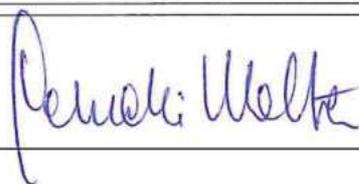


STUDIO MONTOLI
di Geom. Pietro Paolo ed Arch. Chiara Montoli
Via Carlo Porta, 3 20039 Canegrate (MI) TEL. 0331/403434 FAX.0331/403913
e-mail: pietropaolo.montoli@tin.it C.F./P.IVA 03366400962

LA PROPRIETA'



IL TECNICO



**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
PER LA REALIZZAZIONE DI APC 07
(AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA 07)**

IN CANEGRATE VIA F.lli BANDIERA - ADDA - TAGLIAMENTO

aggiornamento
Ottobre 2022
Febbraio 2023
Gennaio 2025
Aprile 2025

Preg.mo signor
CERIANI WALTER

Allegato

B

Giugno 2021

Schema di convenzione

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI CANEGRATE
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO
DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC 07
DI VIA F.III BANDIERA - ADDA - TAGLIAMENTO

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. _____ 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:

il sig. CERIANI WALTER, nato a _____ il _____, C.F. _____ residente a _____ in via _____ e domiciliato a _____ in via _____;

che qui interviene in qualità di proprietario delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano), identificata al Catasto Terreni al foglio 9 ex mappali 295 - 296 ora mappali 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 (in forza di Tipo Frazionamento redatto su estratto mappa rilasciato con prot. MI0267845/2024 del 07.06.2024 ed approvato dalla stessa Agenzia in data 12.06.2024 protocollo n. 2024/MI0276352), perimetrata come APC n. 07 nel vigente P.G.T. di Canegrate;

I comparanti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io sono certo, rinunciano 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 il soggetto privato riportato alla lettera B) sarà indicatato come "PARTE PRIVATA".

PREMESSO che



SCHEMA DI CONVENZIONE

- il sig. CERIANI WALTER è proprietario di aree in Comune di Canegrate (MI) in via F.lli Bandiera - Adda - Tagliamento, come sopra identificata avente superficie territoriale complessiva a rilievo diretto di mq. 7.675,99 (mq. 7.650 di superficie catastale) attualmente ineditata. Le suddette aree pervennero al sig. Ceriani Walter, PARTE PRIVATA, come segue: in data 15/12/1959 con atto notarile dott. Andrea Fugazzola registrato all'Ufficio del Registro di Legnano in data 04/01/1960 al n. 774 vol. 45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano in data 11/01/1960 al n. 1424 – 1128, i signori rag. Walter Ceriani e dott.ssa Emilia Ceriani acquistarono l'area allora identificata con il mappale 1997 ora mappali 128 - 382 - 402 -403 - 404 - 405 - 406 - 407 del Foglio 9.

Successivamente, in data 23/03/2006, la dott.ssa Emilia Ceriani donò al fratello rag. Walter Ceriani la quota di sua proprietà pari a 1/2 con atto dott. Mario Fugazzola rep. 171177 raccolta 20008 registrato a Legnano il 12/04/2006 al n. 1318 serie 1T.

Da quanto sopra risultano che le aree, oggetto di intervento, sono totalmente di proprietà del rag. Walter Ceriani.

Successivamente, in data 29/04/1994 (Atti Provinciali n.13255/1758/90 n. 1394 progressivo), una porzione di questa area ed esattamente il mappale 294 ora mappale 382 e mappale 128, fu espropriata con Decreto di esproprio per pubblica utilità;

- 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, dalla successiva 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) nonché dalla Variante Puntuale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2025 efficace ai sensi di legge dal 02/04/2025 (pubblicazione B.U.R.L. n. 14 - serie Avvisi e Concorsi), come Ambito di Progettazione Coordinata APC n. 7 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 23/07/2021 prot. n.13335, successivamente integrata nelle seguenti date: 20/07/2022 prot. n. 12489, 14/10/2022 prot. n. 17194, 08/02/2023 prot. n. 2217, 31/01/2025 prot. n. 1704 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 definitivo delle opere urbanizzative da porre in carico alla PARTE PRIVATA, in particolare è stato acquisito il parere del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici reso con nota prot. n. 2956 del 25.02.2025 e della Comandante della Polizia Locale con nota in data 04.02.2025;

SCHEMA DI CONVENZIONE

- l'intervento di piano attuativo proposto, classificato d'ufficio con il n. PU 02/2021 prevede in sintesi:
 - la realizzazione di un complesso residenziale, suddiviso in 9 lotti, in cui sarà possibile realizzare costruzioni aventi analogo tipologia residenziale monofamiliare, bifamiliare o plurifamiliare tutti disimpegnati attraverso l'accesso privato ubicato su via Adda per una superficie lorda abitabile complessiva di mq. 1.525,00, assegnata dal P.G.T. (Scheda APC7);
 - 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. 1.910,11, (mq. 1.910,00 come da Scheda APC7) oltre alla cessione di area per urbanizzazione primaria pari a complessivi mq. 1.052,22 (superficie catastale mq 1050,00); corrispondente a porzione di area esterna al piano interessata da parte del sedime stradale e banchina di via Adda e via F.lli Bandiera mq 857,59 (mq 848 sup. catastale) e ad area in fregio alla via Adda interessata dalla realizzazione di parcheggio pubblico e marciapiedi mq 199,63 (mq 202 sup. catastale);
 - la realizzazione a cura e spese della PARTE PRIVATA delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione di un tronco di fognatura – acque nere;
 - tronco secondario di fognatura – acque meteoriche, relative caditoie, pozzetti vari e scatolare in CLS vasca di accumulo per la raccolta delle acque ricadenti sui parcheggi esterni, zona transito di arrivo al complesso residenziale ed anche quelle ricadenti su via Adda;
 - estensione rete acquedotto;
 - formazione parziale di marciapiede lungo parte di via Adda (opera scomputabile da oneri di urbanizzazione);
 - formazione parcheggi lungo parte di via Adda;
 - rifacimento pavimentazione via Adda ;
 - cavidotti e pozzetti per estensione rete telefonia, illuminazione pubblica e fibra ottica;Le suddette opere, oltre ad altre opere minori, risultano meglio descritte e quantificate nel Computo metrico estimativo e nella Relazione Tecnica-Illustrativa.
- il presente progetto di piano attuativo 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 di Lottizzazione o che subordinino la stessa ad autorizzazioni di altre autorità;



SCHEMA DI CONVENZIONE

- in data _____ il Piano di Lottizzazione n. PU 02/2021 e relativo schema di convenzione sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____;
- lo stesso Piano di Lottizzazione n. PU 02/2021 e relativo 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 di lottizzazione 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.1.525,00 sulle aree di proprietà privata di mq. 5.566,25, oltre alla cessione di un'area di superficie mq. 1.910,11 quale area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale (area a standard) e la cessione di area per



SCHEMA DI CONVENZIONE

urbanizzazione primaria pari a complessivi mq. 1.057,22 (sup. catastale mq 1.050,00) corrispondenti a porzione di area esterna al piano interessata da parte del sedime stradale e banchina di via Adda e via F.lli Bandiera mq 857,59 (mq 848 sup. catastale) e ad area in fregio alla via Adda interessata dalla realizzazione di parcheggio pubblico e marciapiedi mq 199,63 (mq 202 sup. catastale);

La presente convenzione regola altresì la realizzazione, a cura e spese della Parte Privata, delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento elencate in premesse e meglio descritte e rappresentate negli elaborati di progetto, consistenti in sintesi in opere interessanti la via Adda: marciapiedi, parcheggi pubblici, rifacimento pavimentazione stradale oltre al potenziamento delle reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, telefonia, energia elettrica, fibra ottica ed illuminazione pubblica).

ART. 4 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata 10 (dieci) anni a far data dalla definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione n. PU 02/2021 ovvero dal _____.

ART. 5 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano di lottizzazione registrato d'ufficio quale PU n. 1/2022, presentato dal Sig. CERIANI WALTER, è composto dai seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di seguito elencati:

ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI:

Allegato A - Relazione tecnico-illustrativa

Allegato B - Schema di Convenzione;

Allegato C - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione;

Allegato D - Relazione Geologica-geotecnica;

Allegato E - Report delle Indagini Ambientali delle Aree in cessione;

Allegato F - Studio di Invarianza idraulica;

Tav. 1 - Estratto mappa catastale, P.G.T., vista satellitare, sovrapposizione mappa catastale e P.G.T.;

Tav. 2 - Planimetria di rilievo;

Tav. 3 - Planimetria di progetto;

Tav. 3a - Planimetria Area drenante;

Tav. 4 - Planimetria cessioni al Comune di Canegrate;

Tav. 5 – Urbanizzazioni;

Tav.5bis - Urbanizzazioni dettaglio reti: Fibra ottica, Illuminazione pubblica (Atlantico) e Rete Elettrica (E-Distribuzione)

Tav. 5ter - Urbanizzazioni Rete Telefonia

Tav. 6 - Sezioni indicative con calcolo volume teorico e oneri di urbanizzazione



SCHEMA DI CONVENZIONE

Tav. 7 – Viste d'insieme soluzione architettonica indicativa.

2. 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 APC7 interessano le aree di proprietà della PARTE PRIVATA, individuata ai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - come segue: CATASTO TERRENI – ex mappali 295 - 296 ora mappali 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 del foglio 9, situate nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (Città Metropolitana di Milano);
2. L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ha superficie territoriale complessiva a rilievo diretto di mq. 7.675,99 (mq. 7.675,00 di superficie catastale).
3. Il Piano di Lottizzazione proposto prevede in sintesi la realizzazione di edifici residenziali la cui capacità edificatoria assegnata dalla relativa Scheda dell'APC 7 è pari a mq. 1.525,00;
4. 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.

Sono ammesse modifiche planivolumetriche in fase di esecuzione, 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.

Sarà consentito l'accorpamento dei lotti o l'ulteriore frazionamento con possibilità di trasposizione delle S.L.P. dei lotti identificati nella presente prooposta di piano attuativo, fermo restando il rispetto della S.L.P. massima ammessa.

ART. 7 - STANDARD URBANISTICI

1. Correlato all'intervento edilizio oggetto del presente atto è il reperimento degli standard urbanistici nella misura minima di mq 1.190,00 secondo quanto previsto dalla relativa Scheda dell'APC n. 7 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



SCHEMA DI CONVENZIONE

superficie pari a mq 1.910,11 (mq. 1.963 catastali), meglio evidenziata nelle Tav. n. 4, 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 loro 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.4, della superficie di complessivi mq. 1.057,22 (superficie catastale mq 1.050,00) corrispondenti a porzione di area esterna al piano interessata da parte del sedime stradale e banchina di via Adda e via F.lli Bandiera di mq 857,59 (mq 848 sup. catastale) e ad area in fregio alla via Adda interessata dalla realizzazione di parcheggio pubblico e marciapiedi di 199,63 (mq 202 sup. catastale) 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 titolo edilizio 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 come di seguito specificato:

Calcolo Volume teorico: SLP mq. 1.525,00 x 1,25 (coefficiente) x mt 3,20 (altezza) = mc. 6.100,00

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

mc. 6.100,00 x € 10,40/mc. = € 63.440,00

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

mc 6.100,00 x € 17,30/mc. = € 105.530,00

Totale oneri € 168.970,00

1. 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.
2. 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 verrà determinato definitivamente all'atto del rilascio del titolo edilizio, nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa comunale in vigore, sulla base delle aliquote vigenti al momento del rilascio dello stesso titolo edilizio.
3. Fatto salvo lo scomputo dal presente contributo del costo delle opere di cui al successivo art. 11.
4. Nello specifico, lo scomputo di cui al precedente punto 3., verrà effettuato in relazione alle istanze di permesso di costruire riguardanti i singoli lotti d'intervento, sulla base



SCHEMA DI CONVENZIONE

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 titolo edilizio 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, 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 dato dalla sommatoria dei seguenti costi: Euro 10.010,27 IVA esclusa per potenziamento rete idrica (preventivo CAP HOLDING), Euro 1.355,05 IVA esclusa per illuminazione pubblica (preventivo ATLANTICO), Euro 206.021,43 calcolati al netto delle spese tecniche ed IVA, come desunto dal Computo metrico estimativo (Allegato C degli elaborati di piano) salvo integrazioni a seguito dei preventivi definitivi delle ditte dei sottoservizi eventualmente da aggiornare;
5. L'importo oggetto di scomputo, determinato secondo quanto previsto al precedente punto 4, pari a complessivi Euro 217.386,75 IVA esclusa, verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria 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 del titolo edilizio, 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.



SCHEMA DI CONVENZIONE

7. Al fine di rendere contestuale l'edificazione privata e la relativa dotazione di servizi, il rilascio del titolo edilizio di attuazione dell'intervento privato è subordinato all'avvenuto rilascio del titolo edilizio 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 titolo edilizio inerenti il proprio lotto d'intervento il conguaglio 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/collaudò 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



SCHEMA DI CONVENZIONE

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. 7 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi dell'agibilità relativa all'intervento edilizio privato previsto dal Piano attuativo.
2. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità del fabbricato privato realizzato 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 l'immobile privato 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. L'intervento edilizio privato non potrà essere utilizzato o ritenuto agibile 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.



SCHEMA DI CONVENZIONE

6. Le eventuali spese di tale verifica, ivi compreso l'onorario di un eventuale figura tecnica specialistica, 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 fidejussione prestata a garanzia delle stesse.

ART. 15 – 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 di Lottizzazione, rilasciata da _____ dell'importo di Euro 263.037,96 pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria 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



SCHEMA DI CONVENZIONE

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. 16 - 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



SCHEMA DI CONVENZIONE

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:
 - 5.a) 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;
 - 5.b) 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;
 - 5.c) 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;
 - 5.d) 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. 17 - 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 di lottizzazione n. PU 02/2021 di cui alla presente convenzione si conviene vincolante per quanto attiene a:
 - destinazione d'uso prevista: residenziale, nella quantità di SLP massima ammessa convenzionata;



SCHEMA DI CONVENZIONE

- realizzazione delle opere di urbanizzazione come descritte al precedente art.11;
 - cessione delle aree a standard e delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come previsto rispettivamente dagli artt. 7 e 8;
7. 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 ;
 8. 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.
 9. 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"*.
 10. 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.
 11. 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.
 12. 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.
 13. 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.
 14. 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



SCHEMA DI CONVENZIONE

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 titolo edilizio relativo all'edificazione privata.

15. 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 dalla PARTE PRIVATA.
16. La sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione urbanistica dovrà intervenire entro 60 giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale e comunque prima dell'adozione della Variante Generale al PGT vigente in fase di elaborazione.

ART. 18 – 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. 19 - 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 _____ presso _____



SCHEMA DI CONVENZIONE

ART. 22 - CLAUSOLE FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

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.

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 ___ dell' "IN PRIMO LUOGO" del presente atto il sig. CERIANI WALTER (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 1.190,11 (mq. 1.963 catastali) a misura reale meglio individuata sulle tavola grafiche Tav. n.4 del PL n. PU2/2021 catastalmente così identificata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano – Territorio, a seguito frazionamento delle aree del comparto ex mappali 295 - 296 foglio 9 ora mappali 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 (*Tipo Frazionamento redatto su estratto mappa rilasciato con prot. MI0267845/2024 del 07.06.2024 ed approvato dalla stessa Agenzia in data 12.06.2024 protocollo n. 2024/MI0276352*), allegato al presente atto sotto la lettera ____, come segue:

- *Catasto Terreni di Canegrate*

foglio 9 mappale 405

Confini a corpo da nord in senso orario: catasto terreni foglio 9, Via Tagliamento mappale 187, mappale 404, mappale 403, mappale 407, mappale 382.

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. 07" di via F.lli Bandiera Via Adda come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canegrate sopra richiamato a cui si fa esplicito riferimento.



SCHEMA DI CONVENZIONE

L'area è pervenuta in proprietà alla PARTE PRIVATA in forza dei seguenti atti di compravendita:

- in data 15/12/1959 con atto notarile dott. Andrea Fugazzola registrato all'Ufficio del Registro di Legnano in data 04/01/1960 al n. 774 vol. 45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano in data 11/01/1960 al n. 1424 – 1128, i signori rag. Walter Ceriani e dott.sa Emilia Ceriani acquistarono l'area all'ora identificata con il mappale 1997 ora mappali 128 - 382 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 del Foglio 9.

Successivamente in data 23/03/2006 la dott.sa Emilia Ceriani donò al fratello rag. Walter Ceriani la quota di sua proprietà pari a 1/2 con atto dott. Mario Fugazzola rep. 171177 raccolta 20008 registrato a Legnano il 12/04/2006 al n. 1318 serie 1T.

Da quanto sopra risultano che le aree, oggetto di intervento, sono totalmente di proprietà del rag. Walter Ceriani.

Successivamente in data 29/04/1994 (Atti Provinciali n.13255/1758/90 n. 1394 progressivo) una porzione di questa area ed esattamente il mappale 294 ora mappale 382 e mappale 128, fu espropriata con Decreto di esproprio per pubblica utilità.

Da quanto sopra risultano che le aree, oggetto di intervento, sono totalmente di proprietà del rag. Walter Ceriani.

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 ___ dell' "IN PRIMO LUOGO" del presente atto il SIG. CERIANI WALTER (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. 1.047,63 (mq. 1.050,00 catastali) a misura reale meglio individuata sulle tavola grafica Tav. n. 4 del PL n. PU 02/2021 catastalmente così identificata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano – Territorio, a seguito frazionamento delle aree del comparto ex mappali 295 – 296 del fg. 9 ora mappali 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 (Tipo Frazionamento redatto su estratto mappa rilasciato con prot. MI0267845/2024 del 07.06.2024 ed approvato dalla stessa Agenzia in data 12/06/2024 protocollo n. 2024/MI0276352), allegato al presente atto sotto la lettera ____, come segue:



SCHEMA DI CONVENZIONE

segue:

- *Catasto Terreni di Canegrate*

foglio 9 mappale 402

Confini a corpo da nord in senso orario: catasto terreni foglio 9, Via Adda, mappale 407, mappale 403, mappale 404 e Via F.lli Bandiera

- *Catasto Terreni di Canegrate*

foglio 9 mappale 406

Confini a corpo da nord in senso orario: catasto terreni foglio 9, mappale 407, mappale 128, mappale 405, mappale 403, mappale 402, Via F.lli Bandiera

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 Magenta).

L'area è pervenuta in proprietà alla PARTE PRIVATA in forza dei seguenti atti di compravendita:

in data 15/12/1959 con atto notarile dott. Andrea Fugazzola registrato all'Ufficio del Registro di Legnano in data 04/01/1960 al n. 774 vol. 45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano in data 11/01/1960 al n. 1424 – 1128, i signori rag. Walter Ceriani e dott.sa Emilia Ceriani acquistarono l'area all'ora identificata con il mappale 1997 ora mappali 128 - 382 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 del Foglio 9.

Successivamente in data 23/03/2006 la dott.sa Emilia Ceriani donò al fratello rag. Walter Ceriani la quota di sua proprietà pari a 1/2 con atto dott. Mario Fugazzola rep. 171177 raccolta 20008 registrato a Legnano il 12/04/2006 al n. 1318 serie 1T.

Da quanto sopra risultano che le aree, oggetto di intervento, sono totalmente di proprietà del rag. Walter Ceriani.

Successivamente in data 29/04/1994 (Atti Provinciali n.13255/1758/90 n. 1394 progressivo) una porzione di questa area ed esattamente il mappale 294 ora mappale 382 e mappale 128, fu espropriata con Decreto di esproprio per pubblica utilità.

Da quanto sopra risultano che le aree, oggetto di intervento, sono totalmente di proprietà del rag. Walter Ceriani.

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.

