

ALLEGATO A

**COMUNE DI
POGLIANO MILANESE**

(provincia di Milano)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

denominato

«Piano di / ATR _____ »

Articolo 11, legge 7 agosto 1990, n. 241

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI POGLIANO MILANESE E LA DITTA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO IN VIA MEDIANTE PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20....., il giorno del mese di, a Pogliano Milanese, in Piazza Volontari Avis - Aido n. 6, in una sala del Palazzo Comunale, avanti a me..... Notaio in, iscritto nel ruolo dei Notai del Collegio dei Distretti Notarili, sono presenti i signori:

-nato a (Prov.....) il, residente per la carica a Pogliano Milanese, nel suddetto Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto, nella sua qualità di del Comune di Pogliano Milanese (C.F.: 86502140154 P.IVA: 04202630150) e in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del, che in copia autentica qui si allega sotto la lettera "A", di seguito indicato anche come **"Comune"**,

nonché:

-nato a (Prov.....) il, residente a, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della Società, con sede in, C.F., P. IVA, iscritta al Registro delle Imprese di al n., in forza dei poteri conferitogli dallo statuto che in copia autentica qui si allega sotto la lettera "B", di seguito indicato anche come **"Operatore"**

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono personalmente certo premettono:

1. che l'operatore è proprietario dei seguenti beni immobili in Comune di Pogliano Milanese all'interno del tessuto urbano interessato da trasformazione urbanistica **(oppure)** all'interno del tessuto urbano consolidato *(solo a richiesta dell'interessato, in luogo del Permesso di Costruire Convenzionato)*:

- terreni distinti in Catasto ai mappali n. del foglio
- fabbricati distinti in Catasto ai mappali n. del foglio

in virtù dei seguenti atti di :

- in data Repertorio n. Raccolta n. Notaio con studio a
- in data Repertorio n. Raccolta n. Notaio con studio a

2. che i fabbricati esistenti, hanno destinazione "....." e consistenza di mq. (di cui fabbricati mq., area cortilizia mq.), come rappresentata nella documentazione catastale e negli elaborati allegati alla presente;

3. che i suddetti immobili sono classificati dal PGT, approvato con deliberazione di C.C. n. 42 del giorno 22 settembre 2022, pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 del giorno 12 luglio 2023, ed identificati nel Piano delle Regole come "ATR", disciplinati dall'art. 62 delle NTA del PGT;

4. che in data al prot. n., l'Operatore ha presentato una proposta di Piano Attuativo, secondo le previsioni del PGT come in appresso precisato, mediante apposita Convenzione, che

prevedono lae la realizzazione di da destinare a funzioni con relative aree servizi ed opere di urbanizzazione funzionali;

5. che la disciplina del PGT sopra richiamata prescrive che il suddetto intervento debba essere attuato unicamente mediante Piano Attuativo (**oppure**) Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato (*caso disciplinato dalle NTA/PGT*);
6. che tra il Comune e l'Operatore si intende definire con la presente convenzione gli interventi da eseguire con il menzionato progetto;
7. che i lavori necessari alla realizzazione dell'intervento di che trattasi saranno eseguiti in conformità agli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo, nonché secondo quanto stabilito nella presente Convenzione;
8. che l'Operatore ha assunto l'obbligo di progettare e realizzare – secondo la migliore tecnica e con oneri economici, progettuali e di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico - opere di urbanizzazione a servizio degli insediamenti previsti nel Piano Attuativo in conformità agli elaborati tecnici e computo metrico allegati allo stesso (*riportati nelle Tavole di cui al successivo art. 2*) che costituiscono il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione da eseguire con grado di definizione equiparabile a *progetto definitivo*, già verificato dalla Giunta e sul quale il competente servizio LLPP ha espresso parere favorevole / di conformità con atto in data;
9. (**ove ricorra il caso a norma di legge**) che l'Operatore si impegna a presentare un piano di indagine ambientale volto ad accertare l'eventuale stato di inquinamento dei terreni adibiti ad attività industriali nonché ad eseguire l'eventuale bonifica dei medesimi prima di procedere alla loro riedificazione secondo le previsioni del Piano Attuativo;
10. che il progetto nel suo complesso è risultato meritevole di approvazione, in quanto coerente con le disposizioni all'uopo previste dal PGT per le aree in questione, sotto i profili urbanistico, edilizio ed ambientale e con particolare riferimento alle funzioni insediate, all'organizzazione dei volumi, alle soluzioni compositive adottate ed alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste;
11. che la Commissione del Paesaggio ha espresso relativamente al suddetto progetto, giudizio / parere (*neutro / favorevole con / senza prescrizioni*) nella seduta del..... ;
12. (**opzionale secondo indicazioni della Giunta Comunale**) che la Commissione Consiliare Territorio ed Ambiente ha espresso, relativamente al suddetto progetto, parere favorevole nella seduta del giorno;
13. che gli immobili compresi nel Piano non risultano soggetti ad alcuno dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., (**ovvero**) risultano soggetti ad alcuno dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., né a vincoli di altra natura impeditivi e/o limitativi dell'edificabilità, eccetto quelli derivanti da, per le quali l'Operatore ha acquisito le prescritte Autorizzazioni allegate, ovvero si impegna ad allegare ai titoli edilizi abilitativi da ottenere per l'edificazione, secondo le previsioni del Piano.
14. che il Comune, con deliberazione di G.C. n. del giorno, ha approvato il Piano Attuativo corredato con lo schema della presente convenzione;
15. che l'Operatore ha assunto l'impegno a dare esecuzione al Piano Attuativo e ad adempiere a tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, allegando gli elaborati di progetto e la convenzione, sottoscritti in segno di conoscenza e di accettazione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra il COMUNE DI POGLIANO MILANESE e la ditta come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue:

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art. 1 - Premesse ed oggetto della Convenzione

Art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo e modalità di attuazione

Art. 3 - Consistenza degli interventi

Art. 4 - Tempi di attuazione del Piano Attuativo e durata della Convenzione

Art. 5 - Verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e modalità di assolvimento

Art. 6 - Modalità di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria / secondaria funzionali all'intervento

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e contributo per il costo di costruzione

Art. 8 - Modalità di esecuzione delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi

Art. 9 - Garanzie fideiussorie e modalità di svincolo per l'attuazione del Piano Attuativo

Art. 10 - Alienazione delle aree a terzi

Art. 11 - Spese ed oneri

Art. 12 - Rinvio

Art. 13 - Foro competente

Art. 14 - Obblighi particolari

Art. 15 - Domicilio e comunicazioni

Art. 1 - Premesse ed oggetto

1. Le premesse formano e costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili, siti in Comune di Pogliano Milanese, via, come previsto negli elaborati di progetto del Piano Attuativo; a tal fine, le parti si impegnano ad una corretta attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

In particolare l'Operatore si impegna nei confronti del Comune, che accetta, a dare attuazione al Piano Attuativo predetto, in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati di progetto di cui all'art. 2 ed allegati alla presente convenzione e nel rispetto della vigente legislazione nazionale e regionale.

Art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo è costituito dalle tavole ed elaborati di seguito descritti ***(allegati come da Regolamento Edilizio o norme speciali, in base al tipo di intervento)***:
 - TAV. 1 - atto di proprietà o costituzione del consorzio
 - TAV. 2 - estratto mappa e visure catastali
 - TAV. 3 - relazione fotografica e planimetria con punti di vista
 - TAV. 4 - estratto PdR, DdP, Vincoli, PdS, Fattibilità Geologica, Idrogeologica e Sismica;
 - TAV. 5 - rilievo celerimetrico dello stato di fatto e sovrapposizione con mappa catastale e PdR per puntuale identificazione di ST, SF e DT;
 - TAV. 6 - relazione illustrativa e tecnico finanziaria:

- TAV. 7 - stato di progetto: planivolumetrico con puntuale quantificazione di ST, SF e DT nonchè piante, prospetti e sezioni **ovvero** con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
 - TAV. 8 - valutazione dell'impatto paesaggistico, vedute del progetto, fotoinserimenti, rendering e relazione agronomica;
 - TAV. 9 - opere di urbanizzazione esistenti (comprese tutte le reti: elettrica, di illuminazione pubblica, acqua, gas, fognatura)
 - TAV. 10 - elaborati di progetto e relazione del rispetto dell'invarianza idraulica
 - TAV. 11 - elaborati di dettaglio della definizione delle aree in cessione e/o del calcolo/perizia di stima del valore di monetizzazione secondo le modalità stabilite dal Comune;
 - TAV. 12 - progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione da eseguire, con grado di definizione equiparabile a progetto definitivo;
 - TAV. 13 - titolo e certificato diritti edificatori (se ricorre il caso);
 - TAV. 14 - indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli o documentazione attestante opere di avvenuta bonifica dei suoli (se ricorre il caso);
 - TAV. 15 - schema e relazione impatto viabilistico (se ricorre il caso);
 - TAV. 16 - valutazione del clima acustico e valutazione dell'impatto acustico ambientale preliminare (se ricorre - per interventi produttivi, sportivi, ricreativi e commerciali ovvero per luoghi collocati a ridosso di sedi ferroviarie, zone industriali ecc.)
 - TAV. 17 - schema dei sub-comparti autonomamente funzionali ai fini dell'Agibilità parziale e relativa relazione tecnica illustrativa (se ricorre il caso);
 - TAV. 18 - schema di convenzione;
 - TAV. 19 – bozza frazionamento aree in cessione;
 -;
2. Le predette tavole ed elaborati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e del Piano Attuativo che ne costituisce oggetto. Le tavole e gli elaborati predetti sono allegati alla presente convenzione sotto la lettera "___" in copia autentica dichiarata conforme all'originale.
 3. Il Comune, per effetto della sottoscrizione della presente convenzione nonché dei relativi allegati ed elaborati, conclude definitivamente l'iter di formazione del Piano, sull'immobile in premessa descritto.

Art. 3 - Consistenza degli interventi

1. Gli interventi edilizi che l'Operatore si obbliga a realizzare sul comparto immobiliare in oggetto prevedono:
 - la demolizione dei fabbricati esistenti destinati;
 - la realizzazione di n. edifici di cui uno su più piani da destinare a funzioni;
 - la realizzazione di attrezzature pubbliche sull'area;
 -
2. A servizio degli edifici di cui al precedente comma - come risulta dalle allegate tavole - sono previsti parcheggi pertinenziali tali da soddisfare i parametri prescritti dalla legge e dal vigente PGT.
3. Le parti danno atto che la soluzione planivolumetrica indicata nelle tavole di Piano, ricompresa nell'elenco di cui al precedente art. 2, è suscettibile di essere assoggettata, in fase di

progettazione esecutiva, a modifiche che non determinino variazioni della impostazione del progetto, nel rispetto degli standard prescritti.

4. Ai sensi dell'art. 14, dodicesimo comma, della L.R. n. 12/2005 e smi, non costituiscono infatti varianti al Piano Attuativo, in sede di attuazione dello stesso, modifiche delle soluzioni planivolumetriche di cui agli elaborati indicati nel precedente art. 2, che non comportino alterazioni delle caratteristiche tipologiche d'impostazione degli interventi previsti, variazioni del dimensionamento globale degli insediamenti e diminuzioni della dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.
5. In caso di incongruenza o difformità tra la presente convenzione e gli elaborati come sopra elencati, prevale la convenzione.

Art. 4 - Durata della convenzione e tempi di attuazione del Piano Attuativo

1. La presente convenzione ha durata di anni (**..... - massimo 10**) decorrenti dalla data della stipula. Nel suddetto termine l'Operatore si impegna a dare attuazione a tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione.
2. Scaduto il predetto termine di anni (**..... - massimo 10**) le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle opere di urbanizzazione eventualmente già realizzati a cura e spese dell'Operatore. Qualora, peraltro, le opere di urbanizzazione previste dal Piano dovessero risultare interamente eseguite e funzionanti ovvero in esercizio e/o fruibili, sarà possibile procedere alla realizzazione della capacità edificatoria residua prevista dal presente piano mediante Permesso di Costruire o titolo edilizio equipollente.
3. Le parti convengono di sottoscrivere la presente convenzione entro 3 (tre) mesi all'approvazione del Piano Attuativo.
4. L'Operatore si impegna a stipulare la presente convenzione entro il termine sopra stabilito; in caso di inadempienza ed ove l'inadempienza stessa si protragga per oltre dieci giorni successivi alla data del nuovo termine che sarà all'uopo fissato dal Comune per la stipulazione, il Comune potrà prendere formalmente atto del ritardo e dichiarare decaduto il Piano Attuativo.
5. Il Piano Attuativo potrà essere attuato mediante uno o più permessi di costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi.

L'Operatore si impegna a presentare i suddetti permessi od equipollenti titoli, ovvero il primo di detti permessi o titoli entro 3 (tre) mesi dalla data sottoscrizione della presente Convenzione; il Comune si impegna a rilasciare i Permessi di costruire nei termini previsti dall'art. 38 L.R. 12/05 e smi.

Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini dell'Agibilità, entro i termini di legge.

In ogni caso, in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi, si dovrà verificare il rispetto, relativamente all'intero ambito di intervento, dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle prescrizioni del Piano e dello strumento urbanistico generale nonché della presente convenzione.

Art. 5 - Verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e modalità di assolvimento

1. la superficie lorda (SL) massima realizzabile in base alle previsioni del presente Piano, non può essere superiore a mq.così determinata:
 - Superficie territoriale (ST) = Mq.
 - SL edificabile di base = $ST \times \dots \text{mq.}/\text{mq.} = \text{mq.} \dots$;
 - SL derivante da utilizzazione di diritti edificatori acquistati = SL mq.
 - SL realizzabile = Mq.+= Mq.

Detta SL risulta a quella derivante dall'applicazione dell'Ut di mq./mq. di cui all'art. delle NTA del PGT (St. mq. x = Mq.);

2. L'intervento non comporta necessità di reperimento di aree per servizi ai sensi dell'art. delle NTA/Pgt in quanto :

(ovvero)

L'intervento comporta necessità di reperimento di aree per servizi ai sensi dell'art. delle NTA/Pgt nella seguente misura:

- SL esistente complessiva mq – area per servizi prevista mq

Funzioni residenziali mq..... x% = mq

Funzioni produttive mq..... x% = mq

Funzioni commerciali mq..... x% = mq

Funzioni

- SL progetto complessiva mq – area per servizi prevista mq

Funzioni residenziali mq..... x% = mq

Funzioni produttive mq..... x% = mq

Funzioni commerciali mq..... x% = mq

Funzioni

3. L'Operatore al fine di assolvere all'obbligo della dotazione di aree per attrezzature pubbliche come sopra dovuta pari a mq., in applicazione dei criteri stabiliti dal Comune con la Delibera di C.C. n. 57 del 29/11/2018, ai fini della monetizzazione delle aree a standard, **(se ricorre il caso)** nonché le risultanze della perizia tecnica estimativa che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera “___”, determina la somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, in Euro(Euro), così calcolata:

mq. x €/mq. **(mai inferiore a valore di esproprio aree edificabili).**

Detto importo di € (Euro/00) è stato corrisposto dall'Operatore mediante bonifico bancario eseguito in data a favore del Comune di Pogliano, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera “___”

(ovvero)

L'Operatore al fine di assolvere all'obbligo della dotazione di aree per attrezzature pubbliche come sopra dovuta pari a mq., cede gratuitamente al COMUNE DI POGLIANO, che, come sopra rappresentato, accetta, la proprietà della seguente area per servizi così distinta:

- a) terreno censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Catasto Terreni, Comune Censuario di Pogliano Milanese, come segue:

Fg. Mapp. prato di Ha. R.D. Euro R.A. Euro

coerenze in contorno:

- b) terreno censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Catasto Terreni, Comune Censuario di Pogliano Milanese, come segue:

Fg. Mapp. prato di Ha. R.D. Euro R.A. Euro

coerenze in contorno:

4. Detta aree hanno una superficie catastale di mq., il tutto come risulta dall'estratto autentico della mappa catastale, che si allega al presente atto sotto la lettera “___”, nel quale l'area di cui sopra è individuata con perimetrazione in colore nero e campitura con linee orizzontali.

5. Le aree di cui sopra della superficie reale complessiva di mq. risultano individuate anche nella tav. di cui al precedente art. 2 con apposita campitura.
6. La cessione gratuita ed il conseguente trasferimento della proprietà delle aree di cui al precedente comma 5 avviene **contestualmente** alla stipulazione della presente convenzione. L'area stessa resta in possesso all'Operatore al fine di consentire al medesimo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste al successivo art 6.
7. All'Operatore spetta altresì l'onere di provvedere a propria cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia di detta area e delle opere che sulla stessa verranno realizzate in attuazione a quanto previsto al suddetto art. 6 sino alla loro consegna al Comune, consegna che avverrà contestualmente alla sottoscrizione del certificato di collaudo (o di regolare esecuzione).
8. Fino alla consegna tale area potrà essere utilizzata esclusivamente ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al ridetto art. 6.
9. L'Operatore garantisce al Comune che le aree suddette sono di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità per giusti e legittimi titoli e che le medesime sono libere da oneri, pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura anche per pubblici servizi (reti elettriche, del gas ecc. e relativi manufatti).
Eventuali manufatti in progetto, connessi alle reti dei pubblici servizi, saranno comunque edificati su aree che resteranno nella proprietà esclusiva dell'operatore e non su area in cessione o da gravare di servitù ad uso pubblico.
10. L'Operatore garantisce altresì che le aree suddette non sono interessate da abbandoni di rifiuti, né da fenomeni di inquinamento in atto o pregressi. Pertanto, in caso di eventuali rinvenimenti, gli stessi saranno rimossi dall'Operatore senza alcun addebito a carico del Comune.

Art. 6 - Modalità di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento e/o di urbanizzazione secondaria

1. L'Operatore si impegna a progettare e far eseguire secondo la migliore tecnica con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, in conformità a quanto previsto dal progetto di cui all'art. 2 e - comunque – a perfetta regola d'arte, le seguenti opere di urbanizzazione:
 - primaria: “**(dettagliare)** strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature”;
 - secondaria: “**(dettagliare)** asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo nonché strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie”;sull'area di cui al precedente art. 5, al servizio del compendio oggetto del Piano Attuativo, riconoscendo che si tratta di adempiere all'obbligo di fare imposto dalla legge e che, pertanto, l'indicazione del costo presunto è effettuata al solo fine di operare la comparazione di cui al successivo art. 7, nonché di determinare la soglia minima di spesa.
2. Dette opere di urbanizzazione saranno realizzate dall'Operatore sulle aree cedute al Comune di cui al precedente art. 5, individuate nella tav. di cui all'art. 2 con apposita campitura. L'Operatore si impegna a consegnare le suddette aree una volta ultimati i lavori e concluse positivamente le operazioni di collaudo come in appresso precisato nel presente articolo.
3. L'Operatore si assume inoltre i seguenti obblighi:

ipotesi di intervento di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria ex art. 35 c 1 e 36 c. 4 D.Lgs. 50/2016 smi (art. 16 c. 2 bis Dpr 380/2001)

 - a) di redigere, ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 50 /2016 smi ed in conformità agli elaborati, il *progetto definitivo/esecutivo* delle opere di urbanizzazione di cui al precedente

comma 1 con l'indicazione del tempo massimo in cui le opere in dovranno essere completate;

- b) di presentare detto *progetto definitivo/esecutivo* al Comune, contestualmente al primo dei Permessi di Costruire per la realizzazione dell'intervento privato, ai fini della relativa preventiva approvazione; il Permesso di Costruire, sarà rilasciato dal Comune su conforme parere favorevole/di conformità del competente servizio Lavori Pubblici;
- c) di realizzare, in maniera diretta le predette opere, con le modalità di seguito precisate ed in conformità al suddetto Permesso di Costruire, a scomputo dei proventi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria;
- d) di procedere alla successiva consegna di cui al precedente articolo 5 nei termini e con le modalità ivi indicati.

ipotesi di intervento di urbanizzazione primaria di importo superiore alla soglia di rilevanza comunitaria ex art. 35 D.Lgs. 50/2016 smi, ovvero di urbanizzazione secondaria.

- a) di redigere, ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. n. 50/2016 smi ed in conformità agli elaborati, il *progetto definitivo – esecutivo* delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1 con l'indicazione del tempo massimo in cui le opere in dovranno essere completate;
- b) di presentare detto progetto definitivo – esecutivo al Comune, ai fini della relativa preventiva approvazione, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione.

Il progetto sarà approvato dal Comune ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del Dpr 380/2001 su conforme *parere favorevole/di conformità* ovvero *validazione* del competente servizio Lavori Pubblici, mediante deliberazione di Giunta ovvero rilascio del Permesso di Costruire a titolo gratuito per il combinato disposto degli articoli 3 comma 1 lett.e.3), 10 comma 1 e 17 comma 3 lett. c) del Dpr 380/2001 smi;

- c) di realizzare ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 smi, in maniera diretta le predette opere, con le modalità di seguito precisate ed in conformità alla predetta progettazione *definitiva/esecutiva* come sopra preliminarmente approvata, a scomputo dei proventi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria / secondaria;
- d) di provvedere, sulla base del progetto esecutivo, all'indizione di una gara con le modalità previste dal D.Lgs 50/2016 smi;
- e) di provvedere, esaurito lo svolgimento della predetta gara ed individuato a conclusione della stessa l'aggiudicatario dei lavori, a stipulare direttamente con quest'ultimo il relativo contratto d'appalto.
- f) di procedere alla successiva consegna di cui al precedente art. 5 nei termini e con le modalità ivi indicati.

4. L'Operatore, si obbliga a garantire la perfetta e puntuale esecuzione dei lavori, nei termini nei termini temporali di inizio e fine lavori prescritti, fatta salva la concessione di eventuali proroghe legittimamente concesse e da comunicare preventivamente, al Comune.

5. Nel caso in cui l'Operatore non adempia, nei termini convenzionalmente previsti, agli impegni di cui ai precedenti commi (***indicare ipotesi che ricorre***):

- presentazione del progetto definitivo ed esecutivo con indicazione del tempo massimo di completamento dell'opera;
- stipula del contratto d'appalto con il soggetto individuato per l'esecuzione dell'opera;
- mancato inizio dei lavori o mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel cronoprogramma allegato al contratto stipulato;

il Comune, fatti salvi i casi di forza maggiore, trascorsi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi di ritardo dalla scadenza del termine stabilito, previa diffida ad adempiere nei successivi 30

(trenta) giorni naturali e consecutivi, in caso di protrarsi dell'inadempimento escuterà, senza ulteriori avvisi, la fidejussione a prima chiamata di cui al successivo art. 10.

6. La presentazione del primo dei Permessi di Costruire previsto per l'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione dell'appalto delle suddette opere pubbliche;
7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo ha il costo presunto, come quantificato nel computo metrico allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica di:
 - Euro (.....) per urbanizzazione primaria;
 - Euro (.....) per urbanizzazione secondaria;
8. Dette opere dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte per rendere le stesse perfettamente conformi al progetto esecutivo e comunque perfettamente utilizzabili secondo le disposizioni vigenti in materia.
9. Le ridette opere dovranno essere contabilizzate utilizzando il medesimo elenco prezzi di cui al computo metrico delle opere allegato alla presente convenzione ed applicando il ribasso percentuale indicato nello stesso, al fine di consentire la verifica del suddetto costo presunto, secondo le vigenti disposizioni in materia.
10. Ove dalla verifica della contabilità e dagli atti di collaudo il costo di realizzazione delle opere di che trattasi, al netto del ribasso risultasse inferiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 7, l'Operatore dovrà corrispondere al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla formale richiesta, il relativo conguaglio.
Ove, invece, il predetto costo di realizzazione delle suddette opere dovesse risultare superiore al suddetto importo, la relativa differenza resterà a carico integrale dell'Operatore.
11. Le opere di urbanizzazione dovranno essere integralmente ultimate nel termine indicato nel cronoprogramma allegato al contratto, a prescindere dall'esito dei procedimenti inerenti i permessi di costruire attinenti i fabbricati privati e dalla consistenza dei fabbricati privati che saranno effettivamente costruiti.
Dette opere di urbanizzazione dovranno comunque risultare ultimate in occasione dell'occupazione del primo fabbricato previsto dal Piano Attuativo.
12. Eventuali opere aggiuntive e/o modificative relative al progetto esecutivo preventivamente approvato dal Comune, potranno essere poste in essere solo se espressamente autorizzate in via preliminare dal Comune stesso.
Resta inteso, salvo che non intervengano diversi accordi tra le Parti da formalizzarsi con separato accordo, che all'Operatore non potranno essere richieste dal Comune opere aggiuntive e/o modificative che comportino costi di realizzazione che superino l'importo presunto di spesa di cui al precedente comma o che comportino ritardi nella esecuzione rispetto ai tempi stabiliti nel cronoprogramma senza una proroga di questi ultimi.
13. Dell'avvenuta ultimazione di dette opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune – servizio LLPP, il quale procederà al Collaudo (*con redazione di certificato di collaudo o di regolare esecuzione*) entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione della fine dei lavori, a mezzo di tecnico abilitato scelto dall'Amministrazione; tutte le spese relative al collaudo stesso, compreso l'onorario del collaudatore, saranno a carico dell'Operatore, che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore, al fine di rendere le opere realizzate conformi al progetto esecutivo approvato e comunque perfettamente utilizzabili.
Le operazioni di collaudo dovranno comunque essere ultimate entro sei mesi dall'ultimazione delle opere.
14. In sede di collaudo dovrà essere dato atto che le opere di urbanizzazione sono state realizzate come previsto nel progetto esecutivo preventivamente approvato dal Comune e posto a base di gara.

15. Una volta positivamente concluso il collaudo, l'Operatore si impegna a consegnare al Comune le predette opere previa redazione di apposito verbale di consegna dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e contributo per il costo di costruzione

1. A fronte del rilascio e dell'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi previsti nel Piano Attuativo, gli oneri di urbanizzazione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi ed alle relative SL, a norma della deliberazione di C.C. n. 12 del 20/01/2009, sono determinati come di seguito indicato:
 - a) contributo per oneri di urbanizzazione primaria € (Euro/00);
SL con destinazione residenziale mq. x € al mc/mq = €
SL con destinazione mq. x € al mq = €
Le opere di urbanizzazione primaria poste a carico dell'Operatore di cui al precedente art. 6 hanno, secondo quanto risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto, un costo presunto di Euro (.....) a fronte del suddetto importo dovuto;
 - b) contributo per oneri di urbanizzazione secondaria € (Euro/00);
SL con destinazione residenziale mq. x € Al mc/mq = €
SL con destinazione mq. x € al mq = €
Le opere di urbanizzazione secondaria poste a carico dell'Operatore di cui al precedente art. 6 hanno, secondo quanto risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto, un costo presunto di Euro (.....) a fronte del suddetto importo dovuto ;
2. Conseguentemente l'Operatore, se non interverranno modifiche nella determinazione del contributo di cui sopra, dovrà corrispondere al Comune, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, secondo le modalità prescritte:
 - Euro (.....), quale differenza tra l'importo di detto contributo e l'importo dei relativi costi delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'eventuale conguaglio di cui al precedente art. 6;
 - Euro (.....), quale differenza tra l'importo di detto contributo e l'importo dei relativi costi delle opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'eventuale conguaglio di cui al precedente art. 6;
3. Il contributo per il costo di costruzione è stimato / determinato ad € (Euro/00) e sarà corrisposto in sede di rilascio del titolo abilitativo;
4. Conseguentemente l'Operatore, se non interverranno modifiche nella determinazione del contributo di cui sopra, dovrà corrispondere al Comune, le suddette somme, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, secondo le modalità prescritte; ove i complessivi contributi di costruzione dovessero essere corrisposti in unica soluzione, l'Operatore non sarà tenuto a prestare garanzia fideiussoria, ove viceversa, vi sia la richiesta di rateizzazione, quest'ultima potrà essere accordata nei modi al riguardo previsti dalle disposizioni e dalle deliberazioni comunali al tempo vigenti

Art. 8 - Modalità di esecuzione delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi

1. L'Operatore si impegna a realizzare ovvero a far realizzare, a proprie cure e spese, tutte le opere necessarie per l'allacciamento e la connessione dei fabbricati privati oggetto del Piano Attuativo agli impianti a rete per servizi pubblici e di urbanizzazione quali rete fognaria, idrica, di telecomunicazioni, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica e/o a corrispondere i diritti, i canoni ed i depositi che gli Enti erogatori avranno legittimamente a pretendere.
2. Le opere di allaccio ai pubblici servizi e di sistemazione degli spazi di uso pubblico, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni all'uopo richieste e fornite dal

competente ufficio tecnico comunale e dai soggetti gestori delle reti di servizi pubblici. Gli allacciamenti privati alla fognatura principale sia per le acque nere sia per le eventuali acque meteoriche, dovranno essere preventivamente autorizzati con richiesta scritta da inviare al gestore del servizio e sottostare alle disposizioni del regolamento della fognatura.

Art. 9 – Garanzie fideiussorie e modalità di svincolo per l’attuazione del Piano Attuativo

1. L’Operatore consegna/ha consegnato al Comune, contestualmente/precedentemente alla sottoscrizione della presente Convenzione, fidejussione per l’importo di € (euro), rilasciata da, a garanzia dell’esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione previste dal precedente art. 6, comprensivo delle spese tecniche necessarie alla progettazione e di una maggiorazione del 10% sulla somma complessiva, per spese ed oneri amministrativi in caso di escussione.
La garanzia oggetto del presente articolo deve essere costituita da fidejussione – predisposta secondo lo schema previsto dal DM del MISE del 19/01/2018 n° 31 - a scelta dell’Operatore, bancaria o assicurativa di primaria compagnia, a *prima domanda* rinunciando l’Operatore stesso a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedirne o ritardarne l’escussione diretta da parte del Comune (*rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale - c.d. “prima domanda” - rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma II, del Codice Civile*);
2. La fidejussione deve avere durata annuale con obbligo di automatico rinnovo fino ad espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune da rilasciare su richiesta dell’Operatore entro 30 (trenta) giorni dall’avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate di cui al precedente art. 6. In caso di trasferimento a terzi degli immobili oggetto della presente convenzione, i subentranti all’Operatore dovranno conferire fidejussioni bancarie o assicurative, a loro scelta, di pari affidabilità ed analogo ammontare.
3. All’atto della consegna delle fidejussioni dei subentranti, si darà luogo da parte del Comune allo svincolo delle garanzie prestate dall’Operatore.

Art. 10 – Alienazione delle aree a terzi

1. L’Operatore potrà cedere a terzi, in tutto od in parte, ed a qualsiasi titolo, la proprietà degli immobili oggetto d’intervento e le connesse posizioni giuridiche in merito all’attuazione della presente Convenzione, in tal caso, l’avente o gli aventi causa, fermo restando quanto stabilito dal successivo art. 14, si sostituiranno ad ogni effetto all’Operatore assumendo tutte le obbligazioni della presente Convenzione poste a carico del dante causa.
2. L’Operatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificatamente approvata dall’acquirente : *“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Pogliano Milanese in data Rep.n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all’attuazione del Piano Attuativo nei confronti del Comune di Pogliano Milanese, in solido con la parte venditrice”*.

Art. 11 – Spese ed oneri

1. La presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico dell’Operatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 12 – Rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione, le parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Art. 13 – Foro Competente

1. Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, ai sensi dell'art. 11 comma 5 Legge 241/90 smi, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia - Milano, competente per territorio.

Art. 14 – Obblighi particolari

1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dall'Operatore, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero fabbricato che di parte dello stesso, l'Operatore ed i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 15 - Domicilio e comunicazioni

1. Ai fini del presente atto e della validità di qualsivoglia comunicazione ad esso inerente, le Parti dichiarano quanto segue:
 - l'Operatore : elegge domicilio in via
Eventuali comunicazioni dovranno pervenire ai seguenti recapiti:
per comunicazioni a mezzo posta : in via;
per comunicazioni a mezzo mail :;
per comunicazioni a mezzo pec:;
 - il COMUNE di POGLIANO MILANESE elegge domicilio in Piazza Avis-Aido, 6.
Eventuali comunicazioni dovranno pervenire ai seguenti recapiti:
per comunicazioni a mezzo posta : Piazza Avis-Aido, 6;
per comunicazioni a mezzo mail :;
per comunicazioni a mezzo pec: comune.poglianomilanese@cert.legalmail.it
2. In caso di alienazione delle aree a terzi, l'Operatore si obbliga a segnalare al Comune i nuovi recapiti.