

BOZZA DI CONVENZIONE

P.I.I. "CO' D'URUC" (AREA EX SGEA)

VIA SAN GIOVANNI, MOTTA VISCONTI (MI)

FOGLIO 6, MAPPALE 2049-2050-2080

Repertorio n. XXX

Raccolta n. XXXXX

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO
"P.I.I. CO' D'URUC"
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaxxxxxxx il giorno GG del mese di xxxxxx.

(GG mese ANNO)

In Comune (PROVINCIA), nel mio studio in via XXXXX n. X Avanti a me Avv. Nome Cognome, Notaio in Comune, iscritto/a presso il Collegio Notarile di Comune, alla presenza di

- COGNOME Nome, nato/a a Comune (PROVINCIA), il giorno GG mese ANNO, residente in Comune (PROVINCIA), via XXXXX n. X, cittadino/a italiana;
- COGNOME Nome, nato/a a Comune (PROVINCIA), il giorno GG mese ANNO, residente in Comune (PROVINCIA), via XXXXX n. X, cittadino/a italiana, testimoni idonei e a me noti, aventi i requisiti di Legge, come mi confermano, sono comparsi:

Da una parte:

"COMUNE DI MOTTA VISCONTI"

con sede in Motta Visconti (Mi), Piazza San Rocco n.9/A, codice fiscale: 82000790152, Partita IVA: 05987050159, che nel seguito del presente atto verrà anche semplicemente denominato **"Comune"**, in persona di:

- COGNOME Nome, nato/a a Comune (PROVINCIA) il GG mese ANNO, domiciliato/a per la carica presso la Casa Comunale (codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX) cittadino/a italiana, nella sua qualità di Responsabile del Settore XXXXXXXXXX, per questo atto, legale rappresentante del medesimo Comune di Motta Visconti.

Dall'altra parte:

la società:

"DUOMO RE 3 SRL"

con sede in Milano, via San Giovanni sul Muro n.9, capitale sociale Euro 10.000,00, versati Euro 10.000,00, durata sino al 31 dicembre 2050, iscritta nel R.E.A. della C.C.I.A.A. di Milano al numero 2649591, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano: 12256230967 (società di nazionalità italiana costituita in Italia), in persona del signor:

- HELSTROM Benjamin, nato a Oxford il 17 ottobre 1980, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui sopra (codice fiscale: HLSBJM80R17Z114Y) cittadinanza britannica, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della suddetta società, munito degli occorrenti poteri in forza di legge e degli articoli 15 e 16 del vigente statuto sociale, il quale dichiara non essere, ad oggi, stata revocata la propria carica di Amministratore Unico e che la società è tutt'ora vigente e che non è sottoposta a procedure concorsuali, società che nel seguito del presente atto verrà semplicemente denominata **"Soggetto attuatore"**.

per stipulare una nuova Convenzione Urbanistica relativa al PII "CO D'URUC", relativo all'area di sedime ubicata in via San Giovanni foglio 6 mappali 2049-2050-2080, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.X del GG(giorno) mese ANNO (anno).

PREMESSO

Che, la presente richiesta di stipula di una nuova **Convenzione Urbanistica**, è conseguente alla **decadenza** della precedente convenzione sottoscritta in data 26 giugno 2015 a rogito del Notaio Sebastiano Moretti, rep. n. 800, racc. n. 713, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 30/06/2015 al Registro Generale n. 8679 e Registro Particolare n. 5745, tra:

- il **Comune di Motta Visconti**, rappresentato dalla Dott.ssa Alberico Damaris Barbara, nata a Pavia il 12 febbraio 1975, codice fiscale LBRDRS75B52G388K, in qualità di Responsabile pro tempore del Settore Gestione del Territorio e legale rappresentante dell'Amministrazione comunale per il presente atto;
-
- e la società **Viscontea S.r.l.** (Ente Attuatore), con sede legale in Milano, via Eugenio Vaina n. 2, iscritta al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2027550, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 08453970967, legalmente rappresentata dall'Amministratore unico, sig. Domenico Mummolo, nato a Bari il 19 maggio 1973, codice fiscale MMM DNC 73E19 A662U.

La convenzione citata si riferiva al Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) denominato "CO D'URUC", relativo all'area sita in via San Giovanni, identificata catastalmente al foglio 6, mappale 585. Successivamente frazionato, tramite Pratica n. MI0451111 registrata in atti dal 04/06/2025, generando prima i mappali:

- **Foglio 6, mappale 2049**, Ente Urbano, superficie ha 00.10.41;
- **Foglio 6, mappale 2050**, Ente Urbano, superficie ha 00.33.96;

e, in seguito, attraverso la Pratica n. MI0139238, registrata in data 29 marzo 2016, la divisione del mappale 2050 nei mappali:

- **Foglio 6, mappale 2050**, Ente Urbano, superficie ha 00.17.98;
- **Foglio 6, mappale 2080**, Ente Urbano, superficie ha 00.15.98.

Il Consiglio Comunale, con *Deliberazione n. 12 del 18 marzo 2015*, aveva **adottato** formalmente il **Programma Integrato d'Intervento** e successivamente con *Deliberazione n. 20 del 13 maggio 2015* aveva approvato il medesimo.

Conformemente a quanto previsto dalla **Convenzione Urbanistica**, l'attuazione del **P.I.I.** avrebbe dovuto **concludersi entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione**, pena la decadenza della stessa.

Il soggetto attuatore si era impegnato a realizzare le opere edilizie previste, ottenendo i relativi titoli abilitativi, e a procedere con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi, condizioni necessarie per il rilascio dell'agibilità degli edifici.

Il P.I.I. prevedeva, oltre alla costruzione di sei unità bifamiliari, anche interventi pubblici quali:

- l'allargamento della sede stradale di via San Giovanni;
- la realizzazione di un nuovo parcheggio in via San Giovanni;

- la creazione di un piazzale antistante la Chiesa Parrocchiale di San Giovanni e il rifacimento della sede stradale di via Soriani.

In data 22 febbraio 2022 è stato dichiarato il **fallimento** della società **Viscontea S.r.l.**

Al momento del fallimento risultavano completate le strutture degli edifici fino alla copertura, mentre mancavano impianti, infissi e finiture interne.

A seguito del contenzioso instaurato dinanzi al TAR Lombardia in data 16 luglio 2020, la Convenzione Urbanistica relativa al P.I.I. "CO D'URUC" è **decaduta e non è più produttiva di effetti**, restando qui richiamata ai soli fini ricognitivi e storici.

Con atto di compravendita del 1 ottobre 2024, repertorio n. 12434, raccolta n. 7021, stipulato dinanzi al notaio Dott. Dario Restuccia in Milano, nella sua qualità di curatore fallimentare della società Viscontea S.r.l.,

la società **Duomo RE S.r.l.**, codice fiscale e partita IVA n. 12256230967, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 2649591, rappresentata dal sig. Antonio Calabria,

ha acquisito, tra gli altri, i mappali 2050 e 2080 del foglio 6, siti nel Comune di Motta Visconti.

La nuova proprietà, con l'obiettivo di completare gli interventi edilizi previsti e le opere di urbanizzazione (parcheggi e aree verdi), ha **presentato nuova richiesta di Autorizzazione Paesaggistica** in data 28 novembre 2024, ottenendo il relativo nulla osta con protocollo REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0431597 del 15 maggio 2025.

PREMESSO

a) che il signor HELSTROM Benjamin, nella sua predetta qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante del Soggetto Attuatore, società "DUOMO RE 3 SRL", dichiara che la medesima società è proprietaria delle aree oggetto della presente Convenzione, di cui al foglio 6 (sei) mappali 2050 (duemilacinquanta) e 2080 (duemilaottanta) del Catasto Terreni del Comune di Motta Visconti (MI), meglio infra descritte e catastalmente identificate, aree derivanti, in forza del "Tipo frazionamento e mappale" approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizi Catastali in data 29 maggio 2015 n.440981.1/2015 Prot.n.MI0440981, dall'originaria unica area già distinta nel Catasto Terreni del predetto Comune di Motta Visconti (MI) come segue:

* foglio 6 (sei) mappale **585** (cinquecentottantacinque), ENTE URBANO, ha. 00.44.37, senza reddito;

b) che, in forza del sopra citato Tipo frazionamento e mappale, l'area nuda di cui all'originario predetto mappale 585 (cinquecentottantacinque) è stata catastalmente soppressa e frazionata originando le aree attualmente distinte:

- nel Catasto Terreni del predetto Comune di Motta Visconti (MI) come segue:

* **foglio 6 (sei) mappale 2049** (duemilaquarantanove), ENTE URBANO,

ha.00.10.41, senza reddito;

* foglio 6 (sei) mappale 2050 (duemilacinquanta), ENTE URBANO,

ha.00.33.96, senza reddito; il mappale 2050 è stato a sua volta diviso con Pratica n. MI0139238 in atti dal 29/03/2016 presentato il 29/03/2016 (n. 139238.1/2016), originando:

* foglio 6 (sei) mappale 2050 (duemilacinquanta), ENTE URBANO, ha.00.17.98, senza reddito;

* foglio 6 (sei) mappale 2080 (duemilaottanta), ENTE URBANO, ha.00.15.98, senza reddito;

- che la predetta area nuda di cui al mappale 585 (cinquecentottantacinque) è derivata dalla demolizione dei fabbricati insistenti su parte della medesima (oltreché dalla relativa area pertinenziale costituente la rimanente parte della superficie dell'intero lotto), distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Motta Visconti (MI) al foglio 6 (sei) mappale 585 (cinquecentottantacinque), subalterni 701 (settecentouno) e 702 (settecentodue), e che, in forza della Denuncia di Variazione per demolizione totale n.247964.1/2015 (Tipo Mappale n.440981/2015) Prot.n.MI0451111 approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizi Catastali in data 4 giugno 2015 tutti predetti immobili sono stati soppressi, originando, così, le **aree urbane** di cui ai predetti mappali **2049 (trasferito e ceduto al Comune con la precedente Convenzione)** e **2050**; il mappale 2050 è stato a sua volta diviso con Pratica n. MI0139238 in atti dal 29/03/2016 presentato il 29/03/2016 (n. 139238.1/2016) generando i mappali **2050** e **2080** del Catasto Fabbricati del Comune di Motta Visconti (M);

C) che le predette aree oggetto della presente Convenzione risultano, altresì, individuate nell'"**estratto di mappa**" catastale che, previa lettura da me Notaio datane, alla presenza dei testimoni, ai comparenti, firmato dagli stessi comparenti, dai testimoni e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la **lettera "X"**, per formarne parte integrante e sostanziale;

d) che le aree sopra descritte e catastalmente identificate sono disciplinate nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Motta Visconti (MI) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.74 assunta in data 15 (quindici) dicembre 2008 (duemilaotto) come segue:

* "PII area attuabile mediante piano integrato di intervento", all'interno della quale è presente una superficie di 2.359 (duemilatrecentocinquantanove) mq. classificata come "AC - Attrezzatura Comune" come da strumento urbanistico precedente a cui si rinvia il "P.G.T.";

e) che, ai sensi della Legge Regionale del giorno 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio;

f) che il Comune di Motta Visconti con Deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 15 dicembre 2008 ha approvato il Piano di governo del territorio (P.G.T.) come specificato alla suddetta lettera d);

g) che in conformità ai disposti della Legge Regionale del 11 marzo 2005, n.12, la Giunta Comunale, con **Deliberazione n.X del GG (giorno) mese ANNO (anno)** ha adottato il "PII" - depositato in libera visione al pubblico presso gli uffici comunali e sul sito istituzionale dell'Ente dal **GG (giorno) mese ANNO (anno)** al **GG (giorno) mese ANNO (anno)**, come da avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune;

h) che in riferimento al "P.I.I." non sono pervenute nei termini di legge osservazioni/opposizioni, controdedotte dalla Giunta Comunale con Deliberazione **n.X del GG (giorno) mese ANNO (anno)**, sopra citata, con la quale è stato inoltre approvato il Programma stesso;

i) che il predetto Programma Integrato di Intervento è costituito dai seguenti "elaborati tecnici":

- * **Allegato 1)** Relazione Tecnica (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 2)** Relazione Economica (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 3)** Bozza di Convenzione (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 4)** Relazione Geologica (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 5)** Relazione Clima Acustico (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 6)** Relazione Viabilistica (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 7)** Tavola n. 01 (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 8)** Tavole n. 02 - 03 - 04 - 05 (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 9)** Documentazione fotografica Tavola n. 06 (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 10)** Tavola n. 07 (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 11)** Tavole n. 08a - 08b - 09 - 10a - 10b - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);
- * **Allegato 12)** Tavola n. 24 (protocollo comunale in data GG mese ANNO n. XXXX);

Inoltre, le parti, come sopra costituite e rappresentate, precisano e danno atto che i documenti, le tavole grafiche, gli elaborati progettuali (tutti cc.dd. "elaborati tecnici") e, comunque, i documenti di cui è composto il Programma Integrato di Intervento di cui sopra si trovano tutti depositati, in originale, presso la Segreteria Comunale, in allegato alla sopra citata Deliberazione della Giunta Comunale n. X del GG mese ANNO (di adozione del Programma Integrato di Intervento) e Deliberazione della Giunta Comunale n. XX del GG mese ANNO (di approvazione del Programma Integrato di Intervento).

TUTTO CIO' PREMESSO VISTO E CONSIDERATO

e costituendo la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto, i
suddetti comparenti,
alla presenza dei testimoni,
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1) PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (la "Convenzione").

ART. 2) SOGGETTI ATTUATORI

Il Soggetto Attuatore del "P.I.I.", società "DUOMO RE 3 SRL" è quello indicato nell'epigrafe della Convenzione nonché i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale.

ART. 3) CRITERI OPERATIVI ED EVENTUALI MODIFICHE

1. L'esecuzione del "P.I.I.", da attuarsi entro 10 (dieci) anni, a pena di decadenza, salvo proroghe, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione,

quest'ultima da sottoscrivere entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva del "P.I.I.", è disciplinata dai criteri operativi che seguono, unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati indicati in premessa.

2. Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, si impegna a dare esecuzione al "P.I.I." richiedendo e attuando i necessari titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati previsti dal "P.I.I." a partire dalla data di validità della Convenzione e secondo i criteri di seguito precisati.

3. Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 6, le costruzioni e le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi dovranno essere eseguite, salvo proroghe, entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati previsti dal "P.I.I." nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto "P.I.I.", nonché delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel Regolamento Edilizio del Comune di Motta Visconti, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Al momento dell'ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudabili, con le modalità precisate al successivo art.7, le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti. Il collaudo di tali opere è da ritenersi necessario presupposto al rilascio dell'agibilità degli edifici.

4. La configurazione morfologica e progettuale dei fabbricati indicati negli elaborati grafici è indicativa; dovrà essere rispettosa delle norme tecniche di attuazione del comune di Motta Visconti e degli indici urbanistici indicati in progetto ed oggetto della presente convenzione.

ART. 4) UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA - INTERVENTI PRIVATI

1. Il "Soggetto Attuatore", come sopra costituito e rappresentato, si impegna nei confronti del Comune ad attuare il "P.I.I." in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché agli elaborati costituenti detto Programma elencati in premessa.

2. La soluzione planivolumetrica del "P.I.I." fermi restando gli aspetti quantitativi globali, potrà subire variazioni e/o modifiche nel rispetto dell'art.14 della Legge Regionale del 11 marzo 2005, n. 12.

3. I dati quantitativi degli interventi privati realizzati sono di seguito elencati:

-- Superficie territoriale: mq.4.426,00 (quattromilaquattrocentoventisei virgola zero zero);

-- Indice territoriale massimo ammissibile: 3 (tre) mc./mq.;

-- Volumetria max consentita: mc.13.278,00 (tredicimiladuecentosettantotto virgola zero zero);

-- Indice territoriale di progetto: 1,12 (uno virgola 12) mc./mq. < 3 (tre) mc./mq.;

-- Volumetria di progetto: mc.4.953,36 (quattromilanovecentocinquantequattro virgola trentasei) < mc.13.278,00 (tredicimiladuecentosettantotto virgola zero zero) di cui: mc. 4.540,58 (quattromilacinquecentoquaranta virgola cinquantotto) RESIDENZIALE; mc. 412,78 (quattrocentododici virgola settantotto) DIREZIONALE (mq.138,75 -

centotrentotto virgola settantacinque- di S.L.P.);

-- Altezza massima di progetto: m.7,50 (sette virgola cinquanta);

- Capacità insediativa di progetto = mc.4.426,00 (quattromilaquattrocentoventisei virgola zero zero) x ab./150 mc. = ab. 29,51 (ventinove virgola cinquantuno);
- Standard ordinario minimo richiesto: mq.30 (trenta)/ab. X ab.29,51 (ventinove virgola cinquantuno) = mq. 885,30 (ottocentottantacinque virgola trenta);
- Superficie aree in cessione = mq.1.034,73 (milletrentaquattro virgola settantatré);
- Superficie fondiaria [4426,00 (quattromilaquattrocentoventisei virgola zero zero) - 1034,73 (milletrentaquattro virgola settantatré)] = 3.391,27 (tremilatrecentonovantuno virgola ventisette);
- Rapporto di copertura di progetto < = 40% (quaranta per cento) mq.1.356,35 (milletrecentocinquantasei virgola trentacinque);
- Rapporto superficie drenante di progetto >= 30% (trenta per cento) mq.1.017,26 (millediciassette virgola ventisei).
4. È comunque fatto salvo quanto previsto nella relazione tecnica/economica del P.I.I. in merito agli interventi edilizi ammessi e alla presenza di destinazioni compatibili alla funzione principale residenziale, fermo restando il pagamento degli eventuali maggiori oneri a favore del Comune da liquidare al momento del rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi privati previsti dal P.I.I.
5. Ai fini dell'attuazione del P.I.I. verranno eseguiti i seguenti interventi pubblici e di uso pubblico:
- allargamento della sede stradale di via San Giovanni;
 - realizzazione di nuovo parcheggio sulla via San Giovanni.

ART. 5) AREE REPERITE PER SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICO

1. Ai fini della realizzazione di standard urbanistici, parcheggi pubblici in superficie e verde attrezzato contestualmente alla stipula della Convenzione, il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, ha trasferito al Comune, che ne è divenuto titolare, la seguente area, posta

in Comune di **MOTTA VISCONTI (MI)**

attualmente censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

*** foglio 6 (sei) mappale 2049 (duemilaquarantanove)**, ENTE URBANO, ha.00.10.41, senza reddito.

Coerenze in contorno ed in senso orario:

via San Giovanni, mappali 609 (seicentonove) e 613 (seicentotredici), mappale 2080 (duemilaottanta) e mappale 2050 (duemilacinquanta).

"Il tutto, meglio descritto nelle tavole relative alle cessioni (Tav. 09-10a07), dalle quali si evince che l'area è così costituita:"* parcheggi
mq. 393,55 (trecentonovantatré virgola cinquantacinque);

* area per viabilità mq.209,37 (duecentonove virgola trentasette);

* aree a verde mq. 98,64 (novantotto virgola sessantaquattro);

* marciapiedi mq. 333,17 (trecentotrentatré virgola diciassette)

mq. 1034,73 (milletrentaquattro virgola settatratré)

totale aree in cessione > mq. 885,30 (ottocentoottantacinque virgola trenta) - standard minimo richiesto.

ART. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore dell'Intervento, come sopra costituito e rappresentato, si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

1.a) sottoservizi tecnologici relativi all'allargamento della sede stradale di Via San Giovanni;

1.b) marciapiedi esterni all'area di P.I.I. sulla via San Giovanni.

2. In particolare, per le opere di cui al punto 1.a) e 1.b), il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, si impegna a presentare il progetto esecutivo entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della Convenzione e ad indire le procedure necessarie per la realizzazione, in conformità alle applicabili disposizioni di cui al Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n.163 e s.m.i., entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dal rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune. Dette opere dovranno comunque essere ultimante entro il termine 36 (trentasei) mesi, salvo proroghe, dalla stipulazione della presente convenzione.

3. Come meglio precisato al successivo art.8 commi 2 e 3 l'ammontare di tali lavori sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione a scomputo di cui alla Convenzione verranno realizzate da parte del Soggetto Attuatore in conformità alle applicabili disposizioni di cui al D.Lgs. n.163/2006 come modificate ed integrate dal D.Lgs. 152/2008 previo espletamento a propria cura e con propri oneri e spese, di adeguate procedure di consultazione di un congruo numero di imprese ai sensi dell'art. 122 comma 8 del D.Lgs. n.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora l'importo a consuntivo delle opere eseguite, così come desunte da relazione di collaudo, risultasse inferiore agli oneri tabellari contemplati dalla presente convenzione, sarà fatto obbligo del soggetto attuatore di versare (il versamento) l'importo dovuto a conguaglio dei predetti oneri tabellari prima dello svincolo delle somme prestate a garanzia.

Le aree a verde pubblico dovranno essere piantumate con essenze conformi alle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare:

- le alberature da collocare lungo la via San Giovanni dovranno presentare un'altezza dell'impalcato non inferiore a mt. 2,00;
- le alberature da collocare all'interno del parcheggio pubblico dovranno presentare un'altezza dell'impalcato non inferiore a mt. 2,50.

Dovrà inoltre essere realizzato idoneo impianto di irrigazione.

Il soggetto attuatore garantirà l'attecchimento delle piantumazioni per un periodo di due anni provvedendo alla sostituzione delle essenze eventualmente deperite entro tale termine.

ART. 7) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La progettazione e direzione lavori delle opere sono assunte a cura e spese del Soggetto Attuatore; a suo carico sono poste altresì le spese di collaudo delle opere realizzate.

2. Il collaudo delle opere verrà compiuto da tecnici nominati dal Settore Gestione del Territorio del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione al Comune dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione distintamente previste sulle aree.

Fino a tale momento tutte le aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere.

3. Una volta positivamente concluso il collaudo delle opere, il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, lascia in carico al Comune - contestualmente alla sottoscrizione del certificato di collaudo - le opere stesse e/o i manufatti edilizi, in quanto la proprietà delle aree in cessione, ma non il possesso, viene trasferita direttamente al Comune con la presente convenzione.

Ai fini di tale presa in carico da parte del Comune sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

4. Per le porzioni di terreno non cedute ed in cui avranno sede le pubbliche reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, riconosce al Comune il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, sempre che le stesse non competano al Soggetto Attuatore, ovvero agli enti erogatori.

ART. 8) CONTRIBUTI ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONI AREE

1. Dati del P.I.I.

-- Superficie territoriale mq. 4.426,00 (quattromilaquattrocentoventisei virgola zero zero);

-- Volumetria di progetto massima realizzabile mc. 4.953,36 (quattromilanovecentocinquantatré virgolatrentasei) di cui:

mc. 4.540,58 (quattromilacinquecentoquaranta virgola cinquantotto) RESIDENZIALE;

mq 138,75 (centotrentotto virgola settantacinque di S.L.P.) DIREZIONALE;

-- Altezza massima di progetto m. 7,50 (sette virgola cinquanta);

-- Superficie aree in cessione mq. 1034,73 (milletrentaquattro virgola settantatré);

-- Superficie fondiaria (4426,00 - 1034, 73) = 3391,27 (tremilatrecentonovantuno virgola ventisette);

-- Rapporto di copertura di progetto per cento) <= 40% (quaranta per cento) mq. 1.356,35 (milletrecentocinquantasei virgola trentacinque);

-- Rapporto superficie drenante di progetto >= 30% (trenta per cento) mq. 1.017,26 (millediciassette virgola ventisei).

2. Quantificazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- Oneri di Urbanizzazione primaria secondo le corrispondenti tabelle comunali, vigenti:

* RESIDENZIALE:

mc. 4.540,58 (quattromilacinquecentoquaranta virgola cinquantotto) X 9,43 (nove virgola quarantatré) €/mc. = €. 42.817,67 (quarantaduemilaottocentodiciassettevirgola sessantasette);

* DIREZIONALE:

mq. 138,75 (centotrentotto virgola settantacinque) X 68,59 (sessantotto virgola cinquantanove) €/mq = €. 9.516,86 (novemilacinquecentosedici virgola ottantasei);

Per un totale di €.52.334,53 (cinquantaduemilatrecentotrentaquattro virgola cinquantatré);

- **Oneri di Urbanizzazione secondaria** secondo le corrispondenti tabelle comunali, vigenti:

RESIDENZIALE:

mc. 4.540,58 (quattromilacinquecentoquaranta virgola cinquantotto) X 19,80 (diciannove virgola ottanta) €/mc = €. 89.903,48 (ottantanovemilannovecentotre virgola quarantotto);

DIREZIONALE

mq. 138,75 (centotrentotto virgola settantunoseptantacinque) X 20,75 (venti virgola settantacinque) €/mq = €. 2.879,06 (duemilaottocentoseptantanove virgola zero sei);

Per un totale di €.92.782,54 (novantaduemilasettecentottantadue virgola cinquantaquattro);

Oneri di urbanizzazione secondaria già versati nel precedente PII CO' D'URUC
€. 54.573,24 (cinquantaquattromilacinquecentoseptantatre virgola ventiquattro);

Per un totale di €.92.782,54 - €. 54.573,24= €.38.209,30 (trentottomiladuecentonove virgola trenta).

2.a **Opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione:**

Come si evince da computo metrico estimativo allegato alla Relazione Economica del presente P.I.I., gli oneri da scomputare ammontano a **€.170.807,04** (centosettantamilaottocentoseptte virgola zero quattro).

Importo da versare al Comune per opere di urbanizzazione primaria:

€.52.334,53 (cinquantaduemilatrecentotrentaquattro virgola cinquantatré);

-€.170.807,04 (centosettantamilaottocentoseptte virgola zero quattro).

= - (meno) €.118.472,51 (centodiciottomilaquattrocentosettantadue virgola cinquantuno) (**ossia nessuno, solo maggior vantaggio pubblico**).

Qualora l'importo a consuntivo delle opere di cui sopra eseguite, così come desunte da relazione di collaudo, risultasse inferiore agli oneri tabellari contemplati dalla presente convenzione, sarà fatto obbligo del soggetto attuatore il versamento dell'importo dovuto a congruaggio dei predetti oneri tabellari prima dello svincolo delle somme prestate a garanzia.

2.b **Opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria:**

Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, precisa, e il Comune, come sopra costituito e rappresentato, riconosce, che il comparto soggetto a P.I.I. non necessita di alcuna opera di urbanizzazione secondaria strettamente inerente alla zona, in aggiunta alle esistenti.

Viene pertanto convenuto a carico il pagamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria attualizzati, a seguito dell'aggiornamento delle tariffe unitarie degli oneri di urbanizzazione, adeguando l'importo originariamente previsto nella precedente convenzione decaduta, per garantire l'allineamento con i valori attuali.

L'importo di **€.38.209,30** (trentottomiladuecentonove virgola trenta), come quantificato al comma 2 del presente articolo, verrà versato **al rilascio del Permesso di Costruire**.

3. Standard e monetizzazioni

3.1 Standard ordinario:

Richiesta minima di aree per servizi a standard 30 (trenta)mq./ab. di cui minimo 3 (tre) mq./ab. da destinarsi a parcheggi pubblici e minimo 2 (due) mq./ab. da destinarsi a verde pubblico.

Capacità insediativa di progetto (ab) = Volume di progetto x 1 (uno) ab./mc.150 (centocinquanta) = mc.4.426 (quattromilaquattrocentoventisei) X 1 (uno) ab/mc.150 (centocinquanta) = ab. 29,51 (ventinove virgola cinquantuno).

Richiesta minima di aree per servizi a standard 30 (trenta) mq. /ab. = mq.30 (trenta) /ab. X ab.29,51 (ventinove virgola cinquantuno) = mq. 885,30 (ottocentottantacinque virgola trenta) di cui:

- minimo mq. 88,53 (ottantotto virgola cinquantatré) da destinarsi a parcheggi;
- minimo mq. 59,02 (cinquantanove virgola zero due) da destinarsi a verde pubblico;

Standard reperiti all'interno dell'area di intervento:

parcheggi mq. 393,55 (trecentonovantatré virgola cinquantacinque) > mq.88,53 (ottantotto virgola cinquantatré) minimo richiesto;

area per viabilità mq. 209,37 (duecentonove virgola trentasette);

aree a verde mq. 98,64 (novantotto virgola sessantaquattro) > mq. 59,02 (cinquantanove virgola zero due) minimo richiesto;

marciapiedi mq. 333,17 (trecentotrentatré virgola diciassette);

mq. 1034,73 (milletrentaquattro virgola settatatrè)

totale aree cedute nella convenzione urbanistica del 26 giugno 2015 > mq. 885,30 (ottocentottantacinque virgola trenta) - standard minimo richiesto).

Importo da versare al Comune per standard ordinario:

Nessuno, maggior vantaggio pubblico per cessione di aree urbanizzate pari a mq.1034,73 (milletrentaquattro virgola settatatrè) - **mq.885,30** (ottocentottantacinque virgola trenta) = **mq.149,43** (centoquarantanove virgola quarantatré).

3.2 Standard di qualità:

Monetizzazione per conversione area C1 da previgente strumento urbanistico (P.R.G.) con area residenziale:

* importo unitario monetizzazione = 34,75 €/mq;

* area C1 = 2359,00 mq (duemilatrecentocinquantanove virgola zero zero);

* valore area standard = 2359,00 mq x 34,75 €/mq = 81.975,25 € (ottantunomilanovecentosettantacinque virgola venticinque);

* importo unitario area residenziale = 106,00 €/mq (centosei virgola zero zero);

* valore area residenziale = 2359,00 mq x 106,00 €/mq = 250.054,00 € (duecentocinquantamilacinquantaquattro virgola zero zero);

Incremento valore area oggetto di P.I.I. =

valore area residenziale/2 + valore area standard = (250.054,00 € / 2) + 81.975,25 € = 207.002,25 € (duecentosettemiladue virgola venticinque).

4. Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, versa alla Tesoreria Comunale, mediante:

- indicazione analitica delle modalità di pagamento

quanto di seguito meglio specificato:

Monetizzazione standard ordinario: Totale = € 0,00 (zero virgola zero zero) (con maggior vantaggio pubblico di € 13.447,23 (tredicimilaquattrocentoquarantasette virgola ventitré);

Monetizzazione standard di qualità: Totale € 207.002,25 (duecentosettemiladue virgola venticinque), versato contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Oneri di urbanizzazione I: Totale = € 0,00 (zero virgola zero zero) (con maggior vantaggio pubblico).

Oneri di urbanizzazione II: = € 38.209,30 (trentottomiladuecentonove virgolatrenta), da versare al rilascio del Permesso di Costruire.

Il soggetto attuatore come sopra costituito dichiara che la provvista per il pagamento di detti oneri le è stata fornita dalla società BEAVER SPE, promissaria acquirente degli immobili oggetto della presente convenzione giusto preliminare registrato a (indicazione degli estremi di registrazione del preliminare).

Gli oneri di urbanizzazione indicati nella presente convenzione sono determinati in base alle quantità e superfici riportate nel progetto allegato all'istanza di programma integrato di intervento; tali importi sono suscettibili di aggiornamento e adeguamento in relazione alle quantità effettivamente autorizzate con il Permesso di Costruire.

L'importo finale degli oneri da corrispondere sarà calcolato applicando le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, tenendo conto delle effettive superfici e volumetrie in progetto.

Eventuali modifiche della destinazione dei locali, comprese le trasformazioni di porzioni di seminterrati da autorimesse a locali accessori a servizio della residenza (cantine, taverne, locali hobby), nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle altezze minime previste dal regolamento edilizio, comporteranno l'adeguamento proporzionale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi alla nuova destinazione, da versare contestualmente al rilascio del relativo Permesso di Costruire in variante.

5. Il contributo sul costo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitativo edilizio sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art.4, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore.

6. Per ciascun titolo abilitativo il Comune accorda al Soggetto Attuatore la facoltà di versamento rateale del contributo sul costo di costruzione entro il ritiro dei singoli titoli abilitativi.

ART. 9) GARANZIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della Convenzione, consegna al Comune la polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa di seguito specificata, a copertura dell'importo delle opere da realizzare, con durata pari

a quella della Convenzione, rilasciata da primaria compagnia di assicurazioni/istituto bancario e, precisamente:

* Polizza/fidejussione contratto **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** a favore del Comune di Motta Visconti (MI) fino alla concorrenza della Somma di €. **XXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**., contratta in data **GG (giorno) mese ANNO (anno)**, con la società "**XXXXXXXXXXXX**" con sede in **XXXXXXX** e codice fiscale: **XXXXXXXXXX**, fidejussione corrispondente all'intero importo delle opere preventivate pari **€.170.807,04 oltre ad iva di legge**.

Oltre alle clausole generali, dovrà prevedere le seguenti condizioni:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- operatività entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale e senza facoltà di opporre eccezione alcuna;
- clausola di validità con automatico rinnovo fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- garanzia per sé ed eventuali successivi aventi causa.

2. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art.1944, comma 2, del Codice Civile.

3. Le garanzie verranno svincolate - unicamente in seguito a formale atto del Comune - solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali.

4. In caso di inadempienza, il Comune si riserva la possibilità di eseguire direttamente tutte le opere previste, in tutto o in parte, previa diffida inviata al Soggetto Attuatore a spese dello stesso mediante l'utilizzo delle garanzie fidejussorie da questi prestate. In particolare, qualora se ne presentasse la necessità, i seguenti costi saranno imputati al proponente e verranno coperti con l'escussione della garanzia fidejussoria fino a copertura totale delle spese sostenute dal Comune:

a) costi necessari alla realizzazione o al completamento, in sostituzione del proponente, delle opere di urbanizzazione primaria, così come individuate negli elaborati tecnici di cui alla Convenzione nonché i costi necessari alla eliminazione e al rifacimento delle opere eseguite in difformità dai medesimi elaborati;

b) costi necessari al pagamento degli onorari professionali di progettazione, direzione dei lavori e qualsiasi altra prestazione di natura tecnico-amministrativa, in sostituzione del Soggetto Attuatore, nel caso di inadempienza da parte di questi ultimi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi pattuiti;

c) costi d'ufficio conseguenti alle inadempienze del Soggetto Attuatore, e consistenti nelle spese vive e prestazioni del personale comunale finalizzate ad esperire le procedure per l'appalto dei lavori non eseguiti dal Soggetto Attuatore stesso;

d) costi derivanti dal pagamento agli enti erogatori dei sottoservizi di urbanizzazione primaria degli importi richiesti da costoro, in caso di inadempienza del Soggetto Attuatore;

e) costi conseguenti ai danni verificatisi, senza alcuna riserva, nel periodo in cui la manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione è a carico del Soggetto Attuatore;

f) costi relativi a sanzioni amministrative di tipo pecuniario, ripristinatorio o demolitorio irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, e divenute inoppugnabili e definitive;

g) costi conseguenti al mancato rispetto, da parte del proponente, di ogni e qualsiasi obbligazione a contenuto patrimoniale, anche indiretta, connessa all'attuazione della convenzione, da quest'ultima richiamata o il cui mancato o ritardato assolvimento possa recare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse

ART. 10) OBBLIGHI IN CASO DI SUCCESSIONE O TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

1. Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del P.I.I. o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

2. La facoltà di cui al comma 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del soggetto attuatore con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

ART. 11) SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore comprese quelle per una copia autentica e una copia semplice dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da consegnare, unitamente agli importi delle spese tecniche (comprensivi di ogni onere fiscale e previdenziale) al Comune di Motta Visconti al momento della stipula del presente atto.

ART. 12) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PROGRAMMA INTEGRATO

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 6, comma 2, le opere di urbanizzazione primaria verranno ultimate contestualmente alla realizzazione degli interventi privati. Dovranno essere inoltre presentati al Comune i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dagli enti e parte integrante del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi previsti dalla Convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte del Soggetto Attuatore del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali, nonché dei regolamenti locali di Igiene vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

3. Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento ai sensi della normativa regionale.

ART.13) EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per le Parti dalla data di stipula della stessa ossia dalla data odierna.

ART. 14) TRASCRIZIONE

La presente Convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, (Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare).

ART. 15) NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legge ed ai regolamenti vigenti in materia ed agli elaborati progettuali relativi, come approvati dalla Giunta Comunale.

ART. 16) TRATTAMENTO FISCALE

Si chiede l'applicazione del trattamento fiscale più favorevole e, in particolare, dell'art. 20 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di atti autorizzati ivi per gli interventi previsti dal P.I.I..

ART. 17) CONTROVERSIE

Tutte le controversie tra il Comune di Motta Visconti ed il Soggetto Attuatore, così durante l'esecuzione delle opere come al termine del contratto, che non si siano potute dirimere in via amministrativa, saranno demandate all'Autorità Giudiziaria competente per territorio. È esclusa la clausola arbitrale.

ART. 18) SPESE E TASSE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti agli atti notarili e ad ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 19) IPOTECA LEGALE E TRASCRIZIONE

1. Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Io Notaio ho omesso la lettura degli allegati "X", "X", "X" ed "X" per espresso e concorde esonero avutone dai comparenti, i quali dichiarano di averne preso visione e di averne piena ed esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho letto, unitamente agli allegati "X" e "X" alla presenza dei testimoni, ai comparenti, che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con i testimoni e con me Notaio alle ore XX.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano, occupa di XX fogli, xxxxxx facciate sin qui.

Firmato Nome Cognome (rappresentante Comune)

Firmato Nome Cognome (rappresentante società)

Firmato Nome Cognome (testimone)

Firmato Nome Cognome (testimone)

Firmato Nome Cognome (notaio)