

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA

Piano di Lottizzazione Residenziale

"AT.R1.02 Via Baranzate /Via Prampolini

"REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila ventiquattro il giornodel mese di

In Novate Milanese,

Avanti a me , Notaio in , iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, sono presenti :

- PAROLO Enrico Silvio , nato a omissis , domiciliato per la carica presso la sede sociale a Rho (MI), via Gandhi n. 2, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della società:

- **"C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L."** iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi - numero di iscrizione e codice fiscale e Partita IVA: 10052350963, con sede legale in Rho (MI) via Gandhi n. 2, con capitale di euro 10.000, 00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2501074, munito di ogni più occorrente potere di ordinaria e straordinaria amministrazione,

premessso che

in data 17 aprile 2025 con verbale a rogito Notaio Pasquale Matarrese in Milano Rep. 155245/41968, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - DP II in data 22 aprile 2025 al n. 40695 Serie IT, iscritto al Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI in data 22 aprile 2025 al n. 235322/2025, (di seguito **"Delibera di Scissione"**) la **Società Scissa "C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L."** ha deliberato la sua Parziale Scissione mediante trasferimento, ai sensi dell'art. 2506-bis c.c., a favore di una società di nuova costituzione da denominarsi **GATEC S.R.L.** (di seguito **"Società Beneficiaria"**) degli elementi patrimoniali sulla base della situazione patrimoniale redatta al 31 dicembre 2024;

che

in data 08 Luglio 2025 con verbale a rogito Notaio Pasquale Matarrese in Milano Rep. 155871/42303, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - DP II in data 15 Luglio 2025 al n. 74776 Serie IT, è stata costituita a titolo di Scissione con assegnazione di parte del patrimonio, come sopra descritto, della **Società Scissa "C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L."** a favore della Società a responsabilità limitata avente la denominazione sociale **GATEC S.R.L.** (di seguito

"Società Beneficiaria") che assume i diritti e gli obblighi della Società Scissa "C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L.", relativi al patrimonio netto trasferito, ai singoli cespiti scorporati e trasferiti, subentrando in tutti ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura, nessuno escluso od accentuato, comunque inerenti ai cespiti stessi

tutto ciò premesso

- Pardo Enrico Silvio , nato a omissis , domiciliato per la carica presso la sede sociale a Rho (MI), via Gandhi n. 2, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della società " **GATEC S.R.L.**" iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza - Lodi - numero di iscrizione e codice fiscale e Partita IVA: 14293230968 , con sede legale in Rho (MI) via Gandhi n. 2, con capitale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al R.E. A. di Milano al numero 2772233 , munita di ogni più occorrente potere di ordinaria e straordinaria amministrazione in qualità di proprietaria dell 'immobile interessato dal Piano Attuativo in oggetto, che nel presente atto viene denominata semplicemente "Soggetto Attuatore", da una parte;

e

- Dirigente dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di "**COMUNE DI NOVATE MILANESE**" codice fiscale e 02032910156, con sede legale in Novate Milanese (MI) viale Vittorio Veneto n. 18, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, sita in Novate Milanese (MI) viale Vittorio Veneto n. 18, il quale interviene in questo atto in forza del Decreto Sindacale n. 9/2019 del 12 settembre 2019, che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sotto la lettera "**A**", allo scopo autorizzato con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 179 del 22 ottobre 2020, che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sotto la lettera "**B**", che dichiara di agire non in nome proprio, ma in nome, per conto dell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) e 109, comma 1, del D. Lgs 18/08/2000 n. 267. Lo stesso in seguito verrà chiamato "Comune", dall'altra parte.

Collettivamente "Le Parti".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

a) La Giunta Comunale, con deliberazioni n del , ha adottato ed approvato definitivamente il Piano

urbanistico attuativo residenziale "AT. Ri.02", proposto dal Soggetto Attuatore, a firma del tecnico incaricato Ing. Orvi Stefano , con studio a Parabiago omissis , interessante 1 ' immobile sito a Novate Milanese compreso tra la Via Giuseppe Di Vittorio e la via Prampolini e via Baranzate , come di seguito catastalmente individuato;

b) Il Piano urbanistico Attuativo risulta compatibile con le previsioni e con le norme vigenti dello strumento urbanistico generale;

c) Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità dell'immobile oggetto del Piano Attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, per averlo acquistato dalla "AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. GOLGI - REDAELLI", Ente di Diritto Pubblico, codice fiscale 80063990156, Partita IVA 04737420150, con sede legale ed amministrativa in Milano, Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, in forza di atto di compravendita a di Milano del

giorno , registrato a;

d) Una porzione delle aree interne al comparto di piano attuativo sono attualmente di proprietà del Comune di Novate Milanese, ma visto l'art. 21 delle NTA comma 11: "gli enti proprietari delle aree stradali e ferroviarie esistenti interessate da piani attuativi previsti dal PGT non sono da considerarsi soggetto attuatore, alle aree di cui al presente comma non sono assegnati diritti edificatori", visto l'art 21 comma 6 "il Piano Attuativo deve prevedere l'attuazione della capacità edificatoria totale, la quale sarà realizzata nei termini e modalità indicate nella convenzione urbanistica", visto l'art. 21 comma 4 "al fine di semplificare il processo attuativo, i perimetri dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere < oggetto di parziale rettifica senza che ciò costituisca variante al PGT" considerando la Perizia dell'Agenzia dell'Entrate prot. 157835 del 28/09/2022 svolta sull'area su richiesta dell'allora Committente "Azienda di Servizi alla Persona Golgi - Redaelli". La perizia ha tenuto conto di quanto riportato all' art. 21 comma 4 e comma 11 ed in conformità al PGT ha indicato il valore periziale sulla totalità edificatoria prevista ed indicata nella scheda del documento di Piano per la quale SLP è stata conteggiata e ha quindi successivamente bandito gara pubblica di vendita del bene per il valore effettivo posto a base d'asta nella sua totalità che l'acquirente si è aggiudicato, pertanto il soggetto attuatore utilizza tutta la capacità edificatoria come da

"Tav. 2.1_Estratto mappa, visure catastali, tabella ripartizione, scheda ambito AT";

e) Gli immobili di cui alla presente convenzione, avente superficie catastale pari a 12919,00 mq e rilevata sul posto di circa 12871,25 mq, per quanto attiene alle aree ricadenti nel perimetro dell'ambito di trasformazione ''AT. RI.02'', sono attualmente censite al Catasto Terreni e fabbricati del Comune di NOVATE MILANESE (MI) come segue:

Catasto terreni:

- foglio 12 (dodici), **mappale numero 444 (quattrocento quarantaquattro)**, SEMINATIVO, classe 1, superficie pari 1910,00 mq,

il suddetto mappale di proprietà del Comune di Novate Milanese è ubicato all'interno dell'ambito di trasformazione per una porzione pari a 953,00 mq.;

- foglio 12 (dodici), **mappale numero 545 (quattrocento novantuno)**, Particella con destinazione Ente urbano, superficie pari 11406,00 mq,

il suddetto di proprietà del soggetto attuatore è ubicato all'interno dell'ambito di trasformazione per una porzione pari a 11361,67 mq.;

- foglio 12! (dodici), **mappale numero 528 ()**, SEMINATIVO, classe 1, superficie pari 384,00 mq,

il suddetto proprietà del Comune di Novate Milanese è ubicato interamente all'interno dell'ambito di trasformazione;

- foglio 11 (undici), strada vicinale ubicata all'interno dell'ambito di trasformazione per una porzione pari a 220,33 mq. ;

Le Parti attestano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dell'art.18 Legge n. 47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni:

- che le Aree oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Novate Milanese in che si allega al presente atto sotto la lettera ''D'' e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata (VII comma art. 18 citata legge 47/1985).

Le parti precisano che la diversità di misura della

superficie territoriale (St) di 12871,25 mq rilevata rispetto a quella di 12.919,00 mq indicata nella scheda tecnica di cui all'Allegato B delle NdA Bis del PGT, non comporta alcuna variazione della capacità edificatoria totale in quanto la stessa è stata calcolata ed indicata dal PGT - nella medesima scheda tecnica - come valore assoluto.

La conseguente parziale rettifica del perimetro del piano attuativo, oggetto della presente convenzione non costituisce variante al PGT, ai sensi dell'art. 21 comma 4 delle NdA.

Il suindicato terreno è classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Ambito di trasformazione "AT. Ri.02 Via Baranzate/Via Prampolini" di cui all'art. 10 delle NdA del PGT., il quale - con rimando alle allegate schede tecniche - ha disposto che gli interventi si attuano esclusivamente previa predisposizione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito individuato e perimetrato;

e) Sull'area privata dell'ambito di trasformazione, oggetto della presente convenzione, gravano i seguenti vincoli e adempimenti :

- Ubicazione prevalentemente in Classe II "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e solo in piccola parte in Classe III "Aree di tipo misto, inoltre in fascia di pertinenza acustica della strada (via Di Vittorio) di tipo C_Cb (tutte le strade urbane ed extraurbane), prevalentemente in fascia A e solo in piccola parte in fascia B, per le quali si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale. A tal fine in data (prot. n) è stata depositata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico;

- Classe di fattibilità geologica 2, per la quale si applicano (ai sensi dell'art. 20 c. 4 delle NdA) le norme e prescrizioni allegate allo "Studio della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica" del PGT, ossia in particolare - rilevata la necessità di eseguire scavi di fondazione con realizzazione delle relative strutture di sostegno- in sede di permesso di costruire o di altro titolo equipollente è obbligatorio produrre come parte integrante del progetto la documentazione geologica e geotecnica e le verifiche sismiche prescritte dalla normativa vigente; a tal fine in data (prot) è stata depositata la Relazione Geologica-Geotecnica;

- Dal punto di vista paesaggistico, coerentemente con i disposti del D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e del PTCP, il piano attuativo ha acquisito il parere favorevole della Commissione Comunale del paesaggio; parte dell'area compresa nel perimetro di piano rientra negli ambiti sottoposti a tutela (fascia di rispetto per i corsi d'acqua D. Lgs

42/2004, art. 142 c. 1, lett. c) e quindi la futura richiesta di titolo abilitativo per i nuovi edifici e per le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a richiesta di autorizzazione paesaggistica nel rispetto delle normative vigenti;

- L'intervento urbanistico - oggetto della presente convenzione deve garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica di cui all'art. 58 bis della LR n. 12/2005, in conformità alle disposizioni del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7 e ss. mm. ii., mediante il deposito della prescritta Relazione di Invarianza Idraulica e Idrologica. A tal fine in (prot. n) è stata depositata "Relazione idraulica e invarianza idraulica preliminare" contenente le linee guida da sviluppare a livello esecutivo in sede di acquisizione dei titoli abilitativi edilizi.

f) La presente convenzione ha anche valore di atto di asservimento della capacità edificatoria delle aree ricadenti all'interno del piano attuativo ai sensi dell'art. 15 comma 8 delle N d A del Piano delle Regole del PGT.

TUTTO CIÒ' PREMESSO E CONFERMATO

convengono e stipulano quanto segue:

Art 1 - Disposizioni preliminari

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

1.2 Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

Il Soggetto Attuatore è altresì obbligato, in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad effettuare a totale sua cura e spese la manutenzione ordinaria delle opere a verde all'interno del comparto per anni 5 così come riportato all'art 17, si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, tale obbligo assunto dai proponenti con la presente convenzione deve risultare riportato espressamente negli atti di compravendita trasferendolo agli acquirenti e

ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

1.3 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

1.4 È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi i casi di ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 18.

1.5 La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati. Si applica, in ogni caso, il disposto dell'art. 11 della L. 241/90 e ss. mm. i i.

1.6 Il Soggetto Attuatore dichiara di essere proprietario in forza dell'atto in premessa richiamato e di avere la disponibilità degli immobili sopradescritti prestando a tal fine la più ampia ed illimitata garanzia al Comune.

Art. 2 - Allegati alla convenzione

2.1 Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti elaborati, costituenti il progetto di piano attuativo: (prot. ; prot. n.

.....)

Allegato 01 Relazione tecnico paesaggistica;

Allegato 02 Relazione indagine ambientale preliminare

Allegato 02a Computo metrico estimativo opere interne all'

ambito Allegato 02b Computo metrico estimativo opere esterne all' ambito

Allegato 03 Relazione indagine ambientale

Allegato 04 Valutazione previsionale di clima acustico

Allegato 05 Relazione geologica-geotecnica

Allegato 06 Relazione invarianza idraulica e idrologica

Allegato 07 Bozza di convenzione

Tav. n. 1.1. Inquadramento territoriale e urbanistico

Tav. n. 2.1. Estratto mappa - visure catastali - tabella ripartizione - scheda ambito AT

Tav. n. 3.1. Stato di fatto: Planimetria generale di

inquadramento urbano
Tav. n. 3.2.Stato di fatto: Restituzione rilievo
celerimetrico - Piano quotato
Tav. n. 3.3.Stato di fatto: Calcolo analitico superfice
territoriale
Tav. n. 3.4.Stato di fatto: Documentazione fotografica
Tav. n. 4.1.Stato di progetto: Planimetria generale di
inquadramento urbano
Tav. n. 4.2.Stato di progetto: Planivolumetrico-Riepilogo
dati urbanistici
Tav. n. 4.3.Stato di progetto: Aree per contributo al sistema
dei servizi pubblici in cessione
Tav. n. 4.4.Stato di progetto: Parametri urbanistici
(Fondiaria, drenante, Superficie coperta, Superficie
occupata)
Tav. n. 4.5.Stato di progetto: Profili ambientali, sezione
indicativa, recinzioni
Tav. n. 4.6.Stato di progetto: Masterplan del Paesaggio
Tav. n. 5.1.Stato di progetto: Schemi progetto
architettonico-P. interrato e terra
Tav. n.5.2.Stato di progetto: Schemi progetto architettonico-
P. fuori terra e sez.
Tav. n. 6.1.1 Urbanizzazioni: Progetto del sistema dei
servizi pubblici- Planimetria generale;
Tav. n. 6.1.2 Urbanizzazioni: Progetto del sistema dei
servizi pubblici;
Tav. n. 6.2 Urbanizzazioni :Sottoservizi in progetto
Tav. n. 6.3 Urbanizzazioni :Sezione stradali e particolari
Tav. n. 6.4 Urbanizzazioni :Particolari Fognatura
2.2 II piano attuativo è parte integrante e sostanziale della
presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in
pieno accordo, stabiliscono che l'insieme degli elaborati che
costituiscono il piano attuativo, quali atti pubblici
allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per
tale motivo depositati negli originali del Comune,
individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono
allegati materialmente alla convenzione.

**Art. 3 - Modalità di attuazione e validità del Piano
attuativo AT. Ri. 02 Via Baranzate - Via Prampolini.**

3.1 Per quanto non previsto e regolato dal testo della
presente convenzione, le parti convengono di fare diretto
riferimento alla vigente normativa disciplinante l'attività
edilizia e urbanistica.
3.2 II Piano Attuativo ha una validità di anni 10 con
decorrenza dalla data di esecutività della delibera di
approvazione definitiva dello stesso da parte della Giunta

Comunale e la stipula della presente convenzione deve intervenire entro 60 (sessanta) giorni dalla medesima data di validità del piano attuativo. Qualora entro il suddetto termine il Soggetto Attuatore non sottoscriva la convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida, potrà valutare la revoca degli atti assunti.

3.3 Dato atto del carattere vincolante e intangibile della presente convenzione, appartenente al novero degli accordi procedurali ex art. 11 della legge n. 241 del 1990, anche con riguardo alle partite economiche nella stessa contenute, qualora i Soggetti attuatori privati rinunciassero alla presentazione dei titoli edilizi degli edifici privati entro la validità del Piano Attuativo AT. Ri. 02 avendo al contempo realizzato, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ad esso non spetterà nessun rimborso di quanto eseguito in lavori né di quanto versato in termini di contributo di compensazione.

3.4 Ai sensi della normativa vigente in materia, le soluzioni pianivolumetriche indicate negli elaborati grafici di progetto costituiscono, qualora non vi siano citati vincoli prescrittivi (aree di galleggiamento, tipologie, ecc.), previsioni di massima suscettibili di essere assoggettate in fase di progettazione esecutiva a quelle modifiche che non determinino una sostanziale variazione dell'impostazione del progetto allegato al Piano di Attuazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le eventuali varianti ancorché non eccedenti le ipotesi di cui sopra, devono essere comunque comunicate al Comune.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, di cui al presente articolo, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

3.5 Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo, comprese le opere di urbanizzazione indicate nel successivo art. 10 comma 4, dovranno essere ultimati secondo le seguenti scadenze :

a. per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico, sistemazioni viabilità, verde urbano attrezzato, ecc.), mesi 36 (trentasei) dall'approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo, il quale deve essere presentato entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione;

b. per l'esecuzione delle opere private mesi 36 (trentasei) dall'inizio dei lavori, previa acquisizione del titolo abilitativo e/o di titolo equipollente, salvo proroghe dei

termini di inizio e conclusione dei medesimi lavori ammessi ai sensi di legge, comunque non oltre il termine di cui al comma 2 ;

3.6 In ogni caso le opere di urbanizzazione del precedente comma 5, nonché del successivo art. 10 comma 4, devono essere avviate con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici privati.

3.7 La cessione di parte della proprietà delle aree dell'ambito quali aree da adibire a parcheggio pubblico e verde, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, così come previsto dal successivo art. 7.

3.8 La proprietà delle opere di urbanizzazione, realizzate sulle aree di cessione dal soggetto attuatore, è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

3.9 In relazione alle opere di sistemazione a verde sulle aree interne all'ambito del presente piano di lottizzazione, il soggetto attuatore assume a sua totale cura e spese e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data dell'avvenuto collaudo i successivi interventi di manutenzione ordinaria degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell'eventuale impianto di irrigazione, così come identificati negli elaborati di progetto. Decorso tale periodo la manutenzione sarà a carico del Comune.

A tal proposito come riportato all'art 17 si allega computo metrico estimativo delle attività di manutenzione del verde pubblico di cui trattasi specificando, nell'arco dell'anno, un numero di tagli stagionali dell'erba non inferiore ad 8 (otto).

**Art. 4 - Indici, parametri e prescrizioni urbanistiche:
programma costruttivo**

4.1 Gli Attuatori si impegnano a realizzare quanto descritto nel progetto del Piano Attuativo secondo le modalità ed i tempi previsti, in conformità alle normative vigenti, alla presente convenzione ed alla documentazione di cui al precedente articolo 2, nonché in osservanza dei seguenti indici, parametri e prescrizioni attuative:

- a. Superficie territoriale (St) 12.871,25 mq
- b. Capacità edificatoria totale (S 1 p): 4.000,00 mq
- c. Contributo totale al sistema dei servizi: 8.600,50 mq
- d. Contributo al sistema dei servizi reperito all'interno del comparto: 8.601,50 mq
- f. Contributo di compensazione totale (aree equivalenti) :

2.0 0 0 r 0 0 mq

g. Oneri di compensazione: 27% degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria riferiti a 3000,00 mq di S 1 p

h. Rapporto di copertura (Re): 40 % della S f

i. Rapporto di occupazione (Ro): 55 % della S f

j. Altezza massima degli edifici (H): 14,80 mt

k. Destinazione Principale: Residenza

l. Destinazione integrativa: ricettivo, esercizi di vicinato, direzionale, esercizi pubblici, Housing sociale, servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale convenzionato, servizi privati diffusi e servizi pubblici di interesse generale convenzionati.

m. Destinazione Vietata: agricoltura, industria, artigianato, industria rischio, industria insalubre, industri manifattura, industria logistica, commercio medie e grandi strutture, commercio specializzato, locali di intrattenimento e stazioni carburanti.

n. Prescrizioni specifiche per l'attuazione: Valgono ad ogni effetto le norme geologiche di riferimento dello studio geologico del P.G.T. vigente.

4.2 La capacità edificatoria totale (S 1 p) , di cui alla lettera b. del precedente comma 1, è da intendersi - ai sensi dell'art. 9 comma 6 delle N d A del PGT- ridotta del 10% (dieci per cento) qualora le prestazioni energetiche degli edifici in progetto non soddisfino i requisiti della classe energetica A, come definita dalle disposizioni regionali vigenti.

4.3 Secondo quanto disposto dall'art. 17 della Legge 164/2014 a modifica dell'art.28 della Legge 1150/1942, la presente convenzione e i suoi obblighi potranno essere attuati per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

In tal caso, per ogni Lotto Funzionale devono essere quantificati indicativamente gli oneri di urbanizzazione, il contributo sul costo di costruzione e le opere di urbanizzazione. Altresì sono quantificate le relative garanzie previste che ogni stralcio funzionale deve prestare in merito alle obbligazioni assunte.

Art. 5 - Indagini ambientali ed eventuali bonifiche

5.1 II Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione interessanti aree libere incerte e/o compromesse per usi impropri, nonché sulle aree in cessione al Comune di cui al successivo art. 7 della presente convenzione, si impegna a sottoporre le medesime aree ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli avendo a riferimento, ai fini della

valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dal D. Lgs 152/2006.

5.2 Qualora, a seguito d'indagine di cui al precedente punto, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, questi verranno realizzati dal Soggetto Attuatore a propria cura e spese - senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità previste dalle vigenti normative in relazione alle destinazioni funzionali previste per le stesse aree.

Art. 6 - Dimensionamento aree per attrezzature e servizi pubblici

6.1 II vigente PGT, con la scheda tecnica di dettaglio dell'ambito "AT. RI. 02" di cui all'allegato B delle NdA bis, ha quantificato le aree per attrezzature e servizi pubblici (contributo al sistema dei servizi) che competono al piano attuativo come segue:

Destinazione d'uso residenziale

Superficie territoriale (S.t.) 12.871,25 mq

Capacità edificatoria totale 4000,00 mq

Contributo totale al sistema dei servizi 8.600,00 mq

Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto 8.600,00 mq.

6.2 Sulla base di quanto indicato al precedente comma 1, le aree finalizzate al sistema dei servizi, reperite all'interno dell'ambito di trasformazione, sono state quantificate in 8.601,50 mq di fatto equivalenti ai mq 8.600,00 stabiliti dalla citata scheda tecnica di cui sopra.

Art. 7 - Cessione e asservimento di aree per attrezzature e servizi pubblici

7.1 La quota di proprietà del soggetto attuatore delle aree per attrezzature e servizi pubblici, da adibire a parcheggio pubblico, parco urbano e aree per futura attrezzatura scolastica quantificate in 7044,17 mq (interne al limite di piano attuativo) di cui al precedente articolo 6) , sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione, le quali restano comunque in possesso del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10.

7.2 La quota di proprietà del Comune di Novate Milanese delle aree per attrezzature e servizi pubblici, da adibire a parcheggio pubblico e parco urbano quantificate in 1557,33 mq (interne al limite di piano attuativo) di cui al precedente articolo 6, rimangono di proprietà del Comune direttamente

sin d'ora con la firma della convenzione, le quali restano comunque in possesso del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10.

7.3 Oltre a quanto descritto sopra, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione, le quali restano comunque in possesso del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10, le aree per attrezzature e servizi pubblici quantificate in 44,33 mq (esterne al limite di piano attuativo, adiacenti a via Prampolini) destinate a viabilità.

Le aree a servizi, di cui al presente comma nonché del comma 1 che precede, sono individuate nell'elaborato "Tav. m. 4.3. Stato di progetto: Aree per contributo al sistema dei servizi pubblici" (individuato al comma 1 dell'art. 2), come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, quelle individuate con tratto grafico colore grigio, per circa 7.044,17 mq; dette aree risultano censite al Catasto Terreni del Comune di NOVATE MILANESE (MI) come segue :

- foglio 12 (dodici), **mappale** **numero**
.....;

- foglio 12 (dodici), **mappale** **numero**
.....;

b) Già di proprietà del Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, quelle individuate con tratto grafico colore grigio, per circa 1557,33 mq; dette aree risultano censite al Catasto Terreni del Comune di NOVATE MILANESE (MI) come segue:

- foglio 12 (dodici), mappale numero
.....;

- foglio 12 (dodici), mappale numero
.....;

c) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, sede stradale via Prampolini esterne al limite d'ambito, quelle individuate con tratto grafico colore blu, per circa 44,33 mq; dette aree risultano censite al Catasto Terreni del Comune di NOVATE MILANESE (MI) come segue:

- foglio 12 (dodici), mappale numero

.....;

Le Parti attestano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dell'art.18 Legge n. 47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni:

- che le Aree oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Novate Milanese in data che si trova allegato al presente atto sotto la lettera ''D'' e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata (VII comma art. 18 citata legge 47/1985).

Le Parti dichiarano, inoltre, che le Aree non sono interessate dal vincolo di cui alla legge n. 428 del 29 ottobre 1993, recante disposizioni urgenti per fronteggiare rischi di incendio.

7.4 Le aree di cui ai commi precedenti, sulle quali verranno realizzate - dal Soggetto Attuatore a sue integrali cure e spese - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno, a seguito della realizzazione delle opere, oggetto se del caso di eventuale successivo atto di identificazione catastale, previo nuovo frazionamento degli immobili, sia per la parte in cessione che per la parte sulla quale costituire la servitù d'uso pubblico. Per le opere di urbanizzazione secondaria il Soggetto Attuatore dovrà procedere all'appalto dei lavori secondo le regole del Codice dei Contratti Pubblici Divo 36/2023 s.m.i. L'atto di identificazione catastale sopra citato, da sottoscrivere prima del collaudo di cui al successivo art. 15, ed il preliminare frazionamento catastale delle aree sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

7.5 Le aree di cui sopra da cedere devono essere libere e franche da ipoteche e gravami di qualunque tipo sia di carattere personale sia propter rem e in particolare è esclusa qualsiasi forma di ipoteca;

7.6 Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo

stesso fine si assume ogni onere per ulteriori frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Le opere di urbanizzazione, realizzate sulle aree oggetto di cessione gratuita di cui ai precedenti commi 1 e 2, verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Novate Milanese, fatte salve le obbligazioni di cui al precedente articolo 3.9.

7.7 Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo del Soggetto Attuatore curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.8 Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore, il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Novate Milanese successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale, fatte salve le obbligazioni di cui al precedente articolo 3.9.

7.9 Per le aree cedute è ammessa la possibilità di utilizzo da parte dell'attuatore, 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 tutte le opere e la consegna al Comune delle stesse, esonerando l'attuatore dalla corresponsione di oneri e/o tasse di occupazione di aree.

Art. 8 - Contributo di Compensazione ai sensi art. 22 lettera

E

8.1 Ai sensi dell'articolo 22 lettera E delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere il contributo di compensazione totale per 2.000 mq equivalenti come riportato nella scheda norma AT.R1.02;

8.2 Per la stima del valore al mq il Comune ha dato apposito incarico a professionista del ramo con parcella a carico dell'attuatore;

8.3 In base alla suddetta perizia il contributo viene quantificato in €/mq 41,79;

8.4 L'importo così determinato pari a € 83.580,00 viene monetizzato e corrisposto al Comune al momento del rilascio del primo permesso di Costruire in una unica soluzione.

Art. 9 - Oneri di compensazione ambientale

9.1 Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 8 delle Norme

di Attuazione (NdA) del PGT, il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, deve corrispondere al Comune, a titolo di Oneri di compensazione - di cui al precedente art. 4 comma 1 lettera g. - la somma di € 111.002,40 (cento undici mila due/40 virgola ottantadue) determinata in base alla capacità edificatoria parziale dell'ambito di trasformazione pari a 3000,00 mq nel rispetto della scheda d'ambito, come segue:

Capacità edificatoria (S 1 P) Residenziale

$3.000,00 \text{ mq} \times 3,00 = 9.000 \text{ me} \times € 15,64 = € 140.760,00 \times 27\% = € 38.005,20$

$3.000,00 \text{ mq} \times 3,00 = 9.000 \text{ me} \times € 30,04 = € 270.360,00 \times 27\% = € 72.997,20$

Totale = € 111.002,40

E così per un totale complessivo pari a € € 111.002,40 (cento undici mila due/40) il quale verrà compensato con la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10.

Nel caso di modifica dei corrispettivi unitari per aggiornamento degli oneri di urbanizzazione in corso di studio, l'operatore si impegna a versare il dovuto conguaglio entro 30 giorni dalla relativa richiesta da parte del Comune salvo richiesta di rateizzazione nel quale caso si applica il vigente regolamento comunale.

Art. 10 - Titoli abilitativi - Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed opere a scomputo

10.1 Per dare inizio all'esecuzione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi preliminari provvedimenti abilitativi.

10.2 L'efficacia dei permessi di costruire e/o dei titoli equipollenti è subordinata al pagamento del "Contributo di Costruzione" di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 ed all'articolo 43, e seguenti, della legge regionale n. 12/2005, con le modalità previste dalla normativa comunale:

a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire o del titolo equipollente presentate entro il

che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla già menzionata approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12/2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o del titolo equipollente, purché completo della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

10.3 In base alle tabelle e tariffe vigenti alla data di

approvazione della presente convenzione, relativamente ai previsti interventi edilizi ed alle effettive destinazioni d'uso, il Contributo di costruzione risulta dovuto come segue :

Immobili con destinazione d'uso Residenziale

- per Oneri di Urbanizzazione Primaria:

4000,00 mq x 3,00 = 12.000 me x € 15,64 = € 187.680,00

- per Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

4.000,00 mq x 3,00 = 12.000 me x € 30,04 = € 360.480,00;

- per Contributo sul Costo di Costruzione: da determinare in sede di titolo abilitativo edilizio

e così per un totale parziale pari a € 548.160,00

(cinquecentoquarantottomilaseicentosessanta/00).

Si rimanda comunque la verifica degli importi, di cui sopra, alle reali superfici di progetto in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, durante il quale inoltre sarà effettivamente determinata - ai sensi di legge - anche la residua quota del Contributo di costruzione, relativa al Contributo sul Costo di costruzione.

10.4 A scomputo degli oneri di urbanizzazione! primaria e secondaria sopra indicati, pari a € 548.160,00

(cinquecentoquarantottomilaseicentosessanta/00) , degli oneri

di compensazione di cui al precedente art. 9 pari a €

111.002,40 (centoundicimilazerodue/40) per un importo

complessivo di € 659.162,40

(seicentocinquantanovemilacentosessantadue/40), il Soggetto

Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati

del progetto "preliminare" di opera pubblica riferito

all'ambito di trasformazione, < così come riportato al

precedente art. 2 comma 1, il cui costo è stimato in

complessivi € 678.833,01

(seicentosettantottomilaottocentotrentatre/01) + iva al netto

dello sconto del 20% calcolato sulla base del "Prezziario

Regionale delle Opere Pubbliche" della Regione Lombardia,

salvo che per gli oneri della sicurezza così come stabilito

nelle modalità di cui al successivo art. 13.

Tali opere, in sintesi non esaustiva, consistono in:

- realizzazione di nuovo parcheggio di piano a ovest dell'area edificabile;

- realizzazione di nuova pista ciclopedonale corredata di area verde ubicata a est dell'area edificabile;

- sistemazione e integrazione delle aree adiacenti alla via Prampolini, via Baranzate e via Di Vittorio;

- nuovo parco pubblico e riqualificazione delle aree verdi lungo via Di Vittorio;

- nuova pista ciclopedonale esterna all'ambito di intervento

che collega quelle esistenti lungo la via Baranzate e via Prampolini;

- sottoservizi (fognatura nera, bianca, linee elettriche, linee telefoniche, illuminazione pubblica, cabina elettrica, pozzi perdenti pubblici su area in cessione).

10.5 Essendo tale somma superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, di compensazione ambientale, nulla è dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune, al momento di rilascio del titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il versamento della quota relativa al Contributo sul costo di costruzione da determinare in tale momento e da versare secondo le modalità di legge.

10.6 Poiché la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra trovano giustificazione nel disegno del complessivo assetto urbanistico dell'ambito di trasformazione, e della più ampia zona territoriale di cui è parte, qualora il Soggetto Attuatore - o suoi aventi causa a qualsiasi titolo - dovesse rinunciare all'attuazione del piano AT.R1.02, nulla potrà pretendere dal Comune in relazione ai costi e oneri nel frattempo sostenuti per tali opere.

10.7 Nel caso di modifica dei corrispettivi unitari per aggiornamento degli oneri di urbanizzazione l'operatore si impegna a versare il dovuto conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del comune salvo richiesta di rateizzazione nel quale caso si applica il vigente regolamento comunale.

Art. 11 - Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico dell'attuatore

11.1 Con riferimento a quanto riportato in premessa alla lettera d) le parti concordano che nonostante non sia un onere dovuto in conformità all'art. 21 comma 4,6,11 delle NTA del PGT piano delle regole, l'attuatore si impegna ad eseguire opere fuori ambito per un importo base ricavato considerando l'area in possesso del comune di Novate Milanese pari a mq 482,18 a cui viene applicato il valore monetario unitario di un'eventuale capacità edificatoria da acquisire, determinato dalla perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate secondo le caratteristiche del comparto AT.R1.02 Baranzate - via Prampolini, che si attesta a € 232, 65 (euro duecentotrentadue/65) al metro quadrato, per un importo totale pari a 112.179,18 (cento dodicimila centosettantanove/18) .

11.2 Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione fuori ambito così come indicato negli elaborati del progetto "preliminare" di opera pubblica riferito all'ambito di

trasformazione, così come riportato al precedente art. 2 comma 1, il cui costo è stimato in complessivi € 131.549, 80 (centotrentunomilacinquecentoquarantanove/80) + iva al netto dello sconto del 20% calcolato sulla base del "Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche" della Regione Lombardia, salvo che per gli oneri della sicurezza così come stabilito nelle modalità di cui al successivo art. 13.

11.3 Tali opere, in sintesi non esaustiva, consistono in:

- Realizzazione di nuova pista ciclabile da via Prampolini fino alla rotonda di via Curie;
- Realizzazione di pista ciclabile su via Di Vittorio da via Luigi Sturzo fino a rotonda via Di Vittorio / via Baranzate;
- Nuovo spazio di verde attrezzato lato sinistro via Di Vittorio fronte comparto edificatorio;
- In aggiunta agli interventi sopra indicati: realizzazione sistemazione a verde con piantumazione a cespugli delle aiuole di via Brunetto Latini; piantumazione fioriere poste nello spazio antistante Villa Venino da spostare in Piazza della Chiesa; posizionamento di dissuasori su piazza della Chiesa principale; realizzazione di impianto vegetativo di tappezzanti/rampicanti su muro perimetrale di via Piave; tali interventi sono ulteriori rispetto ai primi tre punti e dovranno essere eseguiti entro la primavera del 2026; tali ultimi interventi, stimabili

in € 20.000,00 circa sono garantiti da idonea fideiussione bancaria o assicurativa da rendersi con le clausole del vigente Codice dei Contratti;

11.4 Considerando che tali opere si configurano come opere di urbanizzazione primaria non a scomputo oneri pertanto saranno eseguiti direttamente dal soggetto attuatore;

Art. 12 - Interventi edilizi diversi e destinazioni d'uso integrative

12.1 Qualora siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edilizi con diverse destinazioni d'uso degli immobili da quelle previste in origine, il titolo abilitativo è assentito previo conguaglio dei contributi di costruzione, che risultano dovuti in relazione alle diverse destinazioni d'uso, nonché in caso di fabbisogno aggiuntivo di aree a servizi di interesse pubblico determinato dalle medesime destinazioni previo aggiornamento del contributo al sistema dei servizi nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

12.2 È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio delle aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico

venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima dell'acquisizione del titolo equipollente.

12.3 Qualora in seguito alla diversa destinazione d'uso, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

12.4 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi a edifici in corso di costruzione o già ultimati, effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

Art. 13 - Progetto, validazione del progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione

13.1 II Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a presentare a proprie spese il progetto definitivo-esecutivo unitario delle opere di urbanizzazione indicate al succitato comma 4 dell'art 10 il quale deve essere coerente con il progetto "preliminare" integrato al piano attuativo. Tale progetto deve essere munito di tutti gli eventuali nulla-osta degli organi competenti.

Fatto salvo quanto sopra, le opere verranno definite puntualmente, anche con eventuali ipotesi progettuali alternative rispetto al progetto allegato al piano attuativo, con il successivo progetto esecutivo che determinerà l'esatto importo dei costi di realizzazione delle stesse.

A tal riguardo il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune e si accolla ogni onere inerente tutti i livelli di progettazione, direzione lavori nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti (es. prove penetrometriche, indagini geotecniche ecc.). Resta inteso che il Soggetto Attuatore, in qualità di committente dovrà nominare, a sue spese, il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi delle vigenti

disposizioni di legge.

13.2 II suindicato progetto, redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico editabile (DWG), in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

13.3 Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al "Codice dei contratti pubblici" approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss. mm. ii. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

13.4 Qualora il costo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, al netto dell'iva (a carico del lottizzante), il Soggetto Attuatore potrà richiederne lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopra indicati, pari a € 548.160,00 (cinquecentoquarantottomilaseicentosessanta/00) e degli oneri di compensazione di cui al precedente art. 9 pari a € 111.002,40 (centoundicimilazerodue/40) per un importo complessivo di € 659.162,40 (seicentocinquantanovemilacentosessantadue/40), il Soggetto Attuatore pertanto si impegna a realizzare a propria cura e onere ed ulteriori costi rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

In tale caso di scomputo totale, riferito agli oneri di urbanizzazione, con l'esecuzione delle opere sopra descritte il Soggetto Attuatore : avrà completamente assolto agli obblighi di versamento di detta quota degli oneri di cui al comma 4 dell'art 10.

Qualora il costo delle opere di urbanizzazione fuori comparto stimato in complessivi € 131.549,80 (centotrentunomilacinquecentoquarantanove/80) di cui al precedente art. 12 in fase di progettazione definitiva-esecutiva dovesse aumentare tali maggiori oneri saranno a carico del soggetto attuatore, tuttavia se il costo dovesse

essere inferiore all'attuale stima nulla sarà dovuto al Comune in quanto tali oneri non sono a scomputo oneri ma fanno parte di un accordo tra le parti per la loro realizzazione.

13.5 II Soggetto Attuatore si obbliga altresì ad approntare ed a realizzare tutte le modifiche e le integrazioni progettuali eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge e di regolamento) affinché le opere del Piano Attuativo risultino integralmente conformi alle prescrizioni vigenti, sino all'ultimazione dei lavori e al collaudo delle opere. Gli Operatori si obbligano altresì ad eseguire nel termine assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti dal collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al progetto esecutivo.

13.6 Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

13.7 Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione, e comunque a carico dell'attuatore.

13.8 In relazione a quanto disposto dall'art. 45, comma 1, della legge regione Lombardia 11 marzo 2005 n.12, e successive integrazioni e modificazioni, si determina che il progetto ed i lavori di cui al presente articolo verranno eseguiti sotto la sorveglianza dell'ufficio Lavori Pubblici comunale ai cui dettami il Soggetto Attuatore dovrà sottostare. Il Comune nominerà in proposito un Responsabile del Procedimento, e suoi collaboratori, con il compito di coordinare le attività necessarie per l'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché di vigilare sulla corretta realizzazione dei lavori stessi nel rispetto delle prescrizioni contrattuali.

13.9 II progetto esecutivo sarà sottoposto, a cura del Responsabile del procedimento ed alla presenza dei progettisti, ad una verifica - validazione finalizzata ad accertare la qualità della soluzione progettuale prescelta, la sua conformità alle specifiche normative vigenti, nonché la sua rispondenza alle disposizioni funzionali e tecniche contenute nel progetto originario.

13.10 Ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 e s. m. i., le opere di urbanizzazione sono eseguite

direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo di cui al già menzionato comma 1. Per le opere di urbanizzazione secondaria il Soggetto attuatore dovrà applicare per l'appalto dei lavori le regole del Codice dei Contratti D.Lvo 36/2023.

13.11 II Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione dichiara di obbligarsi a prevedere nel contratto di appalto con il soggetto aggiudicatone dei lavori (stabilendo analogo obbligo nei confronti di quest'ultimo per i contratti derivanti con i subappaltatori ed i subcontraenti della filiera delle imprese riferite ai citati lavori), tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136 del 13/08/2010 e s. m. i.

13.12 II Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione ed a spese dei Proprietari qualora quest'ultimi non abbiano dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia provveduto a metterli in mora con un preavviso di almeno 30 giorni; il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti della Proprietà nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

13.13 Nel caso di modifica dei corrispettivi unitari per aggiornamento degli oneri di urbanizzazione l'operatore si impegna a versare il dovuto conguaglio entro 30 giorni dal citato aggiornamento salvo richiesta di rateizzazione nel quale caso si applica il vigente regolamento comunale.

Art. 14 - Opere di allacciamento del comparto alle Reti Pubbliche

14.1 II Soggetto attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo e in particolare per le seguenti opere:

- rete acque nere;
- rete acque meteoriche e pozzi perdenti;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ai sensi dell'art. 16, comma 7-bis, del D.P.R. 380/2001.

L'Ufficio lavori pubblici comunale si impegna a favorire ogni possibile contatto e coordinamento affinché siano portati a

termine i compiti sopra citati in carico al Soggetto attuatore.

14.2 Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, ogni maggiore richiesta di potenze o capacità delle reti di energia elettrica, gas metano, numero utenze per rete telefonica fissa, numero utenze per rete trasmissione dati, di acqua potabile ad usi civili o assimilato e per attività diverse che si rendessero necessarie nel futuro, rispetto a quanto previsto nel piano attuativo, è sempre a carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

14.3 Tali opere saranno eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, nel rispetto delle disposizioni del Codice degli Appalti e dei contratti di servizio in essere, con contributo a carico del Soggetto Attuatore.

14.4 Le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti eventuali opere di urbanizzazione primaria di allacciamento del comparto ai pubblici servizi dovranno essere corredate dai progetti esecutivi delle reti pubbliche forniti dal medesimo Ente Gestore che ne curerà altresì il collaudo tecnico e funzionale con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 15 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

15.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione all'art. 10 e per la corretta esecuzione delle opere, il Soggetto Attuatore ha costituito adeguata garanzia mediante fideiussione assicurativa, sino alla concorrenza complessiva dell'importo di € **975.785,48** (novecentosettantacinquantacinquemilasettecentottantacinque/48). La somma garantita corrisponde all'importo dei lavori precedentemente determinato all'art. 10 afferenti le opere di urbanizzazione in comparto da eseguire pari a 659.162,40 (seicentocinquantanovemilacentosessantadue/40) calcolato sulla base del "Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche" della Regione Lombardia anno 2023 incrementato dell'iva del 10%, delle spese tecniche pari al 15% e del 20% per imprevisti e spese varie + € 20.000,00 per le sistemazioni a verde di cui all'art. 11 comma 11.3 punto 4.

15.2 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione all'art. 11 e per la corretta esecuzione delle opere, il Soggetto Attuatore ha costituito adeguata garanzia mediante fideiussione assicurativa, sino alla concorrenza complessiva dell'importo di €

199.692,60 (centonovantanovemilaseicentonovantadue/60), la somma garantita corrisponde all'importo dei lavori precedentemente determinato all'art. 10 afferenti le opere di urbanizzazione in comparto da eseguire pari a € 131.549,80 centotrentunomilacinquecentoquarantanove/80) calcolato sulla base del "Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche" della Regione Lombardia anno 2023 incrementato dell'iva del 10%, delle spese tecniche pari al 15% e del 20% per imprevisti e spese varie.

15.3 Le garanzie di cui ai precedenti punti devono avere la scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Essa, pertanto, non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, e fino all'80% (ottanta per cento) dell'importo lavori delle opere di urbanizzazione, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

15.4 Le garanzie vengono rilasciate con espressa rinuncia di avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art 1944 Codice civile, e di quanto contemplato all'art 1957 comma 2 del Codice civile, volendo ed intendendo il Fideiussore rimanere obbligato in solido con il Contraente fino alla estinzione del credito garantito. La fideiussione è inoltre operativa entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

15.5 Ad integrazione delle suddette garanzie il Soggetto attuatore deposita prima dell'inizio dei lavori una polizza CAR rilasciata da in data valevole per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale e responsabilità civile, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura del Soggetto Attuatore nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione,

con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale. Detta garanzia si estingue al collaudo favorevole finale delle opere di urbanizzazione.

15.6 La garanzia di cui al già menzionato punto 1 e 2 si estingue per l'85% (ottantacinque per cento) del suo importo totale all'approvazione del collaudo favorevole finale; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi -pubblici - sulle aree interessate dal piano attuativo oggetto della presente convenzione da parte del Soggetto Attuatore - o suoi aventi causa a qualsiasi titolo - e comunque trascorsi 2 (due) anni dal già menzionato collaudo favorevole finale.

15.7 Qualora al collaudo si riscontrasse un costo inferiore di realizzazione delle opere, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 10, comma 5, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello dei dovuti oneri di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Art. 16 - Collaudi in corso d'opera e collaudo finale

16.1 Ultimate le opere di urbanizzazione, e ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al D. Lgs. 36/2023 s.mi. a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

16.2 Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale o in corso d'opera di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a semplice richiesta del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

16.3 II collaudo deve essere prodotto entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori.

16.4 II Soggetto attuatore fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

16.5 II collaudo è da intendersi provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

16.6 II Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

16.7 Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Soggetto Attuatore medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. 14.

16.8 Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel cronoprogramma per cause ascrivibili alla negligenza del Soggetto Attuatore, oltre alla corresponsione al Comune del canone per l'occupazione di suolo pubblico, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad € 110,00 (centodieci virgola zero) sino ad un massimo del 20% del loro importo complessivo. Decorsi sei mesi dal termine di ultimazione delle opere, indicati nel cronoprogramma, senza che siano state ultimate le opere di urbanizzazione, il Comune procederà all'escussione delle garanzie fidejussorie e procederà all'esecuzione diretta delle opere.

16.9 Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art.10 passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal Comune, o a seguito di collaudo tecnico, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici.

Art. 17 - Manutenzione delle opere

17.1 Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo e fino alla consegna delle stesse, nonché durante il termine quinquennale di cui all'articolo 3.9 che precedono, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle aree, manufatti ed impianti sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

17.2 Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e fino alla consegna delle stesse, nonché durante il termine di cui all'articolo 3.9 pari a 5 anni, tutti gli oneri di manutenzione inerenti all'attuazione ed all'uso

delle aree, manufatti ed impianti ad esclusione dell'illuminazione pubblica e del verde fuori comparto sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore, e/o per i suoi aventi causa.

17.3 A garanzia degli obblighi assunti per la corretta manutenzione il Soggetto Attuatore ha costituito adeguata garanzia mediante fideiussione assicurativa, sino alla concorrenza complessiva dell'importo di € **42.228,76** polizza nr) rilasciata da in data/.../...

La somma garantita corrisponde all'importo stimato per la manutenzione delle opere di urbanizzazione nel comparto a verde urbano attrezzato da eseguire per l'importo quinquennale di € 28.727,05 calcolato sulla base del "Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche" Regione Lombardia anno 2023 incrementato dell'iva del 10%, delle spese tecniche pari al 15%, del 20% per imprevisti e spese varie e del 2% per adeguamento listino dal 2023 al 2025.

Art. 18 - Vigilanza

18.1 Fermo restando i poteri di vigilanza in Capo all'ufficio tecnico competente sull'attività urbanistico-edilizia, ai sensi dell'art 27 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse ai progetti approvati ed ai computi metrici acquisiti agli atti.

18.2 Qualora siano riscontrate difformità a dette opere di urbanizzazione, il Comune diffida il Soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 19 - Controversie

19.1 Le parti contraenti, in caso di mancata risoluzione pacifica di ogni controversia nell'interpretazione e nell'attuazione della presente Convenzione, deferiscono le stesse alla giurisdizione del Giudice Amministrativo. In considerazione di ciò è espressamente da escludere la compromettibilità in Arbitri.

Art. 20 - Trascrizione e benefici fiscali

20.1 II Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

20.2 II Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

20.3 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Si invocano inoltre i benefici di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e s. m. i., oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli.

Art. 21 - Disposizioni finali

21.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

21.2 Ai sensi della delibera di G.C. n. 10 del 23/01/2018 devono essere versati sia i diritti di segreteria pari a € 516,00 (euro cinquecento sedici, zero zero) sia gli "Oneri di istruttoria" del "Piano Attuativo AT.R1.02 Via Baranzate/Via Prampolini" nella misura di € 516,00 (euro cinquecento sedici, zero zero) Tali importi sono versati dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

21.3 Ad ogni effetto di legge Le Parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che per il presente atto Le Parti non si sono avvalse di mediatori ai sensi degli artt. 1754 ss. C.C., e pertanto non hanno sostenuto alcuna spesa di mediazione.

21.4 Ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248 non sussiste alcuna indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo delle cessioni delle

Aree come risultanti dalla presente Convenzione in quanto le Cessioni sono state effettuate senza corrispettivo e in adempimento alla Convenzione stessa.

Le Parti rinunciano espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale ai sensi dell'art. 2817 C.C.

21.5 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

21.6 Le Parti si dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Art. 22 - ADEMPIMENTI ANTIMAFIA

Il Soggetto attuatore prende atto che la stipula notarile della presente convenzione è subordinata all'integrale e assoluto rispetto della vigente normativa antimafia, dettata in particolare dal D. Lgs. 159/2011 - "Codice delle leggi antimafia" e dall' art. 80, comma 2, del D. Lgs. 50/2016. Ai sensi dell'art. 91, comma 1, del sopra citato Codice, le pubbliche amministrazioni devono acquisire l'informazione antimafia prima di stipulare, approvare o autorizzare i contratti e subcontratti il cui valore sia superiore a 150.000,00 euro. Poiché il valore delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione risulta superiore all'importo di cui sopra, l'Amministrazione ha effettuato in data la richiesta dell'informazione antimafia su tutti i soggetti indicati nell'art. 85 del Codice con le modalità e la tempistica stabilite dall'art. 91, comma 3, del medesimo Codice. In attesa del rilascio dell'informazione antimafia all'esito delle necessarie verifiche da parte del competente Prefetto, vista l'urgenza, le parti, anche in assenza dell'informazione antimafia. procedono/ ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D. Lgs. 159/2011/ alla stipula della presente convenzione sotto condizione risolutiva. Laddove/ successivamente alla stipula della convenzione/ siano accertati/ all'esito delle informazioni fornite dal Prefetto, elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti/ l'Amministrazione contraente/ ai sensi di quanto previsto dal già citato dell'art. 92 del D. Lgs 159/2011/ provvederà al recesso dal presente contratto/ fatte salve le modalità di applicazione disposte nell'art. 92 richiamato.

Buongiorno

trasmettiamo testo Convenzione aggiornato del P.A. AT.R1.02 con ultime modifiche concordate.

Distinti saluti.

Gatec srl