:500;
14. Tav.-11 – Schema di Planivolumetria sul nuovo Ambito AT5, in scala 1:1000;
15. Tav.-12 – Schema di Planivolumetria sul nuovo Sub-Ambito AT5/sub-3 e Calcoli Planivolumetrici, in scala 1:500;
16. Tav.-13 – Schema di Tipologia proposta sul nuovo sub-ambito AT5/sub-3, PIANTE;
17. Tav.-14 – Schema di Planivolumetria sul nuovo Sub-Ambito AT5/sub-3 e per l'intero Ambito AT5, ASSONOMETRIE e PLANIMETRIA, in scala 1:2200;
18. Tav.-15 – Fotodocumentazione
19. Dichiarazioni varie (dichiarazioni ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio, dichiarazione di conformità urbanistica, dichiarazione relativa ai muri perimetrali portanti e di tamponamento ai fini dell'applicazione della L.R. n. 33 del 29-12-2007, dichiarazione di quanto previsto dal regolamento comunale sul risparmio energetico, dichiarazione di esclusione della redazione del documento di previsione di impatto acustico, verifica compatibilità urbanistico-ambientale del PA dell'Ambito AT5/sub-3);
20. Relazione tecnico descrittiva;
21. Titolo di Proprietà;
22. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico legge 447 del 26-10-1995 L.R. Lombardia n. 13 del 10/08/2001;
23. Valutazione di impatto paesistico;
24. Relazione tecnico descrittiva delle reti tecnologiche ed infrastrutturali con allegati relativi estratti;

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 _____

MEGA s.r.l.

L'operatore



Il Comune