

**BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AMBITO RE 5 DI VIA GADAMES", DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILIARE FLAVIA 6 S.R.L., PER ATTUARE L'AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE PREVISTO DAL P.G.T. VIGENTE (ART.28 NORME DI ATTUAZIONE).**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra:

- il Comune di Paderno Dugnano, rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ 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 tra:
- la società IMMOBILIARE FLAVIA 6 S.R.L. con sede legale in via Mac Mahon n.33 a Milano e sede operativa in via G.Pogliani n.32 a Paderno Dugnano (MI) , codice fiscale 08116740153, rappresentata da MARCO VILLA nato a Milano il 03.12.1966 C.F. VLL MRC 66T03 F 205I che qui interviene in nome e per conto della stessa società di cui è Amministratore Unico nonché rappresentante legale, di seguito chiamato "**Operatore**"

**PREMESSO CHE**

- a. l' "**Operatore**", in virtù dell'atto a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 29165 di Repertorio e n.17947 di Raccolta, stipulato in data 15.09.2008 e Registrato a Desio 2 il 30.09.2008 con il n.9055 Serie 1T, trascritto all' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2, è proprietario dell'area contraddistinta al Catasto Terreni con le Particelle n°251 – 252 – 253 – 254 tutte del foglio n° 55 del Comune di Paderno Dugnano aventi accesso da via Gadames (rif. Stralcio dell'Estratto Mappale allegato al Permesso di Costruire Convenzionato approvato);
- b. l' "**Operatore**", in virtù dell'atto a firma del Notaio \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di Repertorio e n. \_\_\_\_\_ di Raccolta, stipulato in data

- \_\_\_\_\_ e Registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con il n. \_\_\_\_\_  
Serie \_\_\_\_\_, trascritto all' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2, è proprietario dell'area contraddistinta al Catasto Terreni con la Particella n° 156 del foglio n° 55 del Comune di Paderno Dugnano avente accesso da via Gadames (rif. "Allegato 1" al Permesso di Costruire Convenzionato approvato - Stralcio dell'Estratto Mappale e del P.G.T. vigente );
- c. l'ambito suddetto risulta azzonato dal Piano di Governo del Territorio quale Ambito Residenziale di completamento del tessuto esistente denominato "Ambito di via Gadames RE 5" ed è disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione. L'ambito prevede la formazione di nuovi insediamenti residenziali e contestualmente la cessione gratuita a favore del "**Comune**" di almeno il 50% dell'area di intervento.
- d. l'intervento urbanistico di cui sopra è riferito ad una superficie territoriale pari a mq 3192,71 ed una superficie da cedere gratuitamente al "**Comune**" pari a mq 1598,55 (rif. TAV. 2 bis del Permesso di Costruire Convenzionato approvato) ovvero in misura superiore alla quantità minima prevista dal PGT vigente (mq. 1596,35);
- e. il Permesso di Costruire Convenzionato, presentato in data .....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;

Elaborati grafici di cui è composto il Permesso di Costruire Convenzionato approvato:

- Tav.1 – Individuazione area oggetto di intervento Ambito di via Gadames (RE 5) e parametri urbanistici, comprensivo di aerofotogrammetrico e foto;
- Tav. 2 bis – Individuazione area oggetto di intervento Ambito di via Gadames (RE 5) e delle aree in cessione, comprensivo delle relative verifiche grafico-analitiche;
- Tav. 3 bis – Calcoli planivolumetrici (Inquadramento della nuova costruzione e della relativa Superficie coperta ed SLP in progetto, con individuazione della superficie da destinare a parcheggi di interesse pubblico);
- Tav. 4 bis – Planimetria Piano Interrato in progetto, verifiche Superficie drenante, posti auto, rapporti di aerazione;
- Tav. 5 bis – Planimetrie Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo in progetto;
- Tav. 6 – Planimetria Piano Sottotetto con verifica altezza media ponderale e R.A.I.;
- Tav. 7 – Verifica R.A.I. Piano Terra;
- Tav. 8 – Verifica R.A.I. Piani Primo e Secondo;
- Tav. 9 bis – Prospetti in progetto;
- Tav. 10 bis – Sezioni in progetto;
- Tav. 11 bis – Recinzioni in progetto;
- Tav. 12 bis – Impianto di fognatura in progetto;
- Tav. 13 bis – Verifica adattabilità e visitabilità della nuova costruzione;

- Tav. 14 bis – Opere pubbliche da realizzare a carico del committente (internamente all'ambito oggetto di intervento RE 5);
- Tav. 15 bis – Opere pubbliche da realizzare a scomputo oneri (esternamente all'ambito oggetto di intervento);
- “Allegato 1” – Stralcio dell'Estratto Mappale e del P.G.T. vigente;
- “Allegato 2” – Rendering ;
- “Allegato 3” – Computo metrico estimativo opere pubbliche da realizzare a carico del Committente (internamente all'ambito oggetto di intervento RE 5);
- “Allegato 4” – Computo metrico estimativo opere pubbliche da realizzare a scomputo oneri (esternamente all'ambito oggetto di intervento RE 5);

Documentazione di cui è composto il Permesso di Costruire Convenzionato 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 .....);
- Relazione tecnico descrittiva;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio in relazione al 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;

- f. lo schema di Convenzione è stato approvato con deliberazione di Giunta comunale n. ....del.....regolarmente depositata e pubblicata nelle forme di legge;
- g. per l'attuazione del predetto Permesso di Costruire Convenzionato è necessario prevedere la cessione gratuita di aree al “**Comune**”, ai sensi dell'art. 28 del P.G.T. vigente e dell'art. 47 della L.R. 12/05, pari ad almeno il 50% della superficie territoriale, ovvero di mq. 1596,35 (rif. “TAV.2 bis”) a fronte di una S.L.P. massima realizzabile di mq. 1117,44 oltre mq. 42,07 per dotazione parcheggi pubblici per un totale complessivo di mq. 1159,52 (rif. “TAV. 3 bis”).

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato prevede altresì la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dell' “**Operatore**”, consistenti in opere interne (a totale carico dello stesso “**Operatore**”) nonché di opere esterne all' Ambito di via Gadames RE 5 (a parziale scomputo oneri).

Le opere di urbanizzazione interne all'Ambito di via Gadames RE 5, i cui relativi costi saranno a totale carico dell' “**Operatore**”, prevedono:

- la formazione di alcuni parcheggi pubblici con antistante zona di manovra illuminata;

- la formazione di un viale pedonale illuminato. Tale vialetto in parte sarà seminato a verde ed in parte verrà pavimentato in asfalto di colore rosso mattone simile a quello già utilizzato per la zona pedonale relativa al parcheggio pubblico confinante.

Le opere di urbanizzazione esterne all' Ambito di via Gadames RE 5, (che concorrono a parziale scomputo oneri nei limiti definiti dall'art 6.4) prevedono:

- l'ampliamento del marciapiede posto sul lato Nord – Ovest dell'intersezione tra la Via Gadames e la Via Carlo Porta;
- la formazione del marciapiede lungo il lato nord della sede stradale di via Gadames nel tratto che attualmente ne è sprovvisto, compreso tra l'accesso al campo sportivo comunale "Gadames" e l'ambito residenziale RE 5, ivi compresi i conseguenti passi carrai da realizzare in corrispondenza delle proprietà private interessate e la riduzione della larghezza stradale di via Gadames.

- 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 TAV. 2 bis del Permesso di Costruire Convenzionato approvato, attualmente individuabili al Catasto Terreni di Paderno Dugnano come porzioni delle più ampie Particelle n. 251 - 253 – 254 – 156 del Foglio n. 55, della superficie complessiva di mq 1612,11. Il frazionamento dei lotti, per l'individuazione catastale delle aree in cessione gratuita al "Comune" 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 Permesso di Costruire Convenzionato, i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – AMBITO OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – DESTINAZIONE URBANISTICA**

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree facenti parte dell' Ambito residenziale oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Paderno Dugnano come segue:

- Foglio n.55, Particelle n.251 (Ha 00.05.30) – n.252 (Ha 00.02.11) – n.253 (Ha 00.17.75) – n.254 (Ha 00.03.65) – n.156 (Ha 00.02.87), con superficie effettiva complessiva di mq 3192,71;

L'ambito suddetto risulta azionato dal Piano di Governo del Territorio quale Ambito Residenziale di completamento del tessuto esistente denominato "Ambito di via Gadames RE 5" ed è disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione. L'ambito prevede la formazione di nuovi insediamenti residenziali e contestualmente la cessione gratuita a favore del "Comune" di almeno il 50% dell'area d'intervento.

Le caratteristiche del contesto sono individuate ed illustrate con documentazione fotografica sulle TAV. n.1 e n.2 bis del progetto approvato, che rappresenta i luoghi prima dell'intervento.

Le Particelle già individuate in premessa sono inserite in un contesto edificato e sono servite dalle reti di urbanizzazione primaria che l' "Operatore" si impegna a propria cura e spese al potenziamento qualora necessario.

### **Art. 3 – ATTUAZIONE DELL'AMBITO RESIDENZIALE DI VIA GADAMES RE 5 - 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 della nuova costruzione residenziale e delle opere di urbanizzazione potranno avvenire soltanto previo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, 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 all'Ambito residenziale di via Gadames RE 5 nelle aree rimanenti a titolo di proprietà, interventi edilizi residenziali per una S.L.P. massima realizzabile di mq 1159,52 (rif. "TAV. 3 bis") ed una volumetria virtuale equivalente pari a mc 3478,56 come previsto in base agli art. 23-28 delle Norme di Attuazione del PGT vigente.

3.5 – Nel sottosuolo saranno realizzati i posti auto pertinenziali alle nuove abitazioni in progetto soddisfacendo le quantità minime indicate dalla legge 122/89 e dalle NdA del PGT vigente , mentre in parte dell'area in cessione gratuita al "Comune" verranno realizzati parcheggi di interesse pubblico computati in forma distinta, come risulta dagli elaborati annessi al progetto del Permesso di Costruire Convenzionato approvato (rif. TAV.3 bis e TAV.4 bis) .

3.6 – L'attuazione degli interventi previsti è disciplinata dalla presente convenzione. Si da 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".

3.7 - 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 dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 6 anni dalla sua approvazione.

#### **Art. 4 – AREE OGGETTO DELLA CESSIONE**

4.1 – Contestualmente alla stipula della presente Convenzione l' **"Operatore"** cede gratuitamente al **"Comune"**, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta per l'esecuzione di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., le aree della superficie complessiva di mq 1598,55 destinate alla realizzazione degli interventi di cui ai successivi art. 5 e art. 6. Si conviene che le superfici delle aree cedute al **"Comune"** sono soltanto indicative e approssimative e, pertanto, le parti si impegnano a non sollevare eccezioni o pretese alcuna tra loro qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superfici diverse rispetto a quelle indicate. In ogni caso l' **"Operatore"** si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al **"Comune"** contestualmente alla stipula della presente, ovvero entro il termine contenuto nei 90 gg. successivi alla suddetta stipula, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree indicate nel progetto (rif. TAV. 2 bis) della superficie effettiva di mq. **1598,55** che verranno nel frattempo opportunamente identificate catastalmente in quanto attualmente costituiscono parte delle più ampie Particelle n. 251-253-254-156, del Foglio n. 55.

4.2 – Essendo prevista, su parte delle aree in cessione, la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione, dopo la cessione al **"Comune"** di dette aree è ammessa la possibilità per l' **"Operatore"** e/o suoi aventi causa di utilizzare la 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. La parte dell'area in cessione non soggetta all'esecuzione di opere di urbanizzazione potrà essere concessa su specifica richiesta da parte dell'Operatore. In entrambi i casi l'occupazione delle stesse dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale che, a seguito delle procedure di rito, rilascerà autorizzazione all'uso.

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 previsto dalle normative vigenti oppure se valutato necessario dall' **“Operatore”** stesso, quest'ultimo 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 scomputo 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 oggetto di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva rispetto quanto previsto dal progetto approvato, in ogni caso dovrà essere rispettato il disegno di urbanizzazione previsto. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie territoriale e la S.L.P. 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. A tal proposito l' **“Operatore”** si impegna entro la data di consegna delle opere pubbliche che dovrà realizzare a suo carico, a far cessare la servitù di passo pedonale e carraio gravante sulla Particella n.254 del Foglio n.55 per una striscia di terreno della costante larghezza di mt 5 posta in lato di ovest per l'intera estensione del fondo, a favore della proprietà confinante contraddistinta al Catasto Fabbricati con la Particella n.97 del Foglio 54 graffato con le Particelle n.148 e 255 del Foglio n.55.

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**

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. 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 delle opere pubbliche indicate nel progetto del Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'Ambito di via Gadames RE 5, potranno essere adeguati in fase di progettazione preliminare definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante allo stesso Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'Ambito di via Gadames RE 5, comunque nel rispetto dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05, accogliendo le eventuali osservazioni in sede di eventuale approvazione preliminare, definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

5.3 – Gli schemi progettuali delle opere di urbanizzazione descritte al punto g- delle premesse, sono evidenziati negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire Convenzionato ed in particolare è suddiviso in due parti:

- “Opere pubbliche da realizzarsi a totale carico del Committente (rif. TAV.14 bis) interne all'Ambito di via Gadames RE 5”, descritte nel computo metrico estimativo relativo (rif. “Allegato 3”);
- “Opere pubbliche da realizzarsi a parziale scomputo oneri (rif. TAV.15 bis) esterne all'Ambito di via Gadames RE 5”, descritte nel computo metrico estimativo relativo (rif. “Allegato 4”).

5.4 – la progettazione, esecuzione e certificazione dei lavori seguirà i disposti di cui al D. Lgs. 163/06 e DPR 5 ottobre 2010 n.207.

5.5 - I computo metrici estimativi allegati al progetto delle opere pubbliche, per il rispetto delle norme evidenziate al punto 5.1 del presente articolo, saranno verificati rispettando le indicazioni riportate nella determinazione dirigenziale n. 65 del 03-02-2014 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 interne all'Ambito di via Gadames RE 5, individuate schematicamente nell'elaborato grafico relativo e descritte nel computo metrico estimativo allegati al Permesso di

Costruire Convenzionato approvato (rif. TAV.14 bis e Allegato "3"), i cui costi di realizzazione saranno esclusivamente a carico dell' "Operatore", consistenti in:

- Formazione di parcheggi pubblici con antistante zona di manovra illuminata;
- Formazione di un viale pedonale illuminato. Tale vialetto in parte sarà seminato a verde ed in parte verrà pavimentato in asfalto di colore rosso simile a quello già utilizzato per la zona pedonale relativa al parcheggio pubblico confinante. Tale vialetto avrà caratteristiche e tipologie simili a quelle esistenti nel giardino pubblico posto tra via Gadames e via Tripoli e prospiciente l'ambito residenziale RE 5 oggetto di intervento.

6.2 - Ai fini del convenzionamento l'importo totale delle opere a completo carico dell'operatore e di cui al punto 6.1, è valutato nella misura di €. 40.839,94 (Euro quarantamilaottocentotrentanove,94) oltre somme a disposizione della stazione appaltante ( IVA, oneri della sicurezza, imprevisti etc.). Tale valore non limita la realizzazione delle opere previste a totale carico dell'operatore che, anche in caso di maggior costo, dovranno essere realizzate per come saranno approvate nei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo.

6.3 - L' "**Operatore**" si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere pubbliche esterne all'Ambito di via Gadames RE 5, individuate schematicamente nell'elaborato grafico relativo e descritte nei computo metrico estimativo allegati al Permesso di Costruire Convenzionato approvato (rif. TAV. 15 bis - Allegato "4"), i cui costi di realizzazione concorreranno al parziale scomputo degli oneri primari e secondari, e consistenti in:

- Ampliamento del marciapiede posto sul lato Nord – Ovest dell'intersezione tra la Via Gadames e la Via Carlo Porta, finalizzata al miglioramento della sicurezza relativa alla viabilità durante il flusso dei mezzi in tale tratto interessato da anziani e scolaresche;
- Formazione del marciapiede lungo il lato nord della sede stradale di via Gadames nel tratto che attualmente ne è sprovvisto, compreso tra l'accesso al campo sportivo comunale "Gadames" e l'ambito residenziale RE 5, ivi compresi i conseguenti passi carrai da realizzare in corrispondenza delle proprietà private interessate e la riduzione della larghezza stradale di via Gadames che necessariamente lungo tale tratto, dovrà diventare a senso unico;

6.4 - Ai fini del convenzionamento l'importo totale delle suddette opere di cui al punto 6.3, è stimato nella misura di € 12.876,37 (Euro dodicimilaottocentosettantasei/37) oltre somme a disposizione della stazione appaltante ( IVA, oneri della sicurezza, imprevisti etc.). Tale valore sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione previsti per l'intervento. L'eventuale loro maggior costo per come approvato nei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo, non comporta titolo ad eventuali ulteriori scomputi.

6.5 – Le opere di cui ai precedenti punti 6.1 e 6.3, 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.

6.6 - L' **“Operatore”** preliminarmente al ritiro del Permesso di Costruire Convenzionato, depositerà il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, sia interne (rif. TAV.14 bis) che esterne (rif. TAV.15 bis) all'Ambito di via Gadames RE 5, nel rispetto degli art. 5 e 6 della presente convenzione.

6.7 – I progetti preliminari, definitivi ed esecutivi relativi alle opere di cui si tratta saranno approvati, previa verifica di congruità, secondo i disposti normativi vigenti in materia soprarichiamati dando atto che il **“Comune”** si riserva la facoltà di indirizzare progettualmente la realizzazione preliminare definitiva ed esecutiva 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.

6.8 - 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 previste nella presente convenzione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al **“Comune”** 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. Per l'individuazione dell'appaltatore, l' **“Operatore”** dovrà applicare le medesime norme cui è tenuto il **“Comune”** 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.

6.9 – 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 dal direttore dei lavori. Lo stesso dovrà essere approvato **entro 6 (sei) mesi dal ricevimento, 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.

6.10 –L'avvio dei lavori delle opere pubbliche a scomputo degli oneri, esterne all'Ambito di via Gadames RE 5 e descritte al punto 6.3, avrà inizio entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo relativo alla presente convenzione e verrà conclusa secondo il cronoprogramma allegato al progetto stesso.

6.11 – Le opere interne all'Ambito di via Gadames RE 5 dovranno essere realizzate, collaudate ed approvate entro e non oltre il termine di dieci anni, in ogni caso prima del rilascio dell'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 globale delle agibilità relative a tutte le unità immobiliari ubicate nella nuova costruzione prevista nell' Ambito di via Gadames RE 5, avrà luogo solo ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

6.12 – L' "**Operatore**" assume altresì l'obbligo di dare evidenza, mediante l'affissione di idonei cartelli pubblicitari concordati con il "**Comune**" , che sia le opere di edilizia per la parte privata sia le opere pubbliche realizzate con costi a carico dell' "Operatore" e/o a scomputo oneri, sono state realizzate in relazione al Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'Ambito di via Gadames RE 5, 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. 6.4 concorre per un importo massimo pari ad € 12.876,37 alla copertura degli oneri di urbanizzazione dovuti. Qualora il costo complessivo delle opere di cui all'art. 6.3 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**" ( rif. art. 5.1 e art. 5.6) la differenza dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di approvazione del collaudo da parte del "**Comune**".

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 forniranno il servizio.

#### **Art. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE**

Per il fabbricato che sarà oggetto dell'intervento edilizio 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' OPERATIVE DELLA PARTE PRIVATA**

Il Permesso di Costruire Convenzionato costituisce titolo edilizio abilitativo che si sottopone per tutti gli effetti alla disciplina normativa vigente in materia anche in relazione ad eventuali varianti in fase di esecuzione dei lavori.

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

10.1 – L'operatore ha costituito in sede di stipula una fideiussione bancaria o assicurativa di €. 20.000,00 (Euro ventimila/00) corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione esterne al comparto oltre fideiussione bancaria o assicurativa di €. 60.000,00 (Euro sessantamila/00) corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione da eseguire sia internamente all'Ambito di via Gadames RE 5 (come da art.6 ).

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il Comune a disporre della fideiussione 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 Permesso di Costruire Convenzionato e/o dei successivi permessi, dell'importo delle opere pubbliche da eseguire in relazione all'effettivo costo delle stesse se superiore all'importo di cui all'art. 6 in risultanza del progetto esecutivo, e potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta dell' **“Operatore”** e previa autorizzazione del **“Comune”**.

10.3 – Qualora, entro il termine di anni dieci dalla data di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, 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 derivante dalla somma degli importi di cui ai punti 6.2 e 6.4, sino ad un massimo del 2% (due percento) complessivo, potendosi avvalere il **“Comune”** a tale scopo, della precitata garanzia di carattere generale. E' riconosciuta facoltà al **“Comune”** di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

10.4 – E' fatta salva la concessione di eventuali proroghe al predetto termine di ultimazione 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 del PGT.

10.5 – In caso di violazione degli obblighi 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 6.1 e 6.3, 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 dell' **“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 del **“Comune”** 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 nell'Ambito di via Gadames RE 5, in tutto o in parte, 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 Ambito di via Gadames RE 5, 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**

13.1 – 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, 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 G.C. di autorizzazione alla stipula .....
2. la deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa all’approvazione dello schema di convenzione per l’Ambito di via Gadames RE 5;
3. Copia delle fidejussioni poste a garanzia;
4. Tav.1 – Individuazione area oggetto di intervento Ambito di via Gadames (RE 5) e parametri urbanistici, comprensivo di aerofotogrammetrico e foto;
5. Tav. 2 bis – Individuazione area oggetto di intervento Ambito di via Gadames (RE 5) e delle aree in cessione, comprensivo delle relative verifiche grafico-analitiche;
6. Tav. 3 bis – Calcoli planivolumetrici (Inquadramento della nuova costruzione e della relativa Superficie coperta ed SLP in progetto, con individuazione della superficie da destinare a parcheggi di interesse pubblico);

7. Tav. 14 bis – Opere pubbliche da realizzare a carico del committente (internamente all’ambito oggetto di intervento RE 5);
8. Tav. 15 bis – Opere pubbliche da realizzare a scomputo oneri (esternamente all’ambito oggetto di intervento);
9. Stralcio dell’Estratto Mappale e del P.G.T. vigente;
10. Computo metrico estimativo opere pubbliche da realizzare a carico del Committente (internamente all’ambito oggetto di intervento RE 5);
11. Computo metrico estimativo opere pubbliche da realizzare a scomputo oneri (esternamente all’ambito oggetto di intervento RE 5);
12. quadro tecnico economico delle opere di urbanizzazione;
13. Relazione tecnico descrittiva;

**Art. 16 – 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”**