

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE

DEL PIANO ATTUATIVO N.

L'anno il giorno del mese di in
Cesano Maderno presso la Sede Municipale di Piazza Arese, n. 12
innanzi a me Dott. Notaio in,
iscritto al Collegio Notarile di e senza assistenza dei
testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono
personalmente comparsi:

- il Sig. nato a il
..... domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di
piazza Arese, n. 12, che, in forza dell'art. 51 dello Statuto Comunale e
dell'art. 11 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi,
nella sua qualità di del
Comune di Cesano Maderno (C.F. n. 83000130159 – P.I.
00985710961), interviene alla presente in esecuzione della
deliberazione del di Cesano Maderno n.
in data, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione
che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera
“.....”, di seguito denominato “Comune”,
- il Sig., nato a il
....., residente a in via
....., n. (C.F.)
- il Sig., nato a il
....., domiciliato per la carica a in via
....., n., che dichiara di intervenire nella sua qualità
di della Soc.

..... con sede a in
 via, n. (C.F.),
 a ciò autorizzato in forza di
 del giorno che, per estratto certificato conforme
 del Notaio di
 in data - rep. n. si
 allega al presente atto sotto la lettera “.....”, di seguito denominati
 “Operatori”.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io
 Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all’assistenza dei
 testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell’art.
 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell’art. 46
 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che gli Operatori sono proprietari dell’area distinta nel Catasto Terreni
 del Comune di Cesano Maderno al foglio, mappali
 della superficie catastale di mq e reale di mq.;
- che l’area risulta così ripartita tra gli Operatori:

| mappale | proprietà | sup. reale | % |
|---------|-----------|------------|---|
| | | | |
| | | | |

e così coerenziata:

- a nord:,
- a est:,
- a sud:,
- a ovest:

detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta
nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” alla presente
convenzione;

- che è intenzione degli Operatori provvedere all'urbanizzazione e
all'edificazione di tale area, per la costruzione di
come da progetto planivolumetrico di cui all'elaborato
allegato sotto la lettera ".....” alla presente convenzione;
- che l'area come sopra descritta, costituisce un comparto soggetto a
pianificazione attuativa disciplinato dal vigente PGT (approvato con
deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10.2.2014 e divenuto
efficace in data 18.6.2014 per effetto della pubblicazione dell'avviso di
approvazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 25);
- che nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, avente
complessivamente una superficie territoriale rilevata pari a mq
....., risulta urbanisticamente classificata come segue:

- Documento di Piano

.....
.....
.....

- Piano dei Servizi

.....
.....
.....

- Piano delle Regole

.....
.....

-
- che gli Operatori, avendo intenzione di procedere all'edificazione dell'area oggetto della presente convenzione, hanno presentato al Comune il progetto del Piano di a firma dell'....., iscritto all'Ordine degli al numero
 - che sugli aspetti igienico sanitari riguardo le soluzioni proposte l'Azienda Sanitaria Locale ha espresso il proprio parere in data, con nota prot. n.;
 - che sull'aspetto tecnico-urbanistico riguardo le soluzioni proposte la Commissione Pianificazione del Territorio del Comune ha espresso il proprio parere in data, con verbale n.;
 - che sugli aspetti ambientali, paesaggistici e storico-monumentali riguardo le soluzioni proposte la Commissione per il Paesaggio ha espresso il proprio parere in data, con verbale n.;
 - che gli Operatori dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

(Premesse)

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2

(Oggetto)

- 2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e gli Operatori per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e

l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano di adottato con deliberazione del n. in data e approvato con deliberazione del n. in data

Articolo 3

(Rappresentanza)

- 3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, gli Operatori dichiarano di essere responsabili e solidali nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. La loro sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dagli Operatori stessi.

Articolo 4

(Attuazione)

- 4.1 L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano di che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.
- 4.2 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano di non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

4.3 Gli Operatori si riservano di realizzare destinazioni d'uso complementari a quella, comunque nel rispetto delle previsioni e delle quantità stabilite nelle norme vigenti alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente Piano di; in tal senso, pur mantenendosi prevalente la destinazione d'uso, potranno essere realizzate destinazioni d'uso complementari che richiedano dotazioni aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale (cc.dd. aree per servizi) in misura non superiore a mq, ovvero: mq (superficie aree per servizi reperite) – mq (superficie aree per servizi di legge) = mq

Articolo 5

(Cessioni)

5.1 Gli Operatori, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegnano per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

a. cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, le aree interne al Piano di, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a, come indicato nell'elaborato allegato sotto "....." alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di mq, catastalmente identificate al foglio, mappali

b. cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cc.dd. aree per servizi) da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano di, come indicato nell'elaborato allegato sotto "....." alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di mq, catastalmente identificate al foglio, mappali

[oppure, in alternativa, qualora l'Amministrazione comunale ritenga conveniente l'assoggettamento ad uso pubblico]

b. assoggettare gratuitamente, in sede di stipula della presente convenzione, a servitù di uso pubblico con obbligo perpetuo di manutenzione ordinaria, straordinaria e di responsabilità civile verso terzi, le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cc.dd. aree per servizi) da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano di, come indicato nell'elaborato allegato sotto "....." alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di mq, catastalmente identificate al foglio, mappali

c. cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, le ulteriori aree aggiuntive esterne ***[oppure, se del caso, interne]*** al Piano di necessarie per

soddisfare, **[inserire**

casistica specifica quale ad esempio:

- **la viabilità esterna al comparto;**
- **la dotazione di aree di compensazione equivalenti in attuazione dello strumento della compensazione necessario per**;
- **la misura di compensazione territoriale prevista dalla normativa del vigente PTC provinciale (ripresa dall'art. 2 ter delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT) in aggiunta alla dotazione di legge delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;**
- **ecc.]**

come indicato nell'elaborato allegato sotto "...." alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di mq, catastalmente identificate al foglio, mappali

5.2 Gli Operatori dichiarano che le aree sopradescritte sono di loro proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

5.3 E' posta a carico degli Operatori la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, gli Operatori si faranno carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli

edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.

- 5.4 Le parti convengono che le aree di cui al precedente art. - lett. rimangano nella disponibilità degli Operatori per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art., rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma allegato sotto “....” alla presente convenzione; oltre tali scadenze dovrà essere corrisposta al Comune la relativa tassa per l’occupazione di suolo pubblico.
- 5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. e pari a mq risultano sufficienti a garantire la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cc.dd. aree per servizi) previste dal PGT vigente nella misura minima di mq, nonché a soddisfare la dotazione minima di legge richiesta per la destinazione, calcolata come segue:
- destinazione residenziale:
 - volume edificabile: $\text{mq} \dots (\text{SLP}) \times \text{m } 3,10 \text{ (h virtuale)} = \text{mc} \dots$
 - dotazione aree per servizi: $\text{mc} \dots / 100 \text{mc/ab} \times 26,50 \text{ mq/ab} = \text{mq} \dots$
 - destinazione terziaria (direzionale e/o ricettiva):
 - dotazione aree per servizi: $\text{mq} \dots (\text{SLP}) \times 100\% = \text{mq} \dots$
 - destinazione terziaria (commerciale):
 - dotazione aree per servizi: $\text{mq} \dots (\text{SLP}) \times \dots\% = \text{mq} \dots$
 - destinazione produttiva:

- dotazione aree per servizi (parcheggi di prossimità): mq(SLP) x 10% = mq
- dotazione aree per servizi (aree verdi): mq(SLP) x 5% = mq

[oppure, in alternativa, qualora l'Amministrazione comunale non ritenga conveniente il totale reperimento delle aree a standard]

5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. e pari a mq assolvono in parte la dotazione minima di legge delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cc.dd. aree per servizi) richiesta per la destinazione, calcolata come segue:

- destinazione residenziale:
 - volume edificabile: mq (SLP) x m 3,10 (h virtuale)= mc
 - dotazione aree per servizi: mc...../100mc/ab x 26,50mq/ab= mq
- destinazione terziaria (direzionale e/o ricettiva):
 - dotazione aree per servizi: mq(SLP) x 100% = mq
- destinazione terziaria (commerciale):
 - dotazione aree per servizi: mq(SLP) x ...% = mq
- destinazione produttiva:
 - dotazione aree per servizi (parcheggi di prossimità): mq(SLP) x 10% = mq
 - dotazione aree per servizi (aree verdi): mq(SLP) x 5% = mq

Pertanto, essendo la superficie in cessione **[oppure, se del caso, assoggettate ad uso pubblico perpetuo]** inferiore alla dotazione minima di legge come sopra determinata, la differenza, pari a mq, viene monetizzata al valore di €/mq, cui corrispondono complessivamente €, Il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula della presente convenzione.

[se del caso]

Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. c e pari a mq risultano sufficienti a garantire la dotazione di aree di compensazione equivalenti in attuazione dello strumento della compensazione previste dal PGT per, calcolata come segue:

- (SLP) realizzabile con lo strumento della compensazione = mq
- (rapporto) tra aree di compensazione equivalenti e (SLP) ai sensi dell'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT = 20 mq di area di compensazione equivalente ogni 3 mq di (SLP)
- (rapporto di corrispondenza) in funzione dei differenti indici fondiari assegnati alle diverse aree di compensazione = mq/mq (valore definito dall'art. 40, comma 5 delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT)
- area di compensazione equivalente =
(SLP) x (rapporto) x (rapporto di corrispondenza) = mq

[oppure in alternativa al caso precedente, qualora ne ricorrano le possibilità stabilite dall'art. 40, comma 10 delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT]

Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. c e pari a mq
assolvono in parte la dotazione di aree di compensazione equivalenti
in attuazione dello strumento della compensazione previste dal PGT
per

.....
calcolata come segue:

- (SLP) realizzabile con lo strumento della compensazione = mq
.....
- (rapporto) tra aree di compensazione equivalenti e (SLP) ai sensi
dell'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole facente parte del
PGT = 20 mq di area di compensazione equivalente ogni 3 mq di
(SLP)
- (rapporto di corrispondenza) in funzione dei differenti indici
fondiari assegnati alle diverse aree di compensazione = mq/mq
..... (valore definito dall'art. 40, comma 5 delle NTA
del Piano delle Regole facente parte del PGT)
- area di compensazione equivalente =
(SLP) x (rapporto) x (rapporto di corrispondenza) = mq

Pertanto, essendo la superficie in cessione inferiore a quella minima
richiesta, la differenza, pari a mq, viene monetizzata al
valore di €/mq, cui corrispondono complessivamente €
..... Il pagamento di tale somma sarà effettuata
preliminariamente rispetto alla stipula della presente convenzione.

[se dell'ulteriore caso]

Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. c e pari a mq

[eventualmente, qualora ne ricorrano le condizioni, unitamente a quelle di cui al precedente art. 5.1 – lett. b eccedenti rispetto alla dotazione minima di legge così come calcolata al precedente art. 5.5], risultano sufficienti a garantire la misura di compensazione territoriale prevista dalla normativa vigente del PTC provinciale (così come ripresa dall'art. 2 ter delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT) per

.....;

calcolata come segue:

[inserire dimostrazione analitica del conteggio corrispondente alle casistiche riportate nell'art. 2 ter delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT]

[oppure, in alternativa al precedente ulteriore caso, qualora ne ricorrano le possibilità stabilite dall'art. 2 ter delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT]

Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. c e pari a mq

[eventualmente, qualora ne ricorrano le condizioni, unitamente a quelle di cui al precedente art. 5.1 – lett. b eccedenti rispetto alla dotazione minima di legge, così come calcolata al precedente art. 5.5], assolvono in parte la misura di compensazione territoriale prevista dalla normativa vigente del PTC provinciale (così come ripresa dall'art. 2 ter delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT), pertanto essendo la superficie in cessione ***[oppure, se del caso, assoggettate ad uso pubblico perpetuo]*** inferiore a

quella minima richiesta, la differenza, pari a mq viene monetizzata al valore di €/mq, cui corrispondono complessivamente € Il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula della presente convenzione.

5.6 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano di, redatto dal Comune in data Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

Articolo 6

(Urbanizzazione primaria)

6.1 Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al precedente art. 5, nonché **[se del caso]** sulle altre aree interessate messe a disposizione dal Comune, consistenti in:

- a.
.....
- b.
.....

c.
.....

così come specificato nell'elaborato allegato sotto "....." alla presente convenzione.

6.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

6.3 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 1.9.2020 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale:

€/mc 17,24 **[o, se ricadente in zona ISA, €/mc 9,58]** x mc
..... = €

- destinazione terziaria (direzionale e/o commerciale):

€/mq 111,91 x mq = €

- destinazione terziaria (ricettiva):

€/mq 29,72 x mq = €

- destinazione produttiva (compreso smaltimento rifiuti):

€/mq 27,17 x mq = €

- **[integrare con eventuali altre destinazioni ricomprese nella tabella riassuntiva allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 1.9.2020]**

- 6.4 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato alla data odierna di €, come risulta dal computo metrico estimativo facente parte della predetta deliberazione già allegata alla presente convenzione sotto la lettera ".....".
- 6.5 L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al Comune da parte degli Operatori che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

[oppure, in alternativa, qualora l'Amministrazione comunale non ravvisasse la necessità di eseguire opere di urbanizzazione aventi importo superiore agli oneri tabellari]

- 6.5 L'importo delle opere di cui sopra è inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente; pertanto, gli Operatori si obbligano a corrispondere al Comune la differenza. Tale obbligo si concreta, quindi, nel pagamento della somma di € ottenuta dalla differenza tra l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e il costo delle opere di urbanizzazione primaria che gli Operatori si sono impegnati a sostenere, quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati. Il pagamento della

somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Articolo 7

(Urbanizzazione secondaria)

7.1 Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria sulle aree indicate al precedente art. 5, nonché **[se del caso]** sulle altre aree interessate messe a disposizione dal Comune, consistenti in:

- a.
.....
- b.
.....
- c.
.....

così come specificato nell'elaborato allegato sotto "....." alla presente convenzione.

7.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

7.3 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 1.9.2020 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale:

€/mc 24,00 x mc = €

- destinazione terziaria (direzionale e/o commerciale):

€/mq 59,57 x mq = €

- destinazione terziaria (ricettiva):

€/mq 56,07 x mq = €

- destinazione produttiva:

€/mq 27,75 x mq = €

- ***[integrare con eventuali altre destinazioni ricomprese nella tabella riassuntiva allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 1.9.2020]***

7.4 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione secondaria per un importo stimato alla data odierna di €, come risulta dal computo metrico estimativo allegato sotto "....." alla presente convenzione.

7.5 L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al Comune da parte degli Operatori che si obbligano, in ogni caso, a sostenere

economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

[oppure, in alternativa qualora l'Amministrazione comunale non ravvisasse la necessità di eseguire opere di urbanizzazione aventi importo superiore agli oneri tabellari]

7.5 L'importo delle opere di cui sopra è inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati nella misura vigente; pertanto, gli Operatori si obbligano a corrispondere al Comune la differenza. Tale obbligo si concreta, quindi, nel pagamento della somma di € ottenuta dalla differenza tra l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria e il costo delle opere di urbanizzazione secondaria che gli Operatori si sono impegnati a sostenere, quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati. Il pagamento della somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

[in alternativa all'art. 7 qualora l'Amministrazione comunale non ravvisasse la necessità di eseguire alcuna opera di urbanizzazione secondaria]

Articolo 7

(Urbanizzazione secondaria)

7.1 Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della

L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

7.2 L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 1.9.2020 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale:

€/mc 24,00 x mc = €

- destinazione terziaria (direzionale e/o commerciale):

€/mq 59,57 x mq = €

- destinazione terziaria (ricettiva):

€/mq 56,07 x mq = €

- destinazione produttiva:

€/mq 27,75 x mq = €

- ***[integrare con eventuali altre destinazioni ricomprese nella tabella riassuntiva allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 1.9.2020]***

7.3 L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma di €, quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati. Il pagamento della somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti

dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Articolo 7 bis [eventuale]

(Disposizioni particolari)

[inserire in questo articolo eventuali disposizioni particolari atte a regolamentare altri istituti previsti dal PGT vigente con specifico riferimento:

- alla dotazione di edilizia residenziale convenzionata, in vendita e/o locazione con patto di futura vendita (cfr. criteri normativi e azioni di intervento del Documento di Piano e artt. 36.2 e 36.3 delle NTA del Piano delle Regole facenti parte del PGT)***
- alla cessione di unità immobiliari di vario genere***
- agli strumenti premiali, quali ad esempio:***
 - i premi edificatori per gli interventi ricadenti in zona di interesse storico ambientale (ISA) rivolti al recupero unitario e complessivo degli spazi e degli edifici costituenti ciascuna corte (cfr. art. 36.1 delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT)***
 - gli incentivi volumetrici e di riduzione degli oneri di urbanizzazione per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi (cfr. capo X delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT)].***

Articolo 8

(Contributo sul costo di costruzione)

- 8.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo

affidente la realizzazione degli edifici privati.

Articolo 9

(Scarichi)

- 9.1 Gli Operatori si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, giusta relazione facente parte della predetta deliberazione già allegata alla presente convenzione sotto la lettera ".....", ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.R. 27.5.1985, n. 62, alla L.R. 12.12.2003, n. 26, nonché ai R.R. nn. 2, 3 e 4 del 24.3.2006.

Articolo 10

(Esecuzione opere di urbanizzazione)

- 10.1 Per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori gli Operatori dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia, osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.
- 10.2 Nel caso in cui, ai sensi delle disposizioni vigenti, per l'affidamento dei lavori debba farsi ricorso ad una procedura di gara e qualora, per effetto di ribassi d'asta eventualmente conseguiti dagli Operatori in sede di gara stessa, l'importo del contratto risultasse inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, gli stessi Operatori si obbligano a corrispondere al Comune la differenza entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'appalto. Entro tale termine, gli Operatori medesimi dovranno trasmettere al Comune copia dell'intera documentazione affidente gli atti di gara, al fine di

consentire al Comune stesso l'espletamento dell'attività di vigilanza volta a verificare la regolarità delle procedure di affidamento.

- 10.3 Gli Operatori si impegnano nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente la progettazione e la direzione lavori, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti, necessari per dare compiuta attuazione alle opere, ivi comprese le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
- 10.4 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art., gli Operatori dovranno presentare a parte e preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; il progetto definitivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo e dovrà altresì contenere i pareri tecnici resi dagli enti gestori dei sottoservizi, propedeutici alla presa in consegna delle nuove reti da parte degli enti stessi, che dovrà essere effettuata successivamente all'esito positivo del collaudo finale.
- 10.5 Sono a carico degli Operatori tutte le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
- 10.6 Entro i successivi 30 giorni decorrenti dalla data di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente le opere di urbanizzazione gli

Operatori dovranno presentare gli elaborati costituenti il progetto esecutivo, anch'essi redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati per il conseguente esame e la successiva approvazione.

- 10.7 Il Comune, in funzione della tipologia e della consistenza delle opere previste, al fine di eventualmente semplificare il procedimento di approvazione delle fasi progettuali, si riserva la facoltà di consentire o richiedere l'anticipazione della consegna del progetto esecutivo, contestuale al progetto definitivo, in un unico plico documentale atto ad assolvere la valenza di entrambi i livelli di progettazione (definitivo/esecutivo).
- 10.8 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, purchè funzionali, garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.
- 10.9 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma già allegato sotto "....." alla presente convenzione (redatto secondo le finalità e i principi sopra enunciati) e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.

- 10.10 Fermo restando quanto precedentemente disposto, indipendentemente dalla tempistica di attuazione dell'intervento privato, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo, nonchè dai pareri tecnici resi dagli enti gestori dei sottoservizi ed afferenti il nuovo livello di progettazione, dovrà comunque essere presentato non oltre 6 anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione della presente convenzione.
- 10.11 Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel cronoprogramma per cause dipendenti dalla volontà degli Operatori, oltre alla corresponsione al Comune della tassa per l'occupazione di suolo pubblico prevista al precedente art., verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,3% dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione in ritardo, sino ad un massimo del 10% del loro importo complessivo.
- 10.12 Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 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, a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune e/o dagli enti

gestori dei sottoservizi, con spese comunque a carico degli Operatori, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli Operatori stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune a mezzo lettera raccomandata. Gli Operatori si obbligano a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli Operatori degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione **[fatta salva, se del caso, l'alternativa di cui al precedente art. 5.1 – lett. b]**, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. Unica eccezione la manutenzione delle aree sistemate a verde che viene posta convenzionalmente a carico degli Operatori per un periodo di 2 anni decorrenti dalla data di collaudo provvisorio, il primo per verificare il reale grado di attecchimento dell'impianto previsto in progetto e il secondo per accertare il completamento ottimale del ciclo vegetativo di tutto l'impianto.

- 10.13 Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti all'individuazione del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa,

gli Operatori previa diffida ad adempiere notificata al Comune, potranno procedere direttamente alla nomina dello stesso, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal Comune.

- 10.14 Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese degli Operatori, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.
- 10.15 Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere agli Operatori l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.
- 10.16 Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli Operatori si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi.
- 10.17 Gli Operatori si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto.
- 10.18 Gli Operatori si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano di, nonché a

provvedere al ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.

- 10.19 I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato; pertanto, alle istanze per l'ottenimento di tali certificati dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche gli atti di collaudo afferenti le opere di urbanizzazione o, in alternativa, documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.

Articolo 11

(Garanzie)

- 11.1 Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o assicurativa, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 11.2 La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione

da eseguire, incrementato del 30% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di €

- 11.3 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli Operatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.
- 11.4 A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.
- 11.5 La fideiussione suddetta potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base dell'emissione dei certificati di collaudo provvisorio con esito favorevole, comunque nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. La rimanente quota pari al 25% verrà svincolata successivamente alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, previa presentazione da parte degli Operatori di una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo corrispondente al 10% del valore delle opere di

urbanizzazione, pari a €, per un periodo di 24 mesi a far data dalla sottoscrizione del certificato di collaudo provvisorio.

- 11.6 La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente convenzione verrà svincolata, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.
- 11.7 Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura degli Operatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 11.8 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei

medesimi Operatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto entro il termine stabilito dallo stesso art. e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

- 11.9 In caso di inadempienza da parte degli Operatori di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità.
- 11.10 Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere agli Operatori di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

Articolo 12

(Trasferimento obblighi)

- 12.1 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli Operatori resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti

dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

Articolo 13

(Validità)

- 13.1 Il presente Piano di ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni da tale data dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. In caso contrario, gli atti assunti potranno essere dichiarati dal Comune privi di efficacia.

Articolo 14

(Disposizioni finali)

- 14.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli

Operatori. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di ***[precisare le condizioni che consentono l'applicazione del trattamento fiscale agevolato].***

- 14.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione gli Operatori faranno pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.
- 14.3 Gli Operatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circoscrizione II, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.
- 14.4 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.
- 14.5 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.
- 14.6 Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente convenzione i seguenti documenti:

Allegato A

Deliberazione del n. in data
..... di approvazione del Piano di,
alla quale risultano compiegati:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

Allegato B

.....

Allegato C

.....

Allegato D

.....

Allegato E

.....

Il Comune e gli Operatori, in accordo tra loro, stabiliscono che gli elaborati di cui all'allegato A sub., in quanto già compresi all'interno della deliberazione del n. in data e, per tale motivo depositati in originale agli atti del Comune,

individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente uniti alla presente convenzione.

Gli Operatori

Il Comune
