

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO AMBITO AP1

L'anno duemilaventuno, il giorno _____ del mese di _____
in _____, nella casa in via _____ n. ____;
avanti a me dottor _____, notaio in _____,
iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.

Sono personalmente comparsi:

- il geom. CAVAGNA ALBERTO, nato a _____ il _____
domiciliato per la carica a Liscate (mi), Largo Europa n. 2, che dichiara di intervenire al
presente atto in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del
Territorio del COMUNE DI LISCATE (codice fiscale 83503450153, ai sensi dell'art. 4,
comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto
2000 n. 267, in forza di Decreto n. _____ in data _____
che, in copia conforme, si allega al presente atto, sotto "**Allegato ____**", ai sensi degli
art. 36, comma 5 ter e 51 della Legge 142/1990 e nell'Amministrazione che rappresenta
come previsto del D.lgs. 267/2000 ed in esecuzione della deliberazione del Giunta
Comunale n. _____ in data _____ esecutiva ai sensi di legge,
che copia autentica viene allegata al presente atto sotto "**Allegato ____**", di seguito
indicato come "**Comune**";

- il sig _____, nato a _____
il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua
qualità di _____ (con sede in _____
(____), via _____ capitale sociale euro _____
i.v.; Registro Imprese di Milano e codice fiscale _____; CCIAA di
_____ n. _____) in forza dei poteri di cui alla delibera
del Consiglio di Amministrazione in data _____ in estratto autentico
qui allegata sotto **Allegato ____** in seguito denominato "**PROPONENTE**" o "**PARTE
PROPONENTE**";

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali mi richiedono di
ricevere questo atto con il quale si stipula e si conviene quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) La Parte Proponente in qualità di unica proprietaria, ha la piena disponibilità dell'immobile, sito in Liscate in Via Venezia angolo Via San Paolo della Croce da individuarsi, a seguito di specifico frazionamento catastale, al catasto terreni di detto Comune come segue:

Fig. 1 - Particella 24 parte - il tutto come meglio risulta dall'estratto catastale Tav. 1 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

- a) L'Area oggetto del Piano Attuativo di cui alla presente Convenzione, ha una superficie territoriale di mq. 19.630,40, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 17/02/2017 la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. _____ del _____;

- b) La suddetta aree, individuate nell'Allegato "B", è compresa all'interno dei seguenti Ambiti Urbanistici:

- Atlante delle previsioni di Piano - Sistemi dello spazio costruito - Città da trasformare - Ambito di trasformazione prevalentemente artigianale produttivo, disciplinato dalla sezione "Ambiti di Trasformazione AP1" delle Norme del vigente PGT ;
- Atlante delle previsioni di Piano - Sistema dei vincoli - Aree boscate (art. 1 L.R. 8/76 - art. 51 PTCP);

- c) Lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo AP1";

- d) Quanto dichiarato nelle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti

certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- e) Parte dell'area, per una superficie di circa mq. _____ in fregio alla Via Venezia, è gravato da vincolo di natura ambientale, costituito da area boscata, ai sensi dell'art. 1 L.R. 8/76 e art. 51 P.T.C.P., recepito nella tavola dei vincoli del P.G.T. e che, oltre a quanto descritto, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- f) Il compendio immobiliare di cui trattasi non è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e non riguarda parti di territorio di cui all'art. 2 lett. A del D.M. 1444/1968;
- g) In parte dell'area, in zona adiacente alla fascia boscata, ed oggetto di cessione a titolo di servizi pubblici, insiste tronco di fognatura oggetto di sottoscrizione di vincolo di servitù di passaggio sottoscritto dalla precedente proprietà (Fondazione Invernizzi) con Cap Holding;

VISTI

- a) La domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo che costituisce variante alle Norme di Piano vigenti, al fine di poter insediare all'interno dell'immobile di futura edificazione sull'area sopraindicata, specifica attività di logistica, in variante a quanto previsto al CAP. 3 "Destinazioni d'uso ammesse" delle Norme del PGT con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. _____ dalla Parte Proponente, unitamente alla bozza del presente atto di Convenzione contenente le precisazioni stabilite all'art. 28 comma 5 della L. 1150 del 17.08.1942 e smi e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e smi

- b) Il progetto del Piano Attuativo, con tutti gli elaborati allegati, predisposto dall'arch. Alice Bottoni, con studio in Melzo, Via Monsignor Orsenigo 2, iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Milano al n. 20639
- c) Gli elaborati del Piano Attuativo composti da n. 27 tavole, relazione tecnico illustrativa con scheda di variante, schema di convenzione e n. 8 allegati, e precisamente:
- Tav.1: Estratto mappa catastale;
Estratto P.G.T. vigente;
Estratto aerofotogrammetrico;
Estratto Carta Tecnica Regionale;
Estratto vincoli;
 - Tav.2: Planimetria (ortofoto) riportante il rilievo fotografico dell'area interessata al P.A.;
 - Tav.3: Rilievo piano altimetrico - Profili longitudinali stato di fatto;
 - Tav.4: Calcolo Superficie Territoriale di intervento, con conteggio analitico (formula di Erone) a seguito di rilievo topografico, con rappresentazione dello stato attuale dei luoghi, delle essenze arboree insistenti sull'area in oggetto e delle quote altimetriche;
 - Tav.5: Calcolo delle superfici d'intervento, con conteggio analitico, relativamente alla Superficie coperta, alla Superficie a Standard in cessione (Superficie a parcheggio e Superficie a verde) e Superficie da monetizzare per standard mancanti;
 - Tav.6: Planivolumetrico con verifiche della capacità edificatoria (Sc e Slp);
 - Tav.7: Tipologie edilizie - Prospetti e sezioni schematiche dell'immobile proposto nel P.A.;
 - Tav.8: Planimetria schema fognatura acque nere, acque dilavamento piazzali e acque meteoriche;
 - Tav.9: Foto inserimento dell'edificio in progetto nel contesto urbanistico esistente;
 - Tav.10: Render dell'edificio in progetto;
 - Tav.11: *Opere di Urbanizzazione primaria*: Planimetria quotata con segnaletica;
 - Tav.12: *Opere di Urbanizzazione primaria*: Planimetria degli impianti;
 - Tav.13: *Opere di Urbanizzazione primaria*: Planimetria schema fognatura - Profilo longitudinale;

- Tav.14: *Opere di Urbanizzazione primaria*: Sezioni trasversali su parcheggio;
- Tav.15: *Opere di Urbanizzazione primaria*: Planimetria area verde;
- Tav.16: *Opere di Urbanizzazione primaria*: Sezioni trasversali su area verde Standard fronte Via Venezia;
- Tav.17: *Pista Ciclopedonale tratto "G - H - I"*: Rilievo Plano-altimetrico;
- Tav.18: *Pista Ciclopedonale tratto "G - H - I"*: Planimetria - Stato di fatto e Stato di progetto;
- Tav.19: *Pista Ciclopedonale tratto "G - H - I"*: Profilo longitudinale e Sezioni trasversali;
- Tav.20: *Pista Ciclopedonale tratto "G - H - I"*: Particolari costruttivi e Sezioni;
- Tav.21: *Pista Ciclopedonale tratto "G - H - I"*: Planimetria - Segnaletica stradale;
- Tav.22: *Pista Ciclopedonale tratto "G - H - I"*: Piano Particellare;
- Tav.23: *Pista Ciclopedonale tratto "L - M - N"*: Rilievo Plano-altimetrico;
- Tav.24: *Pista Ciclopedonale tratto "L - M - N"*: Planimetria - Stato di fatto e Stato di progetto;
- Tav.25: *Pista Ciclopedonale tratto "L - M - N"*: Profilo longitudinale e Sezioni trasversali;
- Tav.26: *Pista Ciclopedonale tratto "L - M - N"*: Particolari costruttivi e Sezioni;
- Tav.27: *Pista Ciclopedonale tratto "L - M - N"*: Planimetria - Segnaletica stradale;
- Tav.28: *Pista Ciclopedonale tratto "L - M - N"*: Piano Particellare;
- All.29: *Pista Ciclopedonale tratti "G - H - I" e "L - M - N"*: Visure Catastali Particelle oggetto di esproprio;
- All.30: *Pista Ciclopedonale*
 - a) Relazione generale ai sensi dell'art. 25 del dPR 207/2010;
 - b) Relazione tecnica e specialistica ai sensi dell'art. 26 del dPR 207/2010;
 - c) Studio di Impatto Ambientale e Studio di Fattibilità Ambientale ai sensi dell'art. 27 del dPR 207/2010;
 - d) Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze - Art. 24 lett. h del dPR 207/2010;
- All.31: *Pista Ciclopedonale*:
 - Capitolato speciale descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- All.32: *Pista Ciclopedonale*:
 - Quadro Economico - Computo Metrico Estimativo - Elenco Prezzi Unitari;
- All.33: *Pista Ciclopedonale*:

Piano di Sicurezza e Coordinamento (D.Lgs.81/08) - Oneri per la
Sicurezza - Cronoprogramma dei lavori;

ALLEGATI:

- Allegato A: Relazione tecnica ed illustrativa del P.A.;
 - Allegato B: Copia titoli di proprietà;
 - Allegato C: Stralcio norme P.G.T. vigente e Scheda d'Ambito, con modifica al P.G.T. vigente, relativamente all'edificabilità ai fini della logistica;
 - Allegato D: Relazione geologica e sismica e Relazione di invarianza idraulica e idrologica;
 - Allegato E: Valutazione impatto viabilistico;
 - Allegato F: Valutazione previsionale di impatto acustico;
 - Allegato G: *Opere di Urbanizzazione primaria* : Computo metrico estimativo;
 - Allegato H: *Opere di Urbanizzazione primaria* : Elenco Prezzi Unitari;
 - Allegato I: *Opere di Urbanizzazione primaria* : Capitolato speciale d'appalto;
 - Allegato L: Bozza di Convenzione;
- d) Il parere favorevole della Commissione Paesaggistica nella seduta del _____;
- e) La deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo, adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi dell'art.14 comma 5 L.R. 12/2005;
- f) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- g) La deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo, approvando, altresì contestualmente, la variante alle Norme del PGT vigente, che consente l'insediamento di attività di logistica nell'immobile di cui trattasi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 14 comma 5 L.R. 12/2005;
- h) La nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al Proponente l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di

approvazione del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 Il Proponente è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.2 . Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili, alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.2 .

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

2.3 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrata dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 6, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente PGT, ai sensi dell'art.

14 comma 5 della L.R. 12/2005.

- 3.2 Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dovranno essere realizzate congiuntamente all'edificazione dell'immobile e dovranno essere ultimate e collaudate entro la presentazione dell'istanza di agibilità a tale proposito il Proponente o suoi aventi causa, si impegna a non presentare istanza di agibilità se non dopo aver adempiuto a tale obbligazione;
- 3.3 Le opere di realizzazione della pista ciclo-pedonale, riconducibili quali Standard Qualitativo a titolo di compensazione per l'autorizzazione ad introdurre variante alle norme di PGT, avranno inizio entro gg. 120 dall'avvenuta messa a disposizione delle aree da parte del Comune di Liscate e le stesse dovranno essere ultimate, collaudate e consegnate entro ulteriori gg. 180 dalla data di inizio dei lavori;
- 3.4 La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita al Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, come previsto al successivo art. 9. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
- 3.5 In ogni caso, fermo restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, dovranno essere ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il Proponente dovrà aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 4.1 Il Piano Attuativo presentato ha per oggetto la nuova costruzione di un capannone

a destinazione industriale con annessa palazzina uffici di pertinenza, con la possibilità, in variante a quanto stabilito al Cap. 3 Destinazioni d'uso ammesse delle Norme del PGT di inserire l'attività di logistica, da edificarsi in area individuata al Foglio 1, a parte della particella 24, per una superficie territoriale di mq. 19.630,40 (diciannovemilaseicentotrenta virgola quaranta);

4.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano Attuativo presentato in data _____ prot. _____ sono quelli di seguito riportati:

Superficie territoriale (St)	Mq 19.630,40	
PARAMETRI ED INDICI	PGT VIGENTE	IN PROGETTO
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile da PGT vigente Mq 19.630,40 x 0,50	Mq 9.815,20	Mq 8.900,00
Superficie Coperta massima realizzabile da PGT vigente Mq 19.630,40 x 0,50	Mq 9.815,20	Mq 8.600,00
Area a standard per servizi pubblici minima da individuare = 40% della Sc in progetto (mq. 8.600,00)	Mq 3.440,00	Mq 3.286,84
Aree per servizi pubblici da monetizzare: mq (3.440,00 - 3.286,84)		Mq 153,16
Altezza massima del fabbricato	m 12,00 sotto trave	
Aree scoperte	pari al 20% della Superficie fondiaria	
Parcheggi privati	1/10 del Volume virtuale in progetto	

4.3. Devono intendersi indicazioni modificabili, senza variazione della presente Convenzione, e nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;
- gli interventi che non comportano incremento del carico urbanistico così come previsto dal DPR 380/2001.

ART. 5 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI - realizzazione degli interventi edilizi

5.1 La Parte Proponente e/o eventuali subentranti a titolo legale inoltrerà con separato atto, richiesta di Permesso di Costruire secondo i contenuti del Piano Attuativo.

5.2 Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del Contributo di Costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Parte II Titolo I capo IV della LR 12/2005, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

5.3 Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Liscate, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolato sulla SLP produttiva, pari a mq. 8.900,00 l'importo complessivo di € 133.500,00 così determinato :

$$\text{mq. } 8.900,00 \times \text{€ } 15,00 = \text{€ } \mathbf{133.500,00}$$

in conformità a quanto previsto all'art. 38-comma 7 bis) della L.R. 12/05 e s.m.i. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo all'edificazione sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima;

5.4 A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art. 8 il Proponente garantisce l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

che seguono, per un importo determinato pari ad **€ 152.846,96.=** come da computo metrico estimativo di cui all'Allegato "G", relativo all'esecuzione delle seguenti opere:

- parcheggi pubblici e viabilità di connessione, manufatti su roggia Seghezzone, completi di raccolta e smaltimento acque meteoriche e di vasca di laminazione, pubblica illuminazione e segnaletica.

Le opere sommariamente sopra descritte sono meglio individuate negli elaborati elencati al punto g) delle premesse;

5.5 Essendo l'importo delle opere di cui il Proponente garantisce l'esecuzione diretta, maggiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria per **€ 19.346,96** derivante da **€ 152.846,96 – € 133.500,00** , il medesimo non è tenuto a corrispondere al Comune di Liscate alcun conguaglio a titolo di contributo per le urbanizzazioni primarie;

5.6 Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Liscate, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato sulla SLP produttiva pari a mq. 8.900,00 l'importo complessivo di € 169.100,00 così determinato mq. 8.900 x € 19,00 = **€ 169.100,00.**

5.7 A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art. 8 il Proponente garantisce l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria che seguono, per un importo determinato pari ad **€ 19.562,72** come da computo metrico estimativo di cui all'Allegato "G", relativo all'esecuzione delle seguenti opere:

- realizzazione di prato con completamento della piantumazione esistente, dell'area in fregio alla Via Venezia che comprende la fascia boscata.

5.8 Le opere sommariamente sopra descritte sono meglio individuate negli elaborati elencati al punto g) delle premesse.

Essendo l'importo delle opere di cui il Proponente garantisce l'esecuzione diretta, inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria per €

149.537,28 (derivante da € 169.100,00 – € 19.562,72), il medesimo è tenuto a corrispondere al Comune di Liscate a titolo di conguaglio tale somma, che sarà versata contestualmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione con le modalità di cui al punto 5.3.

5.9 Le aree interessate dal presente Piano Attuativo, sottraggono aree agricole nello stato di fatto, pertanto in conformità a quanto previsto all'art. 43 comma 2bis L.R. 12/2005, sono assoggettate al versamento di una tassa di scopo che la delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ha fissato nel 5% del contributo di costruzione e da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di Sistemi Verdi; tale maggiorazione relativamente all'importo tabellare del contributo di costruzione (€ 133.500,00 + 169.100,00 + 44.500,00) ammonta ad € **17.355,00** così calcolato: € 347.100,00 x 5% = € 17.355,00.

ART. 6 – STANDARD STRATEGICO

6.1 Negli ambiti di trasformazione è prevista la corresponsione dello standard strategico che per il Piano Attuativo in questione è calcolato nel seguente modo: 20% del contributo di costruzione. Quindi: € 347.100,00 x 20% = € **69.420,00**. Una percentuale pari al 6,25% sul conrito complessivo (€ 347.100,00), è utilizzabile per progetti ed interventi che di volta in volta si rendono necessari per migliorare l'abitabilità nel Comune di Liscate. Pertanto la quota utilizzabile per la realizzazione della pista ciclopedonale, risulta essere pari ad € **21.693,75**.

6.2 Conseguentemente, il Proponente è tenuto a corrispondere al Comune di Liscate a titolo di standard strategico, l'importo di € **47.726,25**, che sarà versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione, con le modalità di cui al punto 5.3.

ART. 7 – OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

- 7.1 Il Proponente, a compensazione dell'approvazione della variante alle NTA del PGT e la conseguente introduzione della possibilità di insediamento di attività di logistica, assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'art. 9, di seguito descritte:
- progettazione ed esecuzione di pista ciclo-pedonale lungo la Via San Paolo della Croce, nei tratti da "area antistante l'insediamento produttivo "Brevetti Sisti" , fino all'area antistante l'accesso al parcheggio del Piano Attuativo, tratto "G" - "H" - "I", e dalla via Venezia alla via San Pietro fino a collegarsi con il tratto già esistente, tratto "L" - "M" - "N", il tutto come meglio individuato negli elaborati di progetto.
- 7.2 Il Comune concorre alla realizzazione del progetto di cui al punto precedente mettendo a disposizione le aree necessarie all'esecuzione dei lavori nonché alla redazione dei frazionamenti catastali, avendo accertato che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere è tale da giustificare il predetto concorso.
- 7.3 Le opere sommariamente sopra descritte sono meglio individuate negli elaborati elencati al punto g) delle premesse. L'importo delle opere di cui il Proponente garantisce l'esecuzione diretta come da computo metrico estimativo è quantificato in **€ 56.403,75** per il tratto G - H - I ed in **€ 41.652,00** per il tratto L - M - N.

ART. 8 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Il Piano dei Servizi e gli altri strumenti di pianificazione o programmazione del Comune di Lisate, non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione dei servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'art. 8 , funzionali all'allacciamento del comparto.

**ART. 9 - PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
NECESSARIE ALLA FUNZIONALITA' DEL LOTTO**

9.1 Con la stipula della presente Convenzione il Proponente ed il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui all'art. 6, integrante il Piano Attuativo ed approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle opere stesse redatto da progettista abilitato individuato dal Proponente ed utilizzando il prezzario delle opere Pubbliche Regione Lombardia - Edizione 2020 - scontato del 20% di cui all'art. 23 c.16 D.Lgs. 50/2016 e smi , vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo.

9.2 Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.lgs 50/2016 e, ove occorra, ai sensi del D.M. n. 37/2008.

9.3 Le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come previsto all'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001 e smi, sono a carico del Proponente e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta secondo quanto stabilito dall'art. 36 comma 4 del D.lgs 50/2016, non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016.

9.4 La realizzazione delle opere, sarà oggetto di presentazione di progetto definitivo/esecutivo completo di tutti i necessari elaborati previsti dalla normativa in materia di Lavori Pubblici, e che verranno realizzati a completa cura e spese del Proponente, stabilendo che ai fini della presente Convenzione, dette opere, verranno trasferite al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte da parte dell'ufficio tecnico ed emesso dallo stesso il certificato di collaudo.

9.5 Le suddette opere saranno realizzate oltre che a perfetta regola d'arte, anche nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Proponente senza ricorso alle procedure ad evidenza

pubblica di cui al DLgs 50/2016, trovando applicazione quanto stabilito dall'art. 36 c. 4.

9.6 Il Proponente s'impegna a realizzare le opere di cui al presente articolo, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

9.7 Il Proponente assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di cui al presente articolo sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal proponente per l'esecuzione delle opere stesse.

9.8 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di cui al presente articolo e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento ed effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza.

9.9 Il proponente si impegna ad assumersi in carico la manutenzione ordinaria, una volta chiuso positivamente il collaudo, delle seguenti opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del presente piano attuativo:

- a) il parcheggio pubblico di cui all'articolo 5.4;
- b) la fascia boscata posta ad ovest dell'insediamento descritta all'articolo 5.7;

Le opere assunte in carico dal proponente si concretizzano:

- a) per il parcheggio nel rifacimento della segnaletica stradale, nel mantenimento in efficienza dell'impianto di IP, esclusa la fornitura di energia elettrica, la conservazione della pavimentazione, compresa la riparazione di buche o altri manufatti presenti. Rimarrà a carico del Comune lo spazzamento meccanizzato periodico dell'area;
- b) per l'area a verde: lo sfalcio saltuario dell'erba (almeno 10 tagli all'anno),

con asportazione del materiale di risulta, l'annaffiatura delle piantumazioni, la potatura saltuaria. Tale impegno avrà durata di anni 8 dalla data di collaudo delle opere. Al termine di tale periodo le opere verranno prese in carico dal Comune, previo rifacimento del manto d'usura della pavimentazione del parcheggio, rifacimento della segnaletica orizzontale, verifica del completo funzionamento di tutti i punti luce dell'impianto IP. Inoltre la fascia a verde non dovrà presentare interruzioni e il prato non dovrà presentare aree prive d'erba.

ART. 10 - CARICO URBANISTICO - DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

10.1 Il Proponente, in relazione a quanto previsto dalle norme del P.G.T. (art. 2 e 11.7 ps), quantifica le cessioni di aree per servizi pubblici come segue:

Ambito della città consolidata prevalentemente produttiva;

SC in progetto per mq. 8.600,00;

Aree per servizi: mq. $8.600,00 \times 40\% = \underline{\text{mq. 3.440,00}}$;

10.2 Lo strumento urbanistico non individua nuove aree per servizi pubblici o di uso pubblico ritenendo che quelle presenti siano sufficienti a soddisfare tali necessità. In relazione alla conformazione ed ubicazione del lotto d'intervento ed al fine di migliorarne la funzionalità si propone la cessione di aree così contraddistinte:

- area che il PGT, tav. DP_5.1 Sistema dei vincoli identifica in parte quale Area boscata e posta in fregio alla Via Venezia per mq. 1.846,96;

- area da adibire a parcheggio pubblico posto in fregio alla Via S. Paolo della Croce per mq. 1.439,88;

Per una superficie netta complessiva di mq. 3.286,84.

10.3 Tutte le aree necessarie a definire il nuovo assetto urbanizzativo del comparto saranno cedute gratuitamente al Comune a titolo di "aree per servizi pubblici", libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti (ad eccezione della rete di pubblica fognatura

presente sotto l'area a verde boscato), da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, da contratti agrari, nonché vincoli di ogni genere, alla data di sottoscrizione della presente Convenzione in forma di atto pubblico. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

10.4 Prima della sottoscrizione della presente Convenzione sarà predisposto il tipo di frazionamento le cui spese tecniche, e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono completamente a carico del Proponente.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

11.1 Ai sensi dell'art. 46 delle L.R. 12/2005 e visto l'art. 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo e che non sono reperite direttamente sono pari a mq. 3.440,00 – 3.286,84 = **mq 153,16**.

11.2 Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 70,00 (Euro settanta/00) per mq., per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq. 153,16 x €/mq. 70,00 = **€ 10.721,20**.

11.3 L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria Comunale all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal proponente medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 L' Importo complessivo preventivato delle obbligazioni assunte dal Proponente, ammonta ad **€ 540.305,16** , di cui **€ 270.465,43** per opere da realizzare ed **€ 269.839,73** per contributi da versare, come risulta da quadro economico integrante il progetto di cui al successivo art. 19, approvato unitamente al Piano Attuativo in variante di PGT, comprensivo dei costi di costruzione ed oneri di progettazione definitiva come da computo metrico allegato.

12.2 A garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo di cui sopra, mediante polizza fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

12.3 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, e sempre che il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione della parte di opere già realizzate.

12.4 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del proponente riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 12.2.

12.4 bis A garanzia degli obblighi indicati all'articolo 9.9, con decorrenza dalla data del collaudo, il proponente, o successivi aventi causa, presterà una garanzia

fideiussoria con validità per l'intera durata dell'impegno, del valore di € 7.500,00. Il Comune potrà rivalersi su tale garanzia, sia nel caso degli 8 anni di durata dell'impegno, sia prima di prendersi in carico le opere al suo termine a fronte di inadempienza da parte del proponente.

12.5 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice Civile.

In ogni caso il Proponente è obbligato anche con i suoi garanti. La garanzia è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTI ADDIZIONALI

11.1 Il contributo costruzione dovuto per l'intervento di cui Piano Attuativo presentato in data _____ prot. _____, a norma dell'art. 16 DPR 380/2001 e degli artt. 43. 44 e 48 L.R. 12/2005 è stabilito come segue:

- Superficie Lorda di Pavimento oggetto di convenzione mq. 8.900,00;
- Oneri urbanizzazione primaria mq. 8.900,00 x € 15,00 = **€ 133.500,00;**
- Oneri di urbanizzazione secondaria mq. 8.900,00 x € 19,00 = **€ 169.100,00;**
- Smaltimento rifiuti mq. 8.900,00 x € 5,00 = **€ 44.500,00;**

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE € 347.100,00

Importo da cui dovranno essere dedotti gli importi per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come già indicato al punto 5;

STANDARD STRATEGICO pari al 20% del contributo di costruzione

€ 347.100,00 x 20% = € 69.420,00.= di cui quota parte da versare pari al 13,75% =

€ 347.100,00 x 13.75% = **€ 47.726,25** e quota parte da utilizzare per la realizzazione

dei due tratti della pista ciclopedonale: € 347.100,00 x 6.25% = **€ 21.693,75**

STANDARD QUALITATIVO per introduzione variante alle NTA del PGT

Il Proponente si obbliga alla realizzazione della pista ciclopedonale tratti "G" - "H" - "I", per un importo complessivo di € **98.055,75** (56.403,75 + 41.652,00) come da computo metrico, di cui € 21.693,75 derivante dal 6,25% del contributo di costruzione per standard strategico ed € 76.362,00 per contributo straordinario pari al 22% del contributo di costruzione;

FONDO AREE VERDI 5% del contributo di costruzione

€ 347.100,00 x 5%

€. 17.355,00

Importi che verranno versati al ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità previste dalla normativa vigente.

ART.14 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 6

14.1 Le opere di urbanizzazione primaria realizzate ai sensi dell'art. 6 della presente Convenzione dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire, nonché la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

14.2 Il collaudo potrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il collaudatore sarà nominato ed incaricato dal Comune.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

14.3 Il Proponente s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario

per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico del Proponente, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

14.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

14.5 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.6 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Proponente, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

15.1 Il progetto relativo al Piano Attuativo in variante alle NTA del PGT, relativamente alla possibilità' di insediare attività di logistica, redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Alice Bottoni, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 20639, è costituito da:

a - relazione illustrativa con Norme di PGT in vigore ed in variante;

b - elaborati grafici urbanistici n. _____ tavole;

c - progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e - quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

f - elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

15.2 Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presentare

Convenzione; il Comune ed il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 14.1, lettere a), b), c), d), e) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione

ART. 16 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione per Atto Pubblico della stessa, fatte salve eventuali proroghe del titolo edilizio concesse ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001. Entro 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione per Atto Pubblico della Convenzione, il Proponente dovrà aver conseguito l'ottenimento di tutti gli atti di assenso o presentato i titoli edilizi idonei.

ART. 17 - SPESE

Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Proponente.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

18.1 Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

18.2 Il Proponente autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

18.3 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Agli effetti della registrazione, le Parti, richiamata la Risoluzione in data 3 luglio 2014 n. 68/E, chiedono la registrazione a tassa fissa del presente atto ai sensi dell'art. 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

ART. 19 - QUADRO ECONOMICO

		IMPORTO ONERI TABELLARI	SOMME A SCOMPUTO ONERI PER REALIZZAZIONE OPERE	ONERI DA VERSARE
ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	MQ. 8.900,00 X € 15,00	€ 133.500,00		
ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			€ 152.846,96	€ 0
			-€ 133.500,00	
ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	MQ. 8.900,00 X € 19,00	€ 169.100,00		
ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			€ 19.562,72	€ 149.537,28
ONERE PER SMALTIMENTO RIFIUTI	MQ. 8.900,00 X € 5,00	€ 44.500,00		€ 44.500,00
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		€ 347.100,00		
STANDARD STRATEGICO	€ 347.100,00 x 20%	€ 69.420,00		
QUOTA PER PISTA CICLABILE	€ 347.100,00x13.75%			€ 47.726,25
	€ 347.100,00x6.25%		€ 21.693,75	
STANDARD QUALITATIVO PER PISTA CICLABILE	€ 347.100,00 x 22%		€ 76.362,00	
			TOT: € 98.055,75	
FONDO AREE VERDI	€ 347.100,00 x 5%	€ 17.355,00		€ 17.355,00
MONETIZZAZIONE AREA	MQ. 153,16 x € 70,00	€ 10.721,20		€ 10.721,20
<u>TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</u>				<u>€ 269.839,73</u>

