

		IL COMMITTENTE
		IL PROGETTISTA
		L'IMPRESA
		IL DIRETTORE DEI LAVORI
proprietà	Immobiliare G.S.G. SRL via Rosselli, Canegrate (MI)	scala
oggetto	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	data 23.10.2023
particolare	SCHEMA DI CONVENZIONE	agg. 02.07.2024
		tav. A1

SCHEMA DI CONVENZIONE
Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per intervento residenziale
e relative opere di urbanizzazione nel lotto posto tra le vie Mantova,
F.lli Rosselli e Cremona inserito nell'Ambito denominato APC15
identificato come Lotto 6.

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 signor _____ 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 _____;

B) dall'altra parte:

il Sig. CONIGLIARO ALBERTO nato a _____ il _____, C.F. _____ residente a _____ in via _____ n. _____, Legale Rappresentante della SOCIETA' IMMOBILIARE G.S.G. SRL con sede legale in _____ (_____) Via, _____ n. _____, codice fiscale e partita IVA _____, proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano), identificata al Catasto Terreni al fg. 10 mappale n. 303, inclusa nell'ambito denominato APC n. 15 del vigente P.G.T. di Canegrate;

I comparanti, 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".

P R E M E S S O C H E

- che la SOCIETA' IMMOBILIARE G.S.G. SRL con sede legale in _____ (_____) Via, _____ n. _____, codice fiscale e partita IVA _____, è proprietaria degli immobili sopra descritti. La suddetta area è pervenuta alla suddetta Società, in forza di atto di compravendita del Notaio Dott. _____ in data _____ rep. n. _____ raccolta n. _____, registrato a Milano il _____ al numero _____ e trascritto a _____ il _____ ai numeri _____.
- 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 15 secondo il vigente PGT e che gli stessi risultano perimetrati come piano attuativo obbligatorio ma comunque con possibilità di attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato;

- ai fini della presentazione dei singoli permessi edilizi convenzionati, in data 04.07.2017 prot. n. 12561, è stata presentata dai proprietari di tutte le aree ricomprese nell'ambito Ambito APC15 proposta di planivolumetrico con individuazione delle superfici dei singoli lotti, ripartite sulla base delle quote millesimali e con l'assegnazione pro-quota della SLP prevista dal PGT per il comparto in oggetto. Detta proposta è stata verificata dai competenti uffici Comunali ed assentita dal Comune di Canegrate con nota prot. 17259 25/09/2017;
- successivamente gli stessi proprietari, con nota prot. n. 12815 del 05/07/2019, hanno presentato richiesta di parere preventivo per progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativa all'intero ambito APC15, opere che dovranno essere realizzate pro-quota dai singoli proprietari con l'attuazione degli interventi relativi ai propri lotti. Il suddetto progetto è stato assentito dal Comune di Canegrate con nota prot. n. n 16811 del 12/09/2019;
- sulla base di detto planivolumetrico e del progetto di massima delle opere di urbanizzazione di cui sopra assentito dal Comune, la PARTE PRIVATA, ai fini dell'utilizzo edificatorio dell'area di proprietà posta tra le vie Mantova/F.lli Rosselli/Cremona identificata come LOTTO 6 nel citato planivolumetrico, in data 21/11/2023 ha presentato n. 2 istanze di permesso edilizio convenzionato (acquisite agli atti con prot. n. 16809 e prot. n. 16807) riguardanti rispettivamente l'edificazione privata di tale lotto registrata come PE n. 190/2023 e le opere di urbanizzazione primaria afferenti il medesimo lotto registrata come PE n. 191/2023, per le quali sono state presentate successive integrazioni documentali;
- le presenti istanze sono state verificate e valutate dai competenti uffici comunali per quanto di rispettiva competenza, in particolare per quanto riguarda l'edificazione privata è stata conclusa con esito positivo la fase istruttoria da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, mentre per quanto riguarda il progetto delle opere urbanizzative (da realizzare a cura e spese della PARTE PRIVATA) è stato conseguito il parere degli enti/soggetti coinvolti per quanto riguarda i sottoservizi ed è stato altresì acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici reso con nota prot. n. 5477 del 03/04/2024;
- lo Schema di Convenzione riguardante il presente intervento è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. del ;

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. La PARTE PRIVATA si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono. Si impegna inoltre alla stipula, con atto pubblico registrato e trascritto, della presente Convenzione entro due mesi dalla deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del medesimo Schema di Convenzione riguardante il presente intervento da attuarsi con PdCC.

ART. 2 - PRINCIPALI DATI PARAMETRICI

I dati parametrici del PdCC riguardanti il presente intervento di seguito riportati, corrispondono ai dati riportati nel prospetto di ripartizione dell'APC 15 sopra citato assentito dal Comune e allegato agli atti depositati presso i competenti uffici dell'Area Governo del Territorio, che identifica il Lotto di intervento in oggetto come **Lotto 6**:

Superficie territoriale	mq. 2.393,40
Capacità edificatoria propria Lotto 6	mq. 510,58 s.l.p.
Volumetria stimata da edificare Lotto 6	mc. 1.486,35

Standard urbanistici - Servizi pubblici di qualità - Monetizzazioni

Area standard da monetizzare	mq 655,23
------------------------------	-----------

Costo unitario aree da monetizzare	€/mq 64,57 *
------------------------------------	--------------

Costo complessivo monetizzazioni	€ 42.308,20
----------------------------------	-------------

(*) Il valore unitario di €/mq 64,57 di cui sopra è ottenuto dalla rivalutazione dell'importo unitario di €/mq 55,000 valore indicato nel prospetto di ripartizione dei dati relativi ai singoli lotti di intervento assentito dal Comune con nota del 25 settembre 2017, opportunamente rivalutato al mese di novembre 2023, data di presentazione delle istanze di PdCC per l'attuazione del presente lotto d'intervento.

ART. 3 – DOCUMENTI ED ELABORATI

Formano parte integrante e sostanziale delle n. 2 istanze di permesso edilizio convenzionato (acquisite agli atti con prot. n. 16809 e prot. n.16807) registrate rispettivamente come PE n. 190/2023 riguardante l'edificazione privata del presente lotto d'intervento e PE n. 191/2023 relativa alle opere di urbanizzazione primaria afferenti il medesimo lotto. Tutti gli elaborati tecnico amministrativi allegati alle sopra citate pratiche edilizie a cui si fa esplicito rinvio, risultano depositati agli atti dello Sportello unico per l'edilizia.

Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale delle suddette istanze gli elaborati di seguito elencati, contenenti i dati definitivi di progetto riportati nel presente Schema di Convenzione approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ ed allegati al medesimo atto:

1. Allegato C: Calcoli Planovolumetrici (prot. n. ____ del _____);
2. Allegato D: Computo Metrico (prot. n. ____ del _____);
3. Allegato E: Relazione Tecnica (prot. n. ____ del _____);
4. Tav. 1: Planimetria Estratto Catastale e PGT (prot. n. ____ del _____);
5. Tav. 2: Individuazione aree in cessione, rilievo e misure (prot. n. ____ del _____);
6. Tav. 3: Planimetria Calcoli Planivolumetrici (prot. n. ____ del _____);

ART. 4 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE

Si dà atto che il titolare del PdCC eseguirà opere di urbanizzazione per un importo complessivo di **Euro 65.943,55**, superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti per il Comune di Canegrate:

oneri di urbanizzazione primaria	mc. 2.229,76 x 10,40 €/mc	= € 23.189,50
oneri di urbanizzazione secondaria	mc. 2.229,76 x 17,30 €/mc	= € 38.574,85

		= € 61.764.35

Pertanto non si darà luogo a nessun versamento.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare con il presente intervento, che riguardano le aree interessanti le vie Mantova, F.lli Rosselli e Cremona, risultano meglio descritte e rappresentate negli elaborati grafici e documentali comprensivi del relativo computo metrico estimativo allegati all'istanza di PdCC n. 191/2024 a cui si fa esplicito rinvio, vengono di seguito sinteticamente descritte:

Via Mantova, Via Cremona e F.lli Rosselli

OPERE STRADALI

- realizzazione di parcheggi pubblici di larghezza mt.2,50 parallelamente alla carreggiata stradale;
- realizzazione marciapiede pedonale di larghezza mt.1,50 in raccordo anche con quello esistente in Via Garibaldi;
- posa di idonei cordoli a delimitazione del marciapiede e a protezione dei lampioni di illuminazione stradale;
- realizzazione di attraversamento a raso con relative opere accessorie;
- realizzazione necessaria segnaletica orizzontale e verticale, concordata con la Polizia Locale.

OPERE DI FOGNATURA

- realizzazione di rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche dei nuovi parcheggi e marciapiedi.

ESTENSIONE/ADEGUAMENTO RETE ACQUA POTABILE

- estensione/adeguamento rete acqua potabile.

RETE FORNITURA ENERGIA ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- posa cavidotti con relativi pozzetti di ispezione;
- potenziamento rete illuminazione pubblica esistente.

RETE PREDISPOSIZIONE SOTTOSERVIZI

- posa cavidotti con relativi pozzetti di ispezione.

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.

Ai sensi delle predette 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.

Il titolare del PdCC convenzionato si impegna ad assumere a proprio carico gli oneri e spese relative alla realizzazione dei necessari allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti.

Il Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione è individuato nella persona dell'Arch. Remo Torretta, con studio in via _____ a _____ (____), iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. _____ che emetterà anche il certificato di regolare esecuzione dei lavori stessi.

ART. 5 - TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE

Il titolare del PdCC si impegna ad eseguire tutte le opere previste di cui all'articolo precedente contemporaneamente alla realizzazione delle opere edilizie in modo che esse siano ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) dei fabbricati, il tutto comunque entro e non oltre la durata di validità della presente convenzione di cui al successivo art. 9.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati privati realizzati a seguito del rilascio del titolo di cui alla PE n. 190/2023, potrà essere effettuata solo ad avvenuta verifica con esito favorevole della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto, attestata con l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Comune, nonché a seguito dell'intervenuta cessione delle aree di cui al successivo art. 11.

L'intervento nel suo complesso avverrà in conformità agli elaborati grafici e documentali di progetto allegati alle 2 istanze di PdCC (PE n. 190/2023 e PE n. 191/2023) richiamati al precedente art. 3 che risultano depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

ART. 6 – AREE A STANDARD E/O MONETIZZAZIONI

L'importo complessivo delle monetizzazioni per il mancato reperimento delle aree a standard di cui all'art. 2, pari a **Euro 42.308,20** è stata versata in data _____ come risulta dalla ricevuta n. _____ del _____.

ART. 7 – CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini del rilascio del singolo PdCC per l'edificazione privata (PE n. 190/2023) la PARTE PRIVATA darà luogo al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 nella misura da determinarsi in tale momento sulla base del progetto definitivo verificato dall'ufficio.

Detto importo risulterà dall'applicazione della tariffa in vigore al momento dell'effettivo rilascio del PdCC e verrà calcolato in rapporto alla effettiva superficie e volumetria oggetto del titolo edilizio.

ART. 8 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

Qualora il titolare del PdCC proceda ad alienazione delle aree e/o degli edifici dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione che risulterà allegata alle relative pratiche edilizie n. 190/2023 e n. 191/2023.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera proprietà, il titolare dei PdCC o suo successore o avente causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso l'Amministrazione Comunale dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 9 - VALIDITA'

La validità della presente Convenzione è di 4 anni a partire dalla data di stipula della stessa.

ART. 10 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI E COLLAUDO DELLE OPERE

L'importo preventivato delle opere convenzionali di cui all'articolo 3, ammonta a Euro 69.719,67 come risulta dal computo metrico allegato alla pratica edilizia n. 191/2023.

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il titolare del PdCC presta adeguate garanzie finanziarie per un importo pari ad **Euro 84.360,79** pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra descritte all'art. 3 del presente atto, comprensivo della prevista maggiorazione del 10% per imprevisti e 10% IVA, mediante polizza o fideiussione _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o lettera liberatoria da parte del Comune dopo quanto previsto dal comma successivo.

La garanzia potrà essere estinta dopo l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 da parte del Comune.

Il CRE sarà firmato dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione e conterrà tutti gli allegati previsti dal sopra citato D.Lgs. n. 36/2023.

La manutenzione e conservazione delle aree resta a carico del titolare del PdCC fino all'approvazione del CRE di cui ai precedenti capoversi.

ART. 11 – CESSIONI DI AREA AL COMUNE

Il titolare dei PdCC in trattazione, ai sensi dell'art 46, comma 1, della L.R.12/2005 e s.m.i. si impegna a cedere al Comune di Canegrate le aree necessarie per la realizzazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione primaria, meglio identificate e rappresentate nella Tav. n. 2 allegata alla PE 190/2023 per una superficie complessiva di mq. 978,59, interessata da strade, marciapiedi e parcheggi e nelle quali è previsto il completamento e/o la formazione delle reti dei sottoservizi.

Le sopra citate aree individuate con retino rosso nella planimetria inserita nella Tav. n. 2 dovranno essere frazionate a cura e spese degli operatori e successivamente cedute gratuitamente al Comune di Canegrate dopo la verifica di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante apposito atto di identificazione catastale, fermo restando quanto stabilito dall'articolo precedente, ultimo capoverso.

ART. 12 - NORME FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione, si fa espresso riferimento alle norme di Legge e ai regolamenti vigenti in materia.

Il titolare dei PdCC, anche per aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga alla puntuale e integrale esecuzione di tutti gli obblighi indicati nella presente convenzione che dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserva alcuna.

IL TITOLARE DEL PDCC

IL RESPONSABILE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
