

PIANO ATTUATIVO
PROGETTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE - NUOVA VIABILITA'

COMUNE DI POGLIANO MILANESE
VIA GARIBALDI ANG. VIA N. SAURO

PROPOSTA DI CONVENZIONE

Tra il **Comune di Pogliano Milanese** in persona di, per la carica domiciliato presso il Municipio di Pogliano Milanese, il quale dichiara di intervenire al presente atto ed ivi unicamente agire in nome e per conto del Comune di Pogliano Milanese (C.F. 86502140154 P.I. 04202630150), in forza del Decreto Sindacale n. del, nonché in esecuzione di delibera Consigliare n. del

La Società **GIOIELLINO S.P.A.**, P.IVA 11342450159, con sede a Milano in Via San Pietro all'Orto 9, il cui amministratore unico è il Sig. Filippo Moscatelli, C.F. MSCFPP45M21H264V, di seguito indicata come **"il Lottizzante"**;

La Città Metropolitana di Milano, con sede a Milano in via Vivaio n°1 (P. IVA 089118202960);

PREMESSO

quanto appresso:

a) La società è proprietaria dei terreni in Comune di Pogliano Milanese catastalmente così distinti: foglio 5, mappali 147-535-149-536-150-538-562-151-152-512-561, per un totale di mq. 7.752 catastali;

provenienza

mapp.151 sub.701–mapp.152 sub.701

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T

*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938

*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 27/04/2000 n.435 serie 1V

mapp. 512

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T

*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938

*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 27/04/2000 n.435 serie 1V

mapp. 561

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 27/04/2000 n.435 serie 1V

mapp. 147

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato in data 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 22/12/2000 n.1028 serie 2V

mapp. 535

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 22/12/2000 n.1028 serie 2V

mapp. 149 sub.4 – mapp.536

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 22/12/2000 n.1028 serie 2V

mapp. 150 sub.4-5

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 22/12/2000 n.1028 serie 2V

mapp. 538

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 22/12/2000 n.1028 serie 2V

mapp. 562

*propr. GIOIELLINO SPA*_Atto di fusione registrato il 23/12/2009 n. 30680 serie 1T
*propr. VESTA IMMOBILIARE SRL*_Atto di scissione del 22/07/2004 repertorio n. 35938
*propr. VESTA SRL*_Atto di compravendita registrato il 22/12/2000 n.1028 serie 2V

Coerenze a corpo dell'area

a Nord-Est: mapp. 523-524

a Sud-Est: mapp. 154-155

a Sud-Ovest: via G. Garibaldi, mapp. 539-540

a Nord-Ovest: via N. Sauro, mapp.435-436

b) Che, come da rilievo celerimetrico eseguito, dette aree hanno superficie territoriale complessiva di mq. 7.701,97, di cui mq 6.966,05, soggette a Piano Attuativo, risultano classificate come Tessuto semiaperto a media densità – ambiti da sottoporre a piano attuativo – e sviluppano una capacità edificatoria di mq. 3.483,03 di SIp mentre la rimanente parte di mq 735,92 è classificata come Ambiti per servizi, come da vigente Piano di Governo del Territorio-P.G.T. del Comune di Pogliano Mil.se approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 e successiva Determinazione dell'Area Urbanistica n. 258 del 28.08.2013, pubblicata sul BURL n°44 del 30.10.2013.

c) Il comune di Pogliano Milanese, è proprietario dell'area sita in Comune di Pogliano Milanese catastalmente identificata al foglio 5, mappale 146, attualmente sede di un istituto di formazione primaria, di cui 170,18 mq, soggette a cessione a favore della Città metropolitana di Milano per realizzazione di nuova viabilità.

d) Una porzione di sedie viaria (pari a 199,70 mq) e di marciapiede (pari a 30,81 mq) di Via Nazario Sauro, a seguito dell'intervento del Lottizzante, diverranno sede del piano viabile della nuova rotatoria di competenza di via Giuseppe Garibaldi, sarnno soggette quindi a cessione a favore della Città metropolitana di Milano.

e) Il Lottizzante ha presentato, in adempimento alle prescrizioni della Legge Regionale n. 12/2005, istanza di piano attuativo per l'area di cui si tratta, con i seguenti elaborati e documenti che si allegano alla presente convenzione per fare parte integrante della stessa e precisamente:

DOCUMENTO 1: Relazione tecnica illustrativa (ALL.1)

DOCUMENTO 2: Documentazione fotografica (ALL.2)

DOCUMENTO 3: Bozza di convenzione (ALL.3)

DOCUMENTO 4: Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ALL.4)

DOCUMENTO 5: Rilievo celerimetrico (ALL.5)

DOCUMENTO 6: Documentazione fotografica lotti confinati (ALL.6)

DOCUMENTO 7: Valutazione previsionale clima acustico (ALL.7)

DOCUMENTO 8: relazione del piano di indagine ambientale (ALL.8)

DOCUMENTO 9: Computo metrico estimativo (ALL.9)

TAVOLA 1 : Inquadramento (ALL.10)

TAVOLA 2 : Stato di fatto, planimetria e sezioni (ALL.11)

TAVOLA 3 : Edifici esistenti (ALL.12)

TAVOLA 4 variante : Stato di progetto, planimetria e sezioni (ALL.13)

TAVOLA 5 variante : Stato di modifica (ALL.14)

TAVOLA 6 variante : Stato di progetto, planimetria e sezioni Scala 1:200 (ALL.15)

TAVOLA 7 variante : Schemi grafici individuazioni aree (ALL.16)

TAVOLA 8 variante : Schemi grafici dimensioni aree (ALL.17)

TAVOLA 9 O.U.: Planimetria stato di fatto (ALL.18)

TAVOLA 10 O.U. variante: Planimetria stato di progetto (ALL.19)

TAVOLA 11 O.U. variante: Planimetria reti (ALL.20)

TAVOLA 13 O.U. variante: Sezioni e particolari (ALL.21

)

f) Il progetto di lottizzazione, come sopra presentato, risulta conforme alle previsioni di legge e di regolamento, meritevole di approvazione sotto il profilo della corretta organizzazione dei volumi edificabili e della collocazione degli spazi di uso pubblico.

g) Il Consiglio Comunale ha adottato il P.L. in questione nella seduta del atti n.

h) Il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il P.L. con deliberazione n. del esecutiva ai sensi di legge.

i) Sono state adempiute le formalità tutte prescritte dagli art. 14 della L.R. n. 12 del 11.3.2005 per la procedura di approvazione dei Piani Attuativi;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda il Lottizzante.

1) Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

2) La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità del vigente Regolamento edilizio, alle N.T.A. del P.G.T. vigente nonché alle norme di cui alla presente Convenzione oltreché in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali qui allegati costituenti parte integrante del presente atto.

In attuazione del disposto di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, il Lottizzante si impegna per sé e per i propri aventi causa a dare attuazione al P.L. mediante la richiesta di più Titoli Abilitativi da richiedersi entro 60 mesi dalla stipula della convenzione. Sarà facoltà del Lottizzante anticipare le richieste di Titoli Abilitativi mentre non potrà essere ridotta la quota delle seguenti scadenze:

- entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione richieste pari al 50% della S.L.P.;
- entro 60 mesi dalla stipula della convenzione richieste pari al 50% della S.L.P..

Il ritardo nella richiesta dei Titoli Abilitativi secondo la programmazione sopra indicata non darà luogo, di per sé, a particolari sanzioni a carico del Lottizzante, tranne, come già detto, l'obbligo di cui al presente articolo per il versamento dei contributi concessori e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001 in caso di ritardato versamento delle quote di contributi rispetto alle scadenze temporali ivi indicate.

In sede esecutiva, saranno ammesse variazioni planivolumetriche e di allocazione dei fabbricati, nell'ambito dell'area destinata all'edificazione privata, sempre nei limiti di quanto disposto dalle NTA del PGT vigente e fermo restando il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni tutte sopra citate e della massima Slp realizzabile di mq. 3.483,03 calcolate ai sensi delle vigenti norme.

Non costituiranno variante al P.L. i diversi eventuali metodi di calcolo della volumetria che venissero introdotti da regolamenti comunali e/o strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, ferma restando la Slp massima qui assentita.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso previste nel P.L., e consentite dalle vigenti norme, saranno ammesse solo previo ottenimento di specifico Titolo Abilitativo e dietro il pagamento dell'eventuale maggior somma dovuta a titolo di contributo nonché di una somma pari al controvalore delle aree necessarie per l'eventuale integrazione della dotazione di standards urbanistici determinata sulla base delle valutazioni in vigore al momento della richiesta di variante, presso l'Amministrazione Comunale in ordine alla monetizzazione dello standard.

La monetizzazione degli standards non potrà mai superare quanto disposto dal PGT.

In mancanza di delibere di carattere generale si procederà a seguito di specifica delibera di Consiglio Comunale.

3) Il comune di Pogliano Milanese, assume a totale carico, la **cessione gratuita** a favore della Città Metropolitana di Milano, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie così come localizzate e quantificate nelle tavole dell'Istanza del Piano Attuativo e successiva integrazione, e precisamente porzione di area a verde cortilizia di pertinenza dell'istituto di istruzione primaria pari a 170,18 mq, porzione di marciapiede pari a 30,81 mq, porzione di piano viabile di via Nazario Sauro pari a 199,70 mq.

4) Il lottizzante, come disciplinato dalle NTA del PGT, per loro, successori ed aventi diritto a qualsiasi titolo, assume a totale carico, **entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione:**

- a) la **cessione gratuita** a favore del Comune di Pogliano Milanese delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie così come localizzate e quantificate nelle tavole dell'Istanza del Piano Attuativo e successiva integrazione, e precisamente; *strada con relativo marciapiede e pista ciclabile, interessante direttamente la lottizzazione per mq. 2.105,75 complessivi, per la porzione di superficie pari a mq. 310,50 ricadente nell'area di proprietà del Convenzionante (lett.H nell'allegato ___ alla presente Convenzione);*
- b) l'**asservimento ad uso pubblico** a favore del Comune di Pogliano Milanese delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie così come localizzate e quantificate nelle tavole dell'Istanza del Piano Attuativo e successiva integrazione e precisamente; *Parcheggi pubblici da realizzare per la porzione di superficie pari a mq. 3.203,81 ricadente nell'area di proprietà del Convenzionante (lett.G nell'allegato ___ alla presente Convenzione, rispettivamente per una superficie di 2.994,98 mq lett. G e di 208,83mq lett.G'), con l'evidenza che dette aree sono in parte ricomprese nell'ambito del P.A. e in parte esterne seppur classificate a standard pubblico.*

5) Il lottizzante, come disciplinato dalle NTA del PGT, per loro, successori ed aventi diritto a qualsiasi titolo, assume a totale carico, **contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione**, la **cessione gratuita** a favore del Comune di Pogliano Milanese dell'area classificata come Ambito per servizi su cui è previsto dal PGT un nuovo tratto stradale, di mq 334,22 compresa nel perimetro del P.A, con l'evidenza che al momento della cessione detta area dovrà essere libera e sgombera da

qualsivoglia manufatto e opportunamente delimitata almeno da rete metallica munita di cancello carraio con accesso dall'area pubblica adiacente a servizio esclusivo del Comune.

In reazione alla parte identificata nell'allegato ____ con lett.G'' che risulta classificata dal vigente strumento urbanistico a standard ma non direttamente rientrante del perimetro del P.A. di superficie di mq 527,09 si stabilisce che venga riconosciuto a favore del Comune, in luogo della cessione dello standard, il corrispondente valore di monetizzazione pari a €.112,50 al metro quadrato di superficie non ceduta, come stabilito nel Documento di Piano del PGT vigente. Il Comune stabilisce che in luogo del versamento dell'intera somma di monetizzazione, che ammonta a complessivi € 59.297,63 ($€.112,50/\text{mq} \times 527,09\text{mq}$), il Convenzionante è tenuto alla diretta realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile, posta sulle aree confinanti con l'area di proprietà, così come meglio indicato negli elaborati di piano, la cui esecuzione dovrà osservare gli stessi tempi di inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione incluse nella presente Convenzione. Detta area, già nella disponibilità del Comune, dovrà essere munita lungo il verde pubblico di opportuna illuminazione a collegamento del tratto esistente con quello previsto su via Garibaldi.

Il lottizzante si obbliga entro sessanta giorni a far tempo dalla sottoscrizione della Convenzione a depositare un progetto esecutivo delle opere indicate al precedente capoverso con precisa quantificazione del valore che dovrà essere portato a scomputo della monetizzazione dell'area pari a 527,09mq, in modo che, qualora l'importo da computo metrico estimativo fosse inferiore al valore di monetizzazione, già determinato in €.59.297,62, il convenzionante entro i successivi 30 giorni dovrà corrispondere al Comune la differenza economica. Le parti danno atto che qualora detto importo fosse eccedente rispetto al suddetto controvalore, l'opera pubblica dovrà essere comunque realizzata ai fini di dare soddisfazione ad un adeguato livello di urbanizzazione dell'ambito entro cui si svolge l'intervento, senza che con ciò il convenzionante possa rivalere ristori nei confronti del Comune.

In reazione alle parti identificate nell'allegato ____ con lett. F, F',F'', denominate aree asservite ad uso pubblico, pari a mq 3.708,03 , si sottolinea che non soddisfano il requisito di standard richiesto pari a mq 3.730,00, mancano 21,97 mq. Si stabilisce che venga riconosciuto a favore del Comune, in luogo della cessione dello standard, il corrispondente valore di monetizzazione pari a €.112,50 al metro quadrato di superficie non ceduta, come stabilito nel Documento di Piano del PGT vigente. Il Comune stabilisce che in luogo del versamento dell'intera somma di monetizzazione, che ammonta a complessivi € 2.471,63 ($€.112,50/\text{mq} \times 21,93 \text{ mq}$), il Convenzionante è tenuto alla diretta realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile, posta sulle aree confinanti con l'area di proprietà, così come meglio indicato negli elaborati di piano, la cui esecuzione dovrà osservare gli stessi tempi di inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione incluse nella presente Convenzione. Detta area, già nella disponibilità del Comune, dovrà essere munita lungo il verde pubblico di opportuna illuminazione a collegamento del tratto esistente con quello previsto su via Garibaldi.

Il lottizzante si obbliga entro sessanta giorni a far tempo dalla sottoscrizione della Convenzione a depositare un progetto esecutivo delle opere indicate al precedente capoverso con precisa quantificazione del valore che dovrà essere portato a scomputo della monetizzazione dell'area pari a 21,97 mq.

Le parti danno atto che il P.L. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Il Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture di interesse pubblico interne ed esterne al comparto di cui al progetto preliminare ed al progetto esecutivo che sarà oggetto di apposito Titolo Abilitativo a titolo gratuito che verrà richiesto dal Lottizzante.

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria, la cui esecuzione è posta a carico del Lottizzante, hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dal Lottizzante di un importo pari a Euro 204.588,68 che vengono realizzate a scomputo degli oneri concessori, che scontata del 20% determina un importo di Euro **163.670,94**

Le parti danno atto che il contributo per urbanizzazione primaria dovuto a fronte della volumetria e della superficie lorda assentite è determinato in Euro **102.934,00**, come di seguito determinato:

Destinazione commerciale:

Slp 1.600mq x 52,09 €/mq = €83.344,00

Destinazione residenziale:

Volumetria 3.000 x 6,53 €/mc = €19.590,00

Totale oneri di urbanizzazione primaria dovuti = €83.344,00 + €19.590,00 = **€102.934,00**

Essendo l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nettamente superiore all'importo dovuto per il contributo dell'urbanizzazione primaria, che ammonta a Euro 102.934,00, non si dà luogo al versamento degli stessi, salvo la modifica dei valori applicati dai contributi concessori in vigore al momento del rilascio della Titolo Abilitativo.

Rimangono comunque a carico del Lottizzante gli eventuali contributi per gli allacciamenti alle reti elettrica, idrica, telefonica, gas, fognaria etc. sulla base dei rispettivi regolamenti in vigore al momento della richiesta di allacciamento.

6) Le parti danno atto che il contributo per le urbanizzazioni secondarie dovute a fronte della volumetria e della superficie lorda assentite è determinato in Euro **70.148,00**, , come di seguito determinati:

Destinazione commerciale:

Slp 1.600mq x 27,08 €/mq = €43.328,00

Destinazione residenziale:

Volumetria 3.000 x 8,94 €/mc = €26.820,00

Totale oneri di urbanizzazione primaria dovuti = €43.328 + €26.820,00 = **€70.148,00**

Pertanto il Lottizzante versa contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione la somma di Euro **35.074,00**, quale prima rata corrispondente al 50% dell'ammontare totale dovuto, la seconda rata di pari importo verrà versata entro 1 anno dalla data di versamento della prima rata, significando che trenta giorni prima della scadenza di versamento il lottizzante dovrà sentirsi con gli uffici comunali dell'Area Finanziaria e dell'Ufficio Tecnico per verificare un eventuale differimento del termine di pagamento della suddetta seconda rata in ordine alla programmazione di cassa del Bilancio in corso. Rimangono fatti salvi eventuali conguagli, relativamente alla modifica dei valori applicativi dei contributi concessori in vigore al momento del rilascio del Titolo Abilitativo.

7) Le quote relative al costo di costruzione degli interventi saranno così ripartite:

- 50% del costo di costruzione per la parte commerciale, all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
- 50% del costo di costruzione per la parte commerciale, ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- 50% del costo di costruzione per la parte residenziale, all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
- 50% del costo di costruzione per la parte residenziale, ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo;

8) Si specifica che la determinazione del costo di costruzione afferente al sola porzione commerciale dovrà essere eseguito su computo metrico estimativo con i valori del listino della Camera di Commercio di Milano primo trimestre anno in corso comprensivo di tutte le opere strutturali, impiantistiche e di finitura, sono esclusi solamente gli arredi. Al valore sopra determinato di applicherà l'aliquota del 10%, mentre la quota del costo di costruzione per la parte residenziale verrà determinata ai sensi del D.M. 10.05.1977 n.801;

9) La quota convenuta per il contributo dell'urbanizzazione secondaria dovrà comunque, indipendentemente dalla richiesta o meno delle Titoli Abilitativi, essere versata per le quote e nei termini previsti dal cronoprogramma di cui al precedente articolo 4 al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale.

10) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro 36 mesi dalla stipula della convenzione.

Il Titolo Abilitativo per le opere di Urbanizzazione dovrà essere richiesto entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione.

Il Lottizzante si impegna a far elaborare a propria cura e spese tutti i progetti relativi alle opere di urbanizzazione nonché a fornire tutta la documentazione tecnica relativa agli esecutivi delle opere di urbanizzazione, assumendosi a proprio carico tutti gli importi che verranno indicati nel quadro economico di progetto necessari per la sua approvazione (spese tecniche di progettazione e D.L., collaudo tecnico-amministrativo, quota di R.U.P., incarico di verifica del progetto a soggetto esterno al Comune, picchettamenti dell'area, etc). Con la sottoscrizione della presente convenzione il lottizzante garantisce il Comune che farà fronte a tutte le spese necessarie per dare conclusione amministrativa e realizzativa alle opere di urbanizzazione senza chiedere all'amministrazione alcun contributo o detrazione rispetto agli oneri dovuti che dovranno essere versati per intero senza riduzione nei modi e tempi infra riportati. Il Comune di Pogliano Milanese si riserva la facoltà di impartire eventuali prescrizioni o condizioni.

Con la segnalazione di ultimazione dei lavori, il Lottizzante e per esso il D.L., forniranno il "fascicolo" di ogni opera con allegati tutti gli elaborati relativi alle opere, agli impianti, così come realizzati, nonché a fornire tutta la documentazione tecnica riguardante l'opera eseguita.

Inoltre il Lottizzante, se necessario, si impegna a realizzare a proprie cure e spese la cabina di trasformazione elettrica ove risulti necessario, che verrà utilizzata dalla Società ENEL, o altro Ente gestore, al fine di fornire l'intero comparto dell'energia richiesta.

L'autorizzazione dovrà essere richiesta dal Lottizzante al citato Ente entro un anno dalla data della stipula della presente Convenzione.

Il Comune di Pogliano Milanese si impegna a rilasciare i certificati di abitabilità o le attestazioni ai sensi del TU-DPR 380/2001, a richiesta del Lottizzante, anche per ogni singolo edificio o parti funzionali di esso (ma non per singoli alloggi) a condizione che siano completate le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere accessibili ed abitabili i singoli edifici. Ai fini della presente obbligazione terrà luogo il provvedimento finale di presa in carico delle opere di urbanizzazione.

Il Lottizzante provvederà alla nomina del/i progettista/i e del/i coordinatore/i per la sicurezza ai sensi del D. Lgs.81/08 del/i direttore/i dei lavori nonché del collaudatore il cui nominativo verrà segnalato dall'Amministrazione Comunale riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Settore Lavori Pubblici del Comune, il quale provvederà a segnalare il nominativo del collaudatore in corso d'opera relativamente alle aree di proprietà comunale.

Dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione o di stralci funzionali delle stesse il Lottizzante daranno immediata notizia all'Amministrazione Comunale.

Le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo il caso in cui si ravvisassero difetti o carenze riguardo all'esecuzione dei lavori tali da rendere le opere inaccettabili, saranno portate a termine entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori. I certificati di collaudo delle aree di proprietà comunale saranno a carattere provvisorio ed assumeranno carattere definitivo decorsi due anni dalla data del verbale di collaudo. Nell'arco di tale periodo (due anni) il Lottizzante è tenuto:

- alla garanzia per le difformità ed i vizi occulti dell'opera;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e delle strutture realizzate.

Tutte le spese per le operazioni di collaudo saranno a carico del Lottizzante.

Restano a carico del Comune gli oneri ed i compiti riguardanti la corretta gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli 3 e 4.

Con l'approvazione del verbale di collaudo, previa presentazione delle garanzie di cui al successivo articolo 10, il Comune procederà alla formale presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Dette operazioni formeranno oggetto di specifico verbale. Fintanto che ciò non avverrà sarà obbligo del Lottizzante la manutenzione ordinaria, ivi compresa la gestione, nonché la manutenzione straordinaria delle opere stesse.

Tutte le opere di urbanizzazione eseguite dal Lottizzante verranno realizzate a regola d'arte.

Unitamente al progetto per le opere di urbanizzazione verrà trasmesso idoneo computo metrico estimativo redatto sulla base dell'ultimo Listino della C.C.I.A.A di Milano disponibile e, per le voci non riportate nel predetto listino, idonee analisi prezzi la cui congruità verrà verificata dai competenti Uffici Comunali. Sarà facoltà del Comune di depennare lavori e/o materiali che non risultassero di pubblico interesse e/o integrarli qualora ritenuti insufficienti e/o non idonei per l'approvazione definitiva dei progetti delle opere pubbliche.

Per le opere di urbanizzazione, nel caso si verificassero differenze rispetto a quanto indicato nelle previsioni di spesa riportate nell'allegato computo metrico estimativo saranno considerate le eccedenze dovute esclusivamente a diversi materiali utilizzati rispetto a quanto indicato nella

descrizione sommaria e/o nelle tavole di progetto e non saranno comunque riconosciuti al Lottizzante maggiori oneri derivanti da un'errata stima dei lavori.

Pertanto, ai sensi degli art. 16 comma 2 del DPR 380/2001, le suddette eventuali eccedenze non superiori al 5% di quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie resteranno a carico del Lottizzante, mentre tutti gli eventuali minori costi (indipendentemente da quanto indicato nel precedente comma), superiori al 3% di quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie daranno diritto al Comune di esigere la realizzazione di opere aggiuntive o al momento del rilascio delle Titoli Abilitativi al versamento del relativo importo differenziale.

11) L'Amministrazione Comunale al fine di consentire al Lottizzante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fuori comparto, procederà alla formale consegna, a titolo precario e gratuito, delle aree interessate dagli interventi. La consegna verrà concordata fra il Lottizzante e gli Uffici Comunali competenti e comunque entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione.

Il piano di coordinamento per la sicurezza dovrà garantire il regolare svolgimento dei servizi nonché la funzionalità delle strutture pubbliche esistenti, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attività.

I suddetti immobili rimarranno in consegna al Lottizzante fino al collaudo provvisorio.

Rimane facoltà del Comune richiedere la restituzione anticipata degli immobili seguendo, per analogia, le procedure previste dall'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

12) In caso di ritardo nell'esecuzione delle opere, assunte a carico del Lottizzante sarà applicata una penale pari all' 0,8 per mille del valore di ogni singola opera mancante (urbanizzazione primaria) per ogni giorno naturale consecutivo.

In caso di inadempimento, ritardo che comporti l'applicazione di una penale superiore al 10% del valore di ogni singola opera e la non corretta realizzazione delle opere da parte del Lottizzante, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione o al completamento o all'adeguamento delle singole opere assunte a proprio carico dal Lottizzante con la presente Convenzione, previa comunicazione di diffida ad adempiere.

L'esecuzione in danno comporta l'addebito al Lottizzante di tutte le spese, comprese quelle amministrative che il Comune dovrà sostenere.

Ove l'Amministrazione Comunale, ai fini della rivalsa delle spese subite utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui all'art. 11 essa rinuncerà all'azione diretta per il rimborso nei confronti del Lottizzante, fatta eccezione per gli importi che eccedano, eventualmente, l'ammontare riscosso mediante fidejussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Lottizzante autorizza il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

13) Il Lottizzante, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli all'atto della stipulazione della presente Convenzione consegnano al Comune di Pogliano Milanese, che accetta, le seguenti rispettive fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

a) Polizza fidejussoria unica dell'ammontare di **€uro 245.506,42** (€uro 204.588,68 *importo* + 20%), pari al costo di realizzazione delle opere, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3;

b) Polizza fidejussoria unica dell'ammontare di **€uro 59.297,62** a garanzia dell'adempimento di cui all'art.4 lett.a);

c) Polizza fidejussoria unica dell'ammontare di **€uro 35.074,00** a copertura del versamento della seconda rata degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione.

Le polizze di cui ai punti a), b) e c) sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, seconda comma, del codice civile. In ogni caso gli Attuatori sono obbligati in solido con il fideiussore. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Esse operano anche successivamente alla scadenza dell'obbligazione principale, con deroga espressa all'inciso di cui al primo comma dell'art. 1957 c.c. (secondo cui il fideiussore rimane obbligato anche successivamente alla scadenza dell'obbligazione, "purchè il creditore entro sei mesi abbia proposto le sue istanze contro il debitore e le abbia con diligenza continuate").

d) Il Lottizzante o l'impresa esecutrice dei lavori, dieci giorni dall'inizio dei lavori di cui ai precedenti artt. 3 e 4, dovrà costituire apposita polizza di assicurazione, nella forma "Contractors All Risks" (C.A.R.) dell'importo di **€uro 500.000**, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione.

Detta polizza deve comprendere la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di **€uro 1.500.000,00**.

Eventuali franchigie o scoperti saranno a totale carico del Lottizzante.

La polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione, da qualsiasi causa determinati, deve coprire tutti i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere.

Inoltre deve prevedere:

- la copertura dei danni delle opere, temporanee e permanenti, eseguite o in corso di esecuzione per qualsiasi causa nel cantiere, compresi materiali e attrezzature di impiego e di uso, ancorché in proprietà o in possesso dell'impresa, compresi i beni del Comune destinati alle opere;
- il risarcimento dei danni materiali agli impianti ed alle opere preesistenti alla consegna dei lavori, presenti nel luogo di costruzione delle opere, anche di proprietà di terzi, verificatisi in dipendenza della costruzione delle opere oggetto del Capitolato Speciale d'Appalto e manifestatisi, nonché denunciati prima della scadenza dell'assicurazione;

- il risarcimento dei costi di demolizione e sgombero dei residui delle cose assicurate, danneggiate a seguito di sinistro;
- il risarcimento dei danni causati a terzi da vibrazione, rimozione, franamento e cedimento del terreno, di basi d'appoggio e di sostegni in genere delle opere assicurate.

Alla data dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio delle opere di cui ai precedenti articoli 3 e 4 ed il collaudo di cui al precedente articolo 8 la suddetta polizza assicurativa e quella di cui al precedente articolo 10 punto a), sono sostituite da una polizza, di importo pari al 2,5% del valore delle opere, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento.

Nel caso venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera consegnata all'Amministrazione Comunale, di ciò verrà data notizia al Lottizzante con richiesta di provvedere entro un termine congruo, e comunque non oltre 90 giorni dalla notifica, a rimuovere, riparare o sostituire l'opera o la parte che risultasse in tale situazione. Nel caso di inadempienza il Lottizzante autorizza il Comune di Pogliano Milanese a realizzare direttamente le opere necessarie previa escussione della suddetta cauzione nel modo più ampio con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. Detta garanzia verrà restituita allo scadere del termine determinato in due anni dalla stipula favorevole, del collaudo provvisorio.

14) Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dal Lottizzante per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Il Lottizzante nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti Lottizzanti e di conseguenza di fidejussione di valore pari a quello previsto dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.

15) Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione sono a carico del Lottizzante che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.

16) All'atto del rilascio del Titolo Abilitativo sarà determinata la quota del contributo di costruzione contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001.

17) In sede di stipula della Convenzione al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto è altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e verifica che si dovesse rendere necessaria ai fini della stipula dell'atto Convenzionale.

18) Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

19) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, saranno a carico del Lottizzante che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione.

20) La presente Convenzione ha efficacia, ai fini urbanistici, di anni 10 a partire dalla data della sua stipulazione.

Letto, approvato e sottoscritto il giorno

Il Lottizzante

Il Comune di Pogliano Milanese

La Città Metropolitana di Milano