

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

APC 05 VIA FRATELLI ROSSELLI (Comune di Canegrate)

SCHEMA DI CONVENZIONE

“ALLEGATO B”

Richiedente

Ares Immobiliare Costruzioni srl

Il tecnico

Arch. Berardinelli Marco

COMUNE DI CANEGRATE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC5 POSTO TRA LE VIE TRA VIA PISA E VIA FRATELLI ROSSELLI

Repubblica Italiana

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Canegrate, nella
Residenza Municipale in Via _____ al civico __, avanti di me Dottore
_____, Notaio alla residenza di _____, iscritto al Collegio Notarile e senza
assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta tra loro d'accordo e col mio consenso dai
comparsi infradetti, della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, sono comparsi:

A) da una parte

per il Comune di Canegrate il Sig./Sig.ra _____ nato a _____ il
_____ domiciliato per la carica in Canegrate, presso il Palazzo Municipale; che qui interviene
in nome e per conto dello stesso Comune in qualità di Responsabile dell'Area Governo del
Territorio, tale nominato con Decreto del Sindaco di Canegrate n. _____ emanato in data
_____, nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____
del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto
_____;

B) dall'altra parte:

per la Società Ares Immobiliare Costruzioni SRL con sede legale a _____ in via
_____, il sig. Pizzo Marco nato a _____ il _____,
nella sua qualità di Rappresentante Legale, domiciliato per la carica presso
_____; in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune
censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano), identificata al Catasto Terreni al
fg. 7 mappali n. 30-31-123-347, perimetrata come APC n. 5 nel vigente P.G.T. di Canegrate;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io sono certo,
rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi
richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato
alla lettera A) sarà indicato anche come "COMUNE" ed i soggetti privati riportati alla lettera B)
saranno indicati come "PARTE PRIVATA".

PREMESSO CHE

- la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l. è proprietaria di un'area in Comune di Canegrate (MI) posta tra le vie Pisa, Fratelli Rosselli e Arezzo, come sopra identificata avente superficie territoriale complessiva a rilievo diretto di mq 7.294,43 (mq. 7.160 di superficie catastale) attualmente ineditata. La suddetta area pervenne alla Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l., in forza di atto di vendita del Notaio Dott. Fenaroli Croce:
 - in data 25/05/2022 rep. n. 35530 raccolta n. 10337, registrato a Milano il 09/06/2022 al numero 61258 -S e trascritto a Milano 2 il 10/06/2022 ai numeri 83624/55326;
 - in data 25/05/2022 rep. n. 35529 raccolta n. 10336, registrato a Milano il 09/06/2022 al numero 61257 -S e trascritto a Milano 2 il 10/06/2022 ai numeri 83623/56325;
 - in data 15/06/2022 rep. n. 35566 raccolta n. 10366, registrato a Milano il 01/07/2022 al numero 70714 -S e trascritto a Milano 2 il 01/07/2022 ai numeri 96893/65281;
- l'area è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 14/03/2012 ed efficace dal 27/04/2012 e dalla vigente Variante parziale al P.G.T. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2017 ed efficace dal 17.05.2017 (pubblicazione B.U.R.L. n. 20 – serie Avvisi e Concorsi), come Ambito di Progettazione Coordinata APC n. 5 la cui attuazione è subordinata a Piano Attuativo;
- ai fini dell'utilizzo edificatorio dell'area di cui trattasi la PARTE PRIVATA ha presentato proposta di piano attuativo con istanza del 19.07.2021 prot. n. 12941, successivamente integrata nelle seguenti date: 17.02.2024 prot. n. 2751, 13.06.2024 prot. n. 9566, 18.10.2024 prot. n. 15775 e _____ prot. n. _____;
- la presente proposta di piano è stata verificata e valutata dai competenti uffici comunali, conseguendo il parere degli enti/soggetti coinvolti per quanto di competenza, in ordine al progetto delle opere urbanizzative da porre in carico alla PARTE PRIVATA, in particolare è stato acquisito il parere sugli elaborati definitivi del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici reso con nota del 11.11.2024 prot. n. 17213 e del Comandante della Polizia Locale in data 12.11.2024, il parere tecnico preventivo di CAP del 18.04.2024 prot. n. 6652 relativo alle opere di fognatura, oltre al preventivo di Atlantico Spa del 02.04.2024 ed al preventivo della Società e-distribuzione per la realizzazione della pubblica illuminazione ed estensione rete enel;
- l'intervento di piano attuativo proposto, classificato d'ufficio con il n. 03/2021 prevede in sintesi:
 - la realizzazione di un complesso residenziale di n. 6 fabbricati di n. 1/2 piani fuori terra per una superficie lorda di pavimento complessiva di circa mq. 1.133,00 quale S.L.P. assegnata dal P.G.T. (Scheda APC5);
 - la cessione gratuita al Comune di Canegrate di parte dell'area di proprietà della PARTE PRIVATA a titolo di standard della superficie pari a mq 1.495,94, oltre alla cessione di area

per urbanizzazione primaria pari a complessivi mq 884,23 di cui mq 705,57, corrispondente ad area di sedime stradale/marciapiedi in fregio alla via Pisa e mq 178,66 corrispondente al sedime stradale esistente in via Fratelli Rosselli;

- la realizzazione a cura e spese della PARTE PRIVATA delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Realizzazione sede stradale e parcheggi Via Pisa
- Realizzazione marciapiede via Pisa
- Realizzazione Segnaletica orizzontale
- Realizzazione Segnaletica verticale
- Realizzazione illuminazione pubblica
- Estensione rete Enel
- Estensione rete Telecomunicazioni e predisposizione fibra ottica
- Realizzazione rete di smaltimento acque meteoriche
- Opere di sistemazione a verde area in cessione;

- il presente progetto di piano di lottizzazione è conforme alle prescrizioni del P.G.T., del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene vigenti per il Comune di Canegrate;

- sull'area non gravano ulteriori vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione di quanto stabilito nel Piano attuativo o che subordinino la stessa ad autorizzazioni di altre autorità;

- in data _____ il Piano attuativo denominato PU n. 3/2021 e relativo schema di convenzione sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____;

- lo stesso Piano attuativo n. 03/2021 ed il suddetto schema di convenzione, (identico alla Convenzione che segue) sono stati definitivamente approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____;

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

**SI CONVIENE E SI STIPULA
quanto segue**

“IN PRIMO LUOGO”

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La PARTE PRIVATA e suoi eventuali successori e aventi causa, si impegnano ad assumere gli obblighi che seguono.
2. Il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi provvedimenti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
3. Nell'ipotesi di compravendita, anche di singole porzioni immobiliari ricomprese all'interno del comparto edificatorio interessato dalla presente convenzione urbanistica, tutti gli oneri relativi all'attuazione del Piano attuativo saranno trasferiti agli aventi causa.
4. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

ART. 2 – PREMESSE

Il COMUNE e la PARTE PRIVATA fanno riferimento alle premesse che qui si intendono interamente riportate e trascritte quale parte integrale e sostanziale della convenzione.

ART. 3 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il COMUNE e la PARTE PRIVATA in ordine alla realizzazione di un intervento edilizio residenziale volto alla realizzazione di più fabbricati aventi superficie lorda residenziale pari a circa mq 1.133,00 sulle aree di proprietà privata di mq 4.914,26; oltre alla cessione di un'area di superficie mq. 1.495,94 quale area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale (area a standard) e la cessione di aree per urbanizzazione primaria pari a complessivi mq 884,23 di cui mq 705,57, corrispondente ad area di sedime stradale/marciapiedi in fregio alla via Pisa e mq 178,66 corrispondente al sedime stradale esistente in via Fratelli Rosselli.
2. La presente convenzione regola altresì la realizzazione, a cura e spese della PARTE PRIVATA, delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento, consistenti nella realizzazione del tratto di prolungamento di via Pisa comprensivo di sottoservizi e di parcheggi pubblici in linea, la realizzazione di marciapiede lungo la via Fratelli Rosselli a delimitazione dell'area a standard in cessione ed opere di sistemazione a verde della stessa area.

ART. 4 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata 10 (dieci) anni a far data dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo denominato PU n. 03/2021 ovvero dal _____.

ART. 5 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO ATTUATIVO

1. Il presente Piano attuativo, registrato d'ufficio quale PU n. 03/2021, presentato da Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l., è composto dai seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di seguito elencati:

ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI:

- Allegato A – Relazione Tecnica -Illustrativa -Economica;
- Allegato B - Schema di Convenzione;
- Allegato C - Computo Metrico opere di urbanizzazione;
- Allegato D – Relazione Geologica, geotecnica;
- Allegato E – Relazione Invarianza idraulica;
- Allegato F – Relazione Paesaggistica;
- Allegato G – Indagine Ambientale Preliminare;
- Tav. n. 01 – Estratto Mappa- Estratti P.G.T.- Scheda d'ambito APC 05;
- Tav. n. 02 - Rilievo Fotografico;
- Tav. n. 03 - Rilievo area intervento - Utenze esistenti;
- Tav. n. 04 – Calcolo Superficie territoriale;
- Tav. n. 05 - Calcolo superfici Cessione Standard -Cessione urbanizzazioni-Superficie Fondiaria;
- Tav. n. 06 - Area di galleggiamento Sezione tipo opere di urbanizzazioni;
- Tav. n. 07 - Progetto Reti;
- Tav. n. 08A - Planimetria di progetto e bacini di influenza;
- Tav. n. 08B – Parere tecnico preventivo CAP- Profilo idraulico;
- Tav. n. 08C – Parere tecnico preventivo CAP- Dettagli;
- Tav. n. 9 - Segnaletica stradale;
- Tav. n. 10 – Planivolumetrico stato di progetto;
- Tav. n. 11- Sezioni territoriali - Viste render.

Detti documenti, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, in pieno e totale accordo tra le parti non vengono allegati allo stesso Atto essendo gli stessi individuabili univocamente ed inequivocabilmente in quanto depositati e/o protocollati negli atti del Comune e allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di adozione/approvazione del medesimo Atto.

ART. 6 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'intervento edilizio disciplinato dalla presente convenzione per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC5 interessa l'area di proprietà della PARTE PRIVATA, individuata ai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - come segue: CATASTO TERRENI – mappali 30-31-123-347 del foglio 7, situata nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano):
2. L'area interessata dal Piano attuativo ha superficie territoriale complessiva a rilievo diretto di mq. 7.294,43 (mq. 7.160,00 di superficie catastale).

3. Il Piano attuativo proposto prevede in sintesi la realizzazione di piu' edifici residenziale la cui capacità edificatoria assegnata dalla relativa Scheda dell'APC 05 è pari a mq 1.133,00 di S.L.P.
4. La Scheda di Piano attribuisce al suddetto ambito una capacità edificatoria aggiuntiva pari a mq 529 attuabile con l'applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art. 16 comma 6 delle Norme di piano di vigente PGT;
5. La suddetta volumetria aggiuntiva, che non è oggetto del presente intervento, potrà essere utilizzata dalla PARTE PRIVATA previa presentazione di istanza di Variante al Piano Attuativo in trattazione, a condizione che lo stesso operatore sia in grado di dimostrare la disponibilità dei necessari diritti edificatori prima della sottoscrizione del presente atto.
6. Ai fini del futuro utilizzo della volumetria aggiuntiva di cui al punto 5., l'operatore ha reperito sul territorio del Comune di Canegrate i seguenti diritti edificatori, tra quelli indicati nella tabella del "Registro del trasferimento dei diritti edificatori" aggiornata ad ottobre 2024, per cui si impegna all'acquisizione mediante la stipula di contratti preliminare di compravendita.

I diritti edificatori reperiti sono i seguenti

- Ex mappale 379 del foglio 9 del catasto terreni di diritti edificatori ad uso residenziale di metri quadrati di capacità edificatoria pari a 360 mq.
 - Mappale 653 ex mappale 91 foglio 11 del catasto terreni di diritti edificatori ad uso residenziale di metri quadrati di capacità edificatoria pari a 72 mq.
 - Ex mappale 380 del foglio 9 del catasto terreni di diritti edificatori ad uso residenziale di metri quadrati di capacità edificatoria pari a 100 mq.
6. Il progetto allegato alla presente convenzione ha carattere di mero piano planivolumetrico in quanto i dettagli edilizi e gli aspetti igienico-sanitari e di regolamento edilizio vengono espressamente demandati alla presentazione di specifico progetto edilizio atto al conseguimento del titolo abilitativo.
 7. Sono ammesse modifiche plani volumetriche in fase di esecuzione, con spostamento delle SLP tra i diversi lotti o lievi modifiche e spostamenti della viabilità interna a migliore uso delle superfici, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, a norma dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

ART. 7 - STANDARD URBANISTICI

1. Correlato all'intervento edilizio oggetto del presente atto è il reperimento degli standard urbanistici nella misura minima di mq 1.495,94 secondo quanto previsto dalla relativa Scheda dell'APC n. 05 del vigente P.G.T.
2. La PARTE PRIVATA, contestualmente alla stipula notarile del presente Atto, garantisce le aree a standard dovute con la cessione gratuita in loco al COMUNE di un'area della superficie pari a

mq 1.495,94 meglio evidenziata nelle Tav. n. 05 per la quale si fa rimando all'IN SECONDO LUOGO" del presente Atto.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La PARTE PRIVATA si obbliga inoltre, per se e suoi aventi causa, a cedere gratuitamente al COMUNE, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area per urbanizzazione primaria non computata come standard, meglio evidenziata nella Tav. n. 5, della superficie complessiva pari mq 884,23, di cui mq 705,57 corrispondente all'area del sedime stradale/marciapiedi in fregio alla via Pisa e mq 178,66 corrispondente al sedime stradale esistente di via Fratelli Rosselli, per la quale si rimanda all'IN SECONDO LUOGO" del presente atto.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui alla presente convenzione, la PARTE PRIVATA deve corrispondere al COMUNE gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti, computati in relazione alle caratteristiche dell'intervento stesso ed al volume reale in progetto, sulla base delle aliquote vigenti.

Di fatto non essendo in questa fase possibile determinare il volume effettivo di progetto, ai fini della presente proposta di piano attuativo si procede al calcolo del volume teorico come di seguito specificato:

Calcolo Volume teorico: SLP mq 1.133 x 1,25 (coefficiente) X mt 3,20 (altezza)= mc 4.532,00.

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

mc 4.532,00 X € 10,40/mc = € 47.132,80

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

mc 4.532,00 X € 17,30/mc = € 78.403,60

Totale oneri = € 125.536,40

2. Gli importi unitari sopra riportati per metro cubo di volume reale sono stati desunti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.02.2016.
3. La PARTE PRIVATA si impegna, nei confronti del Comune che accetta, ad effettuare il versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui sopra, che verterà determinato definitivamente all'atto del rilascio del permesso di costruire, nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa comunale in vigore, sulla base delle aliquote vigenti al momento del rilascio dello stesso permesso di costruire o atto equipollente.
4. Fatto salvo lo scomputo dal presente contributo del costo delle opere di urbanizzazione come quantificato al successivo art. 11.
5. Nello specifico, lo scomputo di cui al precedente punto 4., verrà effettuato in relazione alle istanze di permesso di costruire riguardanti i singoli lotti d'intervento, sulla base dell'effettiva volumetria

di progetto degli stessi lotti. Per tutte le istanze di PDC successive alla prima, dovrà essere prodotta la verifica del volume reale già realizzato.

ART. 10 - CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini del rilascio del permesso di costruire la PARTE PRIVATA darà luogo al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni nella misura da determinarsi in tale momento sulla base del progetto definitivo dell'intervento edilizio.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SCOMPUTO

1. La PARTE PRIVATA si impegna per se e per i loro aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria indotte dal presente intervento, consistenti nella realizzazione del tratto di prolungamento di via Pisa comprensivo di sottoservizi e di parcheggi pubblici in linea, la realizzazione di marciapiede lungo la via Fratelli Rosselli a delimitazione dell'area a standard in cessione ed opere di sistemazione a verde della stessa area, meglio documentate negli elaborati grafici di progetto e nel relativo computo metrico estimativo, allegati al presente piano attuativo ed elencati all'art. 5 del presente atto.
2. Dette opere dovranno essere eseguite in conformità e nel rispetto delle disposizioni dettate dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 13 comma 7 dello stesso Codice oltre che dall'art. 16, comma 2-bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001;
3. Ai sensi delle suddette disposizioni la PARTE PRIVATA potrà procedere direttamente alla realizzazione delle presenti opere di urbanizzazione primaria senza alcuna necessità di espletamento di procedure di evidenza pubblica, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica;
4. L'importo stimato per l'esecuzione di tali opere è pari ed Euro 153.759,56 (centocinquantatremilasettecentocinquantanove/56), calcolati al netto delle spese tecniche ed IVA, come desunto dal Computo metrico estimativo (Allegato C degli elaborati di piano);
5. Tale importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione a carico della PARTE PRIVATA di cui al precedente art. 9.
6. Le opere di cui sopra dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza e con le prescrizioni impartite dell'Area Lavori Pubblici, previa presentazione di richiesta di permesso di costruire, alla quale dovrà essere allegato progetto definitivo-esecutivo, conforme alle vigenti norme in materia di lavori pubblici. In tale fase verranno determinati i valori definitivi delle opere ed aggiornato il relativo Computo Metrico.

7. Al fine di rendere contestuale l'edificazione privata e la relativa dotazione di servizi, il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi privati è subordinato all'avvenuto rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
8. Qualora il costo delle opere risultasse inferiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, la PARTE PRIVATA o i loro aventi causa a qualsiasi titolo dovranno versare al rilascio del permesso di costruire inerenti il proprio lotto d'intervento il congruo di quanto dovuto in quota proporzionale alla volumetria prevista.
9. Qualora il costo delle opere risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione, la PARTE PRIVATA o i loro aventi causa a qualsiasi titolo saranno comunque tenuti ai sensi di legge a realizzare la totalità delle opere secondo quanto indicato nei progetti esecutivi.
10. Sono a carico della PARTE PRIVATA le spese connesse alla esecuzione delle opere necessarie per la realizzazione e/o lo spostamento delle eventuali reti tecnologiche (energia elettrica, cabine elettriche, illuminazione pubblica, acqua gas-metano, telefono, ecc.) facendosi carico il soggetto esecutore di intervenire presso gli Enti gestori dei servizi.
11. E' altresì a carico della PARTE PRIVATA il ripristino delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche eventualmente danneggiate durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 12 – PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E VERIFICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di cui al precedente art. 11 è a cura della PARTE PRIVATA che ne sosterrà il costo, non incluso nell'importo di realizzazione delle opere stesse.
2. E' a carico della PARTE PRIVATA ogni altro onere, nessuno escluso, inerente la realizzazione delle opere e la corretta esecuzione delle stesse, incluso il costo per la verifica/collauda della regolare esecuzione.
3. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione finalizzato al rilascio del titolo edilizio o atto equipollente, è soggetto a verifica da parte dei competenti Uffici comunali e la PARTE PRIVATA è tenuta all'adeguamento dello stesso ad eventuali richieste e/o prescrizioni dei suddetti.
4. Eventuali modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione in fase progettuale o esecutiva delle opere stesse dovranno essere assentite dai competenti uffici del COMUNE e non potranno comportare scostamenti rispetto alle tipologie, destinazioni e quantità oggetto del convenzionamento.
5. Nel caso di varianti progettuali che esulino dalla previsione approvata, la relativa esecuzione sarà ammessa nel caso in cui le stesse si rendano necessarie per soddisfare ragioni di pubblico interesse ovvero siano indotte da cause di forza maggiore e in ogni caso senza aggravii economici per il COMUNE.

6. La verifica della corretta esecuzione delle opere, costituisce attività propria della PARTE PRIVATA, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale che si esplicherà nell'approvazione degli atti di verifica che la PARTE PRIVATA dovrà trasmettere al COMUNE.

ART. 13 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La realizzazione e la verifica di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 11 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi dell'agibilità dei fabbricati oggetto dell'intervento edilizio privato previsto dal presente Piano attuativo.
2. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati privato realizzati in attuazione del presente P.L. potrà essere effettuata al protocollo del COMUNE, solo a seguito di favorevole verifica di corretta esecuzione delle opere urbanizzative previste nel presente atto.
3. L'agibilità per gli immobili privati non potrà pertanto essere acquisita, né in forma esplicita né mediante silenzio assenso, fino a quando la PARTE PRIVATA o gli aventi causa non abbiano adempiuto agli obblighi previsti dalla presente convenzione e contenuti nei relativi permessi di costruire.
4. Gli interventi edilizi privati non potranno essere utilizzati o ritenuti agibili qualora non siano state realizzate e non risulti certificata la regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 14 - VERIFICA DELLA REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità della PARTE PRIVATA.
2. Il COMUNE, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione.
3. Il COMUNE si riserva il diritto di esercitare il proprio potere di vigilanza mediante controlli in corso d'opera da effettuarsi con personale tecnico a ciò designato secondo le procedure previste dalla legge.
4. La conclusione effettiva dei lavori deve essere formalmente comunicata al COMUNE.
5. La Certificazione di regolare esecuzione delle opere, redatta a termini di legge, deve essere inoltrata dal tecnico nominato dalla PARTE PRIVATA al COMUNE che procederà alle verifiche di sua competenza.
6. Le eventuali spese di tale verifica, ivi compreso l'onorario di un'eventuale figura tecnica specializzata, restano ad esclusivo carico della PARTE PRIVATA.

7. La verifica di regolare esecuzione è effettuata su tutte le opere di urbanizzazione realizzate della PARTE PRIVATA e deve attestare la conformità delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal COMUNE.
8. La PARTE PRIVATA si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza all'incaricato delle verifiche comunali in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino di eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il COMUNE dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere che presentino difetti, con conseguente proporzionale escussione della fideiussione prestata dalla PARTE PRIVATA a garanzia delle stesse.
10. Ai fini dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione la PARTE PRIVATA consegna al COMUNE gli elaborati progettuali esecutivi corrispondenti all'opera effettivamente realizzata ('as built') e tutte le certificazioni e documenti relativi alle opere impiantistiche che verranno realizzate a cura delle Società che gestiscono i servizi pubblici e che pertanto eseguiranno i collaudi di loro competenza, dandone atto ai uffici comunali che rilasciano le relative autorizzazioni alla manomissione di suolo pubblico.
11. Solo a seguito dell'approvazione da parte del COMUNE del Certificato di regolare esecuzione si procederà allo svincolo della fideiussione prestata a garanzia delle stesse.

ART. 15 – REPERIMENTO DI PARCHEGGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 NTA.

1. LA PARTE PRIVATA, contestualmente alla stipula notarile del presente Atto, garantisce i parcheggi privati ad uso pubblico previsti dalla norma in oggetto nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di SLP, mediante la monetizzazione degli stessi, prevedendo il versamento dell'importo di Euro 45.228,00 (Quarantacinquemiladuecentoottanotto/00), da corrispondere al COMUNE alla sottoscrizione della presente Convenzione.
2. L'importo di cui sopra risulta così determinato:
 - $1133,00 \text{ mq SLP} / 100 \text{ mq} = 11.33$ arrotondato 12 posti auto
 - Superficie posti auto = $2.5 \text{ mt} \times 5 \text{ mt} \times 12 = 150 \text{ mq}$
 - Importo monetizzazione = $150 \text{ mq} \times 301,52 \text{ €/mq} = \text{Euro } 45.228,00$
3. Il valore unitario di €/mq 301,52, riportato nel calcolo che precede, corrisponde al costo base da corrispondere per la monetizzazione dei parcheggi, stabilito con Determina del Responsabile dell'Area Governo del Territorio n. 62 del 29.12.2023.
4. La somma di cui al precedente comma risulta corrisposta al Comune come segue:

_____.

ART. 16 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, la PARTE PRIVATA consegna al rappresentante del COMUNE idonea garanzia fideiussoria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del presente Piano attuativo, rilasciata da _____ dell'importo di Euro 186.049,00 pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 11 del presente atto, risultanti dal progetto allegato comprensivo della prevista maggiorazione del 10% per imprevisti e 10% IVA.
2. La PARTE PRIVATA è tenuta ad integrare la fideiussione prestata per la realizzazione delle opere di cui all'art.11 nel caso l'importo delle opere subisca variazioni a seguito della predisposizione del progetto esecutivo necessario per la realizzazione dei lavori, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo dei medesimi.
3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al COMUNE, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene la clausola di validità protratta fino al collaudo con esito positivo delle opere; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal COMUNE, a seguito della verifica dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della fideiussione.
5. La garanzia include la possibilità di escussione da parte del COMUNE, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.
6. Nel caso la PARTE PRIVATA si renda inadempiente agli obblighi assunti, il COMUNE provvede all'escussione, anche parziale, della fideiussione secondo le modalità di cui all'articolo successivo.
7. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del COMUNE senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
8. In ogni caso la PARTE PRIVATA è obbligata in solido con il fideiussore.

ART. 17 - RESPONSABILITÀ DELLA PARTE PRIVATA – INADEMPENZE

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico della PARTE PRIVATA. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. La PARTE PRIVATA si obbliga a tenere indenne il COMUNE da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dalla PARTE PRIVATA, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Nei confronti del COMUNE, la PARTE PRIVATA resta solidalmente obbligata con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. Nel caso di verificate inadempienze rispetto alle disposizioni dettate dalla presente convenzione il COMUNE intima per iscritto alla PARTE PRIVATA di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che la PARTE PRIVATA abbia ottemperato all'ordine precedente, il COMUNE intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni decorso il quale ha facoltà di procedere all'escussione della fideiussione come riportato al successivo comma.
5. Il COMUNE provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora della PARTE PRIVATA; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
 - non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della PARTE PRIVATA all'invito del COMUNE a provvedere per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;
 - inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo alla PARTE PRIVATA dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, quantificato con apposito provvedimento;
6. con la presente convenzione urbanistica la PARTE PRIVATA autorizza fin d'ora il COMUNE a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato.

ART. 18 - SERVITÙ' - OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

1. La PARTE PRIVATA deve notificare al COMUNE la cessione dei propri diritti ed obblighi ad altri soggetti anche nel caso in cui ciò avvenga prima della effettiva stipula dell'atto di convenzione.
2. L'Organo Comunale competente, valutati i requisiti soggettivi e le garanzie da questi presentate, dà il suo assenso con proprio atto, stabilendo altresì, se del caso, la responsabilità solidale del cedente per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
3. Le cessioni dopo la stipulazione devono essere notificate al COMUNE ed il Cessionario deve assumere verso il COMUNE gli obblighi del cedente.

4. Soltanto dopo l'esatto adempimento degli obblighi convenzionali la cessione non è soggetta ad alcuna formalità.
5. In caso di cessioni compiute in violazione del presente articolo il cedente resta obbligato in solido con il cessionario verso il COMUNE.
6. Il Piano attuativo n. 03/2021 di cui alla presente Convenzione si conviene vincolante per quanto attiene a:
 - destinazione d'uso prevista: residenziale, nella quantità di SLP massima ammessa convenzionata;
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione come descritte al precedente art.11;
 - cessione delle aree per urbanizzazione primaria come disposto al precedente art. 8;
 - monetizzazione di n. 12 parcheggi privati nella misura di un posto auto per ogni 100 mq di S.L.P., a norma dell'art. 17, comma 5, delle norme di Piano del vigente PGT.
7. La PARTE PRIVATA potrà proporre il futuro utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito in oggetto (APC5), previa presentazione di istanza di Variante al Piano Attuativo in trattazione, a condizione che lo stesso operatore sia in grado di dimostrare la disponibilità dei necessari diritti edificatori prima della sottoscrizione del presente atto;
8. La PARTE PRIVATA si impegna sin d'ora ad eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate, sino alla consegna al COMUNE delle stesse previa approvazione da parte dello stesso Ente del Certificato di regolare esecuzione;
9. La PARTE PRIVATA dà espressamente atto che nella redazione del progetto ha attentamente considerato tutti i diritti di terzi eventualmente implicati ed implicabili e di conseguenza dichiara di assumere la responsabilità di rispondere delle conseguenze che dovessero eventualmente derivare dall'esigenza del soddisfacimento di diritti di terzi non considerati o non adeguatamente assolti.
10. La PARTE PRIVATA (successori e/o aventi causa) che ha sottoscritto la convenzione di cui al presente piano attuativo accettandone e condividendone senza riserva i contenuti tecnici ed economici, dietro la propria personale responsabilità, manleva il COMUNE da qualsivoglia rivendicazione di ordine civilistico non soddisfatta o non adeguatamente assolta.
11. La PARTE PRIVATA, al fine di garantire il rispetto degli obblighi derivanti dalla presente convenzione anche da parte dei propri aventi causa, si impegna, in caso di eventuali cessioni, ad inserire negli atti di compravendita specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.: *“l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Canegrate in data repertorio....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”*.

12. Il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
13. La PARTE PRIVATA è obbligata in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto di quanto statuito nella presente convenzione.
14. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree/immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto privato 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.
15. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
16. La PARTE PRIVATA è tenuta ad eseguire a propria cura e spese, senza rivalsa alcuna sul COMUNE, le opere di demolizione di eventuali manufatti (anche eventualmente interrati) che dovessero risultare presenti, ancorchè non rilevati e identificati in fase progettuale, nelle aree cedute in conto standard urbanistici, tenendo a proprio carico anche gli eventuali costi per l'allontanamento dei materiali di demolizione alle pubbliche discariche, nonché eventuali costi per lo smaltimento di materiali nocivi. A tale scopo si impegna a presentare certificazione ai sensi del D.LGS. n. 152/06 e s.m.i. prima del ritiro del permesso di costruire relativo all'edificazione privata.
17. Il COMUNE si impegna sin d'ora ad eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute in conto standard sino ad avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione realizzate dalla PARTE PRIVATA con le modalità di cui al precedente art. 14.
16. La sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione urbanistica dovrà intervenire entro 90 giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale.

ART. 19 – EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione è efficace e vincolante nei confronti della PARTE PRIVATA che sottoscrive in data odierna.
2. In caso di trasferimento dei diritti sull'immobile/area di intervento per atto tra vivi o per causa di morte, i nuovi intestatari, loro successori o aventi causa subentrano nella porzione giuridica a tutti gli oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

ART. 20 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Le parti autorizzano la trascrizione della convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il COMUNE al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 20 – SPESE

1. Spese, imposte e tasse relative alla presente convenzione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, si convengono a carico della PARTE PRIVATA la quali invoca i benefici fiscali previsti dalla Legge.
2. Parimenti sono a carico della PARTE PRIVATA tutte le spese ed onorari per la cessione al COMUNE delle aree e delle opere.

ART. 21 – DOMICILIO

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio come segue:

- a) il COMUNE presso il Palazzo Municipale sito in Canegrate in Via Manzoni n.1;
- b) la PARTE PRIVATA a _____ (____) in via _____ n. ____ presso _____.

ART. 22 - CLAUSOLE FINALI

1. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
2. Eventuali contenziosi in essere tra la PARTE PRIVATA ed il COMUNE di Canegrate, si intendono decaduti a tutti gli effetti di Legge con la semplice sottoscrizione per accettazione del presente schema di convenzione.
3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Busto Arsizio.

IN SECONDO LUOGO

CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI AREA A STANDARD

Con riferimento all'articolo 7 dell' "IN PRIMO LUOGO" del presente atto

la SOCIETA' ARES IMMOBILIARE COSTRUZIONI SRL (PARTE PRIVATA) o suoi successori ed aventi causa

CEDONO

irrevocabilmente alla stipula per atto pubblico della presente convenzione urbanistica al Comune di Canegrate

che accetta (per sé e per i suoi eventuali aventi causa), senza alcun corrispettivo in denaro:

l'area di mq 1.495,94 a misura reale meglio individuata sulla tavola grafica Tav. n.05 - prot. n. _____ del _____ del PU n. 03/2021 catastalmente così identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio:

'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Milano – Territorio in forza di Tipo Frazionamento redatto su estratto mappa rilasciato con prot. ____/____ del _____.____ ed approvato dalla stessa Agenzia in data _____.____ protocollo n. ____/VA____, come segue:

- Catasto Terreni di Canegrate
foglio ____ mappale/i _____

Confini a corpo da nord in senso orario: catasto terreni foglio ____, mappali _____

L'area è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 27/03/2017 ed efficace dal 22/05/2017, in "AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 05" di via Rosselli come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canegrate sopra richiamato a cui si fa esplicito riferimento.

L'area è pervenuta in proprietà alla PARTE PRIVATA in forza di atto di vendita del Notaio Dott. Fenaroli Croce:

- in data 25/05/2022 rep. n. 35530 raccolta n. 10337, registrato a Milano il 09/06/2022 al numero 61258 -S e trascritto a Milano 2 il 10/06/2022 ai numeri 83624/55326;
- in data 25/05/2022 rep. n. 35529 raccolta n. 10336, registrato a Milano il 09/06/2022 al numero 61257 -S e trascritto a Milano 2 il 10/06/2022 ai numeri 83623/56325;
- in data 15/06/2022 rep. n. 35566 raccolta n. 10366, registrato a Milano il 01/07/2022 al numero 70714 -S e trascritto a Milano 2 il 01/07/2022 ai numeri 96893/65281;

La cessione dell'area avviene garantendo la piena proprietà e disponibilità di quanto ceduto e la sua libertà da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;

Ogni onere derivante dalla cessione dell'area è a carico della parte cedente inclusi quelli relativi alle operazioni catastali necessarie.

CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI AREA PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con riferimento all'articolo 8 dell' "IN PRIMO LUOGO" del presente atto

la SOCIETA' ARES IMMOBILIARE COSTRUZIONI SRL (PARTE PRIVATA) o suoi successori ed aventi causa

CEDE

irrevocabilmente alla stipula per atto pubblico della presente convenzione urbanistica al Comune di Canegrate che accetta (per sé e per i suoi eventuali aventi causa), senza alcun corrispettivo in denaro:

l'area di mq 884.23 (178.66 mq+705,57 mq) a misura reale meglio individuata sulla tavola grafica Tav. n. 5 – prot. n. _____ del _____ - del PL n.03/2021 catastalmente così identificata: all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano – Territorio:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano – Territorio in forza di Tipo Frazionamento redatto su estratto mappa rilasciato con prot. _____/_____ del _____._____._____ ed approvato dalla stessa Agenzia in data _____._____._____ protocollo n. _____/VA_____, _____, come segue:

- *Catasto Terreni di Canegrate*
foglio __ mappale/i _____

Confini a corpo da nord in senso orario: catasto terreni foglio __ mappali -----(DA VEDERE FRAZIONAMENTO)

L'area è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 27/03/2017 ed efficace dal 22/05/2017, a sede stradale (sedime di via Pisa e Via Fratelli Rosselli).

L'area è pervenuta in proprietà alla PARTE PRIVATA in forza di atto di vendita del Notaio Dott. Fenaroli Croce:

- in data 25/05/2022 rep. n. 35530 raccolta n. 10337, registrato a Milano il 09/06/2022 al numero 61258 -S e trascritto a Milano 2 il 10/06/2022 ai numeri 83624/55326;
- in data 25/05/2022 rep. n. 35529 raccolta n. 10336, registrato a Milano il 09/06/2022 al numero 61257 -S e trascritto a Milano 2 il 10/06/2022 ai numeri 83623/56325;
- in data 15/06/2022 rep. n. 35566 raccolta n. 10366, registrato a Milano il 01/07/2022 al numero 70714 -S e trascritto a Milano 2 il 01/07/2022 ai numeri 96893/65281;

La cessione dell'area avviene garantendo la piena proprietà e disponibilità di quanto ceduto e la sua libertà da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Ogni onere derivante dalla cessione dell'area è a carico della parte cedente inclusi quelli relativi alle operazioni catastali necessarie.