

N. di Repertorio N. di Raccolta
**CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 28 L.N. 1150/42 PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PdL) DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE (A.d.T)
N. 11, SITE NEL COMUNE DI PIOLTELLO: ATTUAZIONE AI SENSI DELL'ART.
12 DELLA L.R. 12/05**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, addì del mese di, avanti al sottoscritto
ufficiale rogante dott., Notaio in, iscritto presso il Collegio
Notarile di, si sono costituiti i Signori:

1)....., nato a (..) il, domiciliato per ogni
effetto del presente atto nel palazzo degli uffici municipali in Pioltello, via Carlo
Cattaneo n. 1, che agisce nella sua qualità di Dirigente del Settore Lavori pubblici
,servizi alle imprese e sviluppo del territorio del Comune di Pioltello e che
interviene al presente atto in rappresentanza organica dello stesso "COMUNE
DI PIOLTELLO" con sede in Pioltello (MI), via Carlo Cattaneo n. 1, codice
fiscale n. 83501410159, Partita IVA n. 00870010154, munito degli occorrenti poteri
conferiti con Decreto Sindacale n° 5 del 01 febbraio 2024, che in copia conforme
all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ed in esecuzione
della deliberazione della **Giunta Comunale n°..... del .../.../**, esecutiva ai sensi di
legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera
“..”, soggetto nel seguito del presente atto denominato anche “ **Comune** ”;

2) nato a, provincia di, il 19... e
residente, provincia di Milano, in via n...., codice fiscale
....., che qui interviene nella qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della **Società**, con sede in Via , **P.**
IVA Società nel seguito del presente atto denominate anche “
Operatore e/o Società ”..

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e
stipulano quanto segue.

Premesso che

a) Il Comune di Pioltello è dotato di P.G.T. Vigente, approvato definitivamente
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, la cui efficacia è

intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011 serie inserzioni e concorsi; successiva Variante parziale al PGT vigente, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/07/2017 ed approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017.

Il Documento di Piano del P.G.T. Vigente, nell'allegato "*Indirizzi, "Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione, disposizioni attuative"*" individua l'Ambito di Trasformazione – AdT- 11, a destinazione d'uso principale Residenziale, per "*[...].. il completamento del tessuto urbanizzato consolidato, il recupero di una vasta area attualmente inutilizzata, la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est. , la cessione di un'area per funzioni ricreative di quartiere, in relazione diretta con i servizi ricreativi esistenti nell'area immediatamente confinante a sud-est e con l'area pubblica circostante il fontanile "Besozza"; la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati. [La] realizzazione di servizi (verde), necessari ai nuovi fabbricati, con miglioramento ambientale del sedime del fontanile "Besozza".* La stessa scheda stabilisce inoltre che:

- "*[...] nel perseguimento di politiche di riequilibrio sociale contenute nel Documento di Piano, il piano attuativo preveda la realizzazione di una quota, non inferiore al 20% della volumetria realizzabile, di alloggi da cedere a prezzi convenzionati o da concedere in locazione prevalentemente ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, nel rispetto degli indirizzi descritti al Capo 3 "Azioni di Piano" - punto 3.6 " del documento del Documento di Piano ".*

- "*[...] Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in attuazione del disposto dell'art. 16 "Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del P.G.T." - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole."*

L'intervento a fronte di una capacità edificatoria complessiva assegnata pari a mc. 10.000 di Volume, dovrà garantire la cessione gratuita di aree, nelle quantità minime specificate dalla Scheda, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città (ex aree standard), in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda V4P. Servizi

da realizzare con le modalità indicativamente descritte nelle allegate tavole "Indirizzi progettuali". Questo ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree ricomprese nell'AdT 11, in coerenza con le destinazioni d'uso previste dal P.G.T. - Indirizzi del Documento di Piano - non disgiunta da un adeguato rafforzamento della dotazione di infrastrutture e servizi pubblici a carattere primario che secondario.

b) **la Società** è proprietaria delle aree ricomprese nell'ambito dell'A.d.T. n. 11 del Documento di Piano del P.G.T. identificate catastalmente al:

– Fg. 11 mappale 746 (ex mappale 719), avente una superficie territoriale pari a **mq. 20.704 come da scheda AdT;** le aree di cui sopra sono pervenute all'Operatore in forza di atti d'acquisto che si allegano sub."...". In forza del tipo di frazionamento n....., predisposto a cura e carico dell'Operatore, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data....., l'area oggi è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di Pioltello come segue:

– **foglio n 11, mappale 746, 787, 790;**

– coerenze in corpo da nord in senso orario, mappali 502, 592, 807, 787, 788, 791, Fontanile Canova, del Foglio 11 :

Il tutto come meglio risulta da copia dall'Estratto di Mappa aggiornato, che firmato dalle Parti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "...".Salvo errore e come in fatto.

Il tutto come meglio risulta da copia dall'Estratto di Mappa aggiornato, che firmato dalle Parti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera **"..."**.

c) l'Operatore ha presentato, conformemente alle previsioni del PGT, una proposta di Piano di Lottizzazione per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano del P.G.T. ed inerente l'A.d.T. n. 11 costituita dai seguenti elaborati:

- **Tavola n. 1 Inquadramento Satellitare e Catasto**
- **Tavola n. 2 PGT - Estratto di Documento di Piano - Scheda Ambito AdT11**
- **Tavola n. 3 Masterplan di progetto**
- **Tavola n. 4 Planimetria dei vincoli**

- Tavola n. 5 Piante di progetto – Tipologia edilizia
- Tavola n. 6 Verifiche Urbanistiche
- Tavola n. 7 Sezione A-A': Stato di Fatto, di Progetto e di Raffronto
- Tavola n. 8 Urbanizzazioni: sezioni e particolari costruttivi
- Tavola n. 9 Urbanizzazioni: pianta, sezione e particolari nuovo parcheggio pubblico in cessione
- Allegato A – Relazione tecnica
- Allegato B – Quadro economico dell'intervento
- Relazione geologica
- Impatto previsionale di clima acustico
- Computo metrico estimativo relativo al nuovo parcheggio pubblico in cessione su via Dante Alighieri
- Computo metrico estimativo relativo al nuovo parco a verde piantumato in cessione
- Computo metrico estimativo relativo al nuovo parcheggio pubblico in cessione extra comparto a sud del lotto
- Capitolato tecnico nuovo parcheggio pubblico in cessione
- Relazione di sostenibilità opera nuovo parcheggio pubblico in cessione
- Dichiarazione superamento barriere architettoniche

Si specifica che tali elaborati risultano sufficienti per l'adozione del piano attuativo; per quanto riguarda la dimostrazione del rispetto delle norme edilizie, regolamentari ed igienico-sanitarie, nonché per l'espressione di eventuali pareri della Commissione per il paesaggio, si rimando ad elaborati specifici ed esaustivi da allegare alle richieste dei titoli edificatori.

d) il progetto di Piano Attuativo di cui sopra è risultato, oltre che conforme alle prescrizioni di legge, di PGT e di regolamento, meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione dei volumi e delle funzioni nonché della

distribuzione degli spazi, fermo restando che tutte le altre verifiche di tipo edilizio, paesistico-ambientale, architettonico ed igienico sanitario saranno accertate all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire

e) Con riferimento alla situazione della precedente destinazione dell'area, l'Operatore in ottemperanza all'art. 21 – punto 3 – delle N.T.A. Del Piano delle Regole nonché sulla base della vigente normativa in materia (Dlgs 152/2006 e DM 471/99), non è tenuto a produrre un piano di indagine preliminare relativa verifica del sito in merito alla eventuale contaminazione delle matrici ambientali suolo con riferimento alla precedente destinazione a verde: lo stesso si impegna comunque a produrre entro il rilascio del Permesso di Costruire la relativa dichiarazione che attesti la salubrità del sito e l' idoneità dello stesso alla destinazione prevista dal PdR. ;

f) Il Piano di Lottizzazione proposto è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale, in virtù dell'art. 14 della LR 12/05 ed in adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti di progetto del Piano di Lottizzazione sono stati depositati in libera visione al pubblico **dal al**, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'Albo pretorio, e reso noto per mezzo di manifesti murali, stampa locale e sito internet comunale;

g) La Giunta Comunale ha approvato il P.L. in via definitiva con Deliberazione **n. del** unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate; (se presentate)

h) Le aree ricomprese nel perimetro del P.L. non sono interessate da vincoli ambientali, paesistici, storico-artistici, idrogeologici, sismici e non sono comprese nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali, (D. Lgs. n. 42/2004, vincolo forestale ex R.D. 30.12.1923 n. 3267 e L.R. 04.12.2008 n. 31, vincolo idrogeologico ex R.D. 30.12.1923 n. 3267 e L.R. 05.12.2008 n. 31), mentre parte delle aree in cessione per servizi, sono ricomprese all'interno della fascia di rispetto pozzi acqua potabile ex art. 94 D.Lgs 03.04.2006 n. 152 ed in fascia di rispetto elettrodotto;

i) L'Operatore dichiara di essere in grado di assumere ed assolvere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, anche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nei tempi concordati, e inoltre dichiara di

accettare tutti gli impegni e gli obblighi riguardanti le cessioni dei sedimi immobiliari previste dalla presente Convenzione.

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Pioltello, nella persona del suo legale rappresentante, il quale agisce in esecuzione della **Deliberazione della Giunta Comunale n. xxx del xxx** di approvazione dello schema del presente atto e relativi allegati e le parti come meglio individuate in epigrafe.

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati convenzionali - obblighi generali

Art. 2 - Contenuti e ambiti del Piano di Lottizzazione

Art. 3 - Durata della convenzione termini e modalità per gli adempimenti

Art. 4 - Varianti al Piano di Lottizzazione

Art. 5 - Cessioni e asservimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico generale (ex aree standard)

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

Art. 7 - Verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione,
costo di costruzione

Art. 8 - Norme ed impegni generali

Art. 8/bis – Impegni relativi all' Edilizia residenziale convenzionata e perequazione energetica

Art. 9 - Tempi di esecuzione degli edifici privati

Art. 10 - Prestazione delle garanzie finanziarie

Art. 11 - Vincolo di solidarietà e trasferimento degli obblighi convenzionali
per le pertinenze private

Art. 12 - Spese e tasse

Art. 13 - Stipula di convenzione - pubblicazione degli atti e trascrizione

Art. 14 - Aree in cessione - consegna documenti di proprietà e trascrizione

Art. 15 - Controversie

Art. 16 - Rinvio

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati convenzionali - obblighi generali

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. L'Operatore ed il Comune si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 2 - Contenuti e ambiti del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione, di cui alla presente convenzione, interessa aree di proprietà dell'Operatore in premessa individuato. In particolare, l'intervento previsto dal P. L. disciplina l'ambito compreso tra le vie Dante Alighieri, S.P. 14 Rivoltana, nel quale sono previsti, oltre che nuovi insediamenti residenziali, anche le seguenti opere in cessione:

- mq. **9.672,67** (quale cessione) da destinare ad area a verde pubblico piantumato, in relazione diretta con i servizi ricreativi esistenti nell'area immediatamente confinante a sud-est e con l'area pubblica circostante il fontanile "Besozza" (ex aree standard),
- mq. **945,26** di percorsi ciclopeditoni, che andranno ad arricchire la mobilità dolce esistente, rendendo maggiormente fruibile il nuovo parco verde in cessione;
- mq. **3.143,37** (quale cessione) da destinare ad area a verde pubblico, posta a sud dell'ambito di intervento, per la quale si dovrà provvedere alla predisposizione di una fascia adibita a mitigazione ambientale (profondità di 10m), mediante la posa di alberature ad alto fusto, in prospicienza di via Eleonora Cantamessa;
- mq. **1.502,73** (quale cessione) da destinare a parcheggi e marciapiede necessari ai nuovi fabbricati (ex aree standard) e nuovo parcheggio pubblico a sud dell'area;

Il totale delle superfici in cessione ammonta a mq. 15.264,00, superiore ai mq. 14.815,00 previsti dalla scheda.

La Superficie Territoriale complessiva dell'ambito N. 11 è pari a **mq 20.704,00** come da scheda norma.

CAPACITA' EDIFICATORIA PREVISTA DAL P.L.:

Volumetria complessiva assegnata mc. 10.000 a destinazione residenziale, di cui almeno mc 2.000 da destinarsi alla realizzazione di alloggi da cedere a prezzi convenzionati o da concedere in locazione di cui al successivo art. 8/bis e relativi sotto articoli dedicati.

Ai sensi degli art. 51 e 52 della LR 12/2005 ed al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano in cui il piano si inserisce, sono ammesse mutamenti della destinazione d'uso qualora consentite dal PGT, art. 13.2 lett. A) delle NTA del P.d.R. fino al raggiungimento delle quantità massime prevista dalla scheda. Le stesse dovranno essere preventivamente assentite, a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie, da specifico titolo abilitativo, previo il pagamento della maggiore o minore somma eventualmente dovuta per il contributo di costruzione, nonché a titolo di monetizzazione delle maggiori o minori aree a standard eventualmente dovute in relazione alla nuova destinazione ammessa, nonché al reperimento delle superfici a parcheggio aggiuntive con le modalità previste dalla scheda d'ambito in questione, previa verifica rispetto a quanto già oggetto della presente convenzione.

Art. 3 - Durata della convenzione termini e modalità per gli adempimenti

La durata e validità della presente convenzione è fissata in anni **10**, decorrente dalla data della sua formale stipula notarile, termine entro il quale gli Operatori si impegnano solidalmente a dare esecuzione alle previsioni contenute nel P.L. ed agli elaborati allo stesso allegati.

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente convenzione non oltre, **60 giorni**, dalla data di comunicazione di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del P.A.

In caso di inadempienza, con esclusione delle cause di forza maggiore o ascrivibili a volontà o fatto dell'Amministrazione o comunque non dipendenti da fatto o atto degli Operatori, gli Operatori dovranno corrispondere al Comune di Pioltello, a titolo di penale, la somma di **€ 100** per ogni giorno di ritardo. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del P. A., senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, il Comune potrà diffidare l'Operatore a sottoscrivere, entro novanta giorni, la convenzione stessa; in caso di inutile decorso del termine assegnato, potrà dichiarare l'intervenuta decadenza del programma medesimo con ogni effetto conseguente.

Art. 4 - Varianti al piano di lottizzazione

Ai sensi dell'art.14, 12° comma, L.R. n. 12/2005 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (ex aree standard).

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano di Lottizzazione.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3), salvo diversa pattuizione nel caso di procedura di Variante di cui al precedente comma.

Art. 5 – Cessione e asservimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standard)

In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/2005, come integrato dalla *Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative dell'Ambito AdT 11 e come rappresentato nella TAV.5 del Piano dei Servizi*, con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione, gli Operatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello le seguenti aree :

- 1) mq. **9.672,67** (quale cessione) da destinare ad area a verde pubblico piantumato, in relazione diretta con i servizi ricreativi esistenti nell'area immediatamente confinante a sud-est e con l'area pubblica circostante il fontanile "Besozza" (ex aree standard);
- 2) mq. **945,26** di percorsi ciclopedonali, che andranno ad arricchire la mobilità dolce esistente, rendendo maggiormente fruibile il nuovo parco verde in cessione;
- 3) mq. **3.143,37** (quale cessione) da destinare ad area a verde pubblico, posta a sud dell'ambito di intervento, per la quale si dovrà provvedere alla predisposizione di una fascia adibita a mitigazione ambientale (profondità di 10m), mediante la posa di alberature ad alto fusto, in prospicenza di via Eleonora Cantamessa;
- 4) mq. **1.502,73** (quale cessione) da destinare a parcheggi e marciapiede necessari ai nuovi fabbricati (ex aree standard) e nuovo parcheggio pubblico a sud dell'area;

Il totale delle superfici in cessione ammonta a mq. 15.264,00, superiori ai mq. 14.815,00 previsti dalla scheda di intervento.

In riferimento al trasferimento della proprietà delle aree di cui sopra si conviene quanto segue:

- il trasferimento della proprietà delle aree di cui al suindicato punto 1) avviene contestualmente alla stipula del presente atto;
- il trasferimento della proprietà delle aree di cui alle suindicate lettere 2) e 3), del precedente punto avverrà con specifico atto pubblico di trasferimento previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro sessanta giorni dal collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere sulle stesse previste, a norma del successivo **art.....** della presente convenzione;

Pertanto l'Operatore con il presente atto, trasferisce al Comune di Pioltello, che come sopra rappresentato ACCETTA ED ACQUISTA la piena proprietà delle aree suindicate alle lettere 1,2,3,4) **mq. 15.264,00**, a parte dell'Ambito di Trasformazione 11 del Documento di Piano, indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera sub " ..".

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto. Tale area, in forza del tipo di frazionamento n....., predisposto a cura e carico degli Operatori, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data....., è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di Pioltello come segue:

foglio n... ..mappale ;

coerenze in corpo da nord in senso orario ;

.....

Ai soli fini fiscali alla suddetta cessione viene attribuito un valore di €.....

Con riferimento alle aree sopra individuate alle lettere 1), 2) e 3) l'Operatore si impegna ad utilizzare le suddette aree per le finalità indicate dal presente piano.

Le stesse pertanto potranno perciò essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere, ovvero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta da parte dell'operatore o di eventuali loro successori od aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi delle stesse: resteranno a carico dell'operatore tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia, messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria e responsabilità nei riguardi di chiunque sino alla consegna al Comune con l'atto di cui sopra. Il Comune, **quindi** autorizza sin da ora l'utilizzazione gratuita delle aree in questione e sulle quali gli Operatori dovranno edificare le opere di urbanizzazione.

Tutte le aree di cui alle precedenti lettere verranno cedute (sia per quelle in data odierna che successivamente) al Comune libere da vincoli, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e genere, ad eccezioni delle servitù attive e passive ad oggi esistenti.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

Gli Operatori, prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.A. e comunque entro anni 3 (tre) dalla data di stipula del presente atto, ai sensi dell'articolo 45 L.R. 12/2005 ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione complessivamente considerati ed indicati al successivo articolo 7 (€ 619.900,00 riferiti ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), assumono l'onere relativo alla realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione, a proprie esclusive cure e spese, a perfetta regola d'arte ed in

conformità a quanto previsto dal progetto piani volumetrico, degli elaborati del progetto di massima e della relativa stima parametrica di massima allegata, meglio specificate nelle tavole n. **08 e 09**, di seguito elencate:

- Nuovi parcheggi pubblici e marciapiedi;
- Rete di fognatura per acque bianche previo ottenimento nulla osta da parte dell'ente gestore del servizio;
- Reti tecnologiche (*come da preventivi enti se dovuti quali ed esempio illuminazione pubblica, rete gas etcc*) ;
- Fascia di mitigazione ambientale;
- Aree a verde in cessione attrezzata e camminamento pedonale;

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a progettare, realizzare o a far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte, le suddette opere di urbanizzazione il cui costo, stimato oggi sulla base dei progetti preliminari allegati alla presente è pari ad Euro **633.884,03**, calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A., come da stima parametrica di massima allegata al presente atto sotto la lettera "B ". Il prezario di riferimento è quello di Regione Lombardia ultima pubblicazione.

Si precisa che gli eventuali ribassi derivanti dalle offerte per le opere in sede esecutiva, non verrà applicato al costo delle opere in esecuzione diretta da parte degli enti gestori, per l'estensione delle reti tecnologiche (che non siano considerate alla stregua degli allacciamenti) di servizio esistenti e/o di nuova fornitura di cui dovrà essere allegato il preventivo specifico.

In relazione alle opere di urbanizzazione e di riqualificazione degli spazi pubblici e di uso pubblico ovunque eseguite per effetto del presente atto, la relativa progettazione (progetto di fattibilità tecnico economica ed esecutiva comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal D.Lgs n. 36/2023) si intende resa dall'Operatore gratuitamente a favore del Comune, così come la direzione dei lavori di tutte le opere eseguite a proprie cura e spese, nonché tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione. Il Progetto Esecutivo relativo alle suddette opere verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori (Ingegneri e Architetti) regolarmente abilitati che dovranno essere muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti

dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse. così come la direzione dei lavori di tutte le opere eseguite a proprie cura e spese.

Le opere di urbanizzazione primaria previste, funzionali all'intervento di trasformazione, verranno realizzate direttamente dagli operatori così come previsto dall' art.16, comma 2bis del DPR 380/01, così come modificato dall'art. 45 della L. 214/2011. Per le opere sopracitate, vengono assunti gli obblighi sottoelencati:

1. presentazione, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla stipula del presente atto del progetto definitivo - esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione che il Comune, andrà ad approvare entro i successivi 90 (novanta) giorni, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici;
2. dare comunicazione al Comune della scelta dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria;
3. iniziare i lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del contratto di appalto relativo alle opere da eseguire; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.

L'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, assistito dalla validazione ai sensi dell'art. art. 42 del D.Lgs 36/2023, da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, esonera dal rilascio del relativo titolo abilitativo come previsto dall'Art.7 - lett. c) del DPR 380/2001 e smi.

L'Operatore vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederà altresì alla nomina del direttore dei lavori secondo le vigenti disposizioni di legge. Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi ed ai relativi computi metrici estimativi definitivi redatti che saranno successivamente approvati dall'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione sopra citate comprendono anche i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune. Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare del tappeto bitumato finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali in genere. Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede bitumata di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili. Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti; per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra, tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica; tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico delle Imprese o dei loro aventi causa, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli

allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune.

Art. 7 - Verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione e costo di costruzione

Alla data di presentazione della proposta di P.L., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in via provvisoria secondo quanto stabilito dall'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.m.i e dovuti dall'Operatore in applicazione delle tariffe comunali attualmente vigenti sono i seguenti

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

€ 29,65 x mc 10.000 (residenziale in AdT 11) = € 296.500,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

€ 32,34 x mc 10.000 (residenziale in AdT 11) = € 323.400,00

Totale = € 619.900,00

Gli oneri di urbanizzazione dovuti risultano ad oggi complessivamente pari ad **€ 619.900,00**

Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo di cui al precedente art. 6, è pari attualmente a **€ 633.884,03**, come da Computo metrico estimativo, allegato al presente atto sotto la lettera "B ". Il prezario di riferimento è quello di Regione Lombardia ultima pubblicazione, l'Operatore non dovrà corrispondere alcun conguaglio all'atto del rilascio dei relativi titoli abilitativi per l'edificazione.

Le parti convengono e danno atto che gli importi suindicati, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite rispettivamente ai progetti allegati al

P.A. (tavola n. 08 e 09) e agli oneri attualmente vigenti in Comune di Pioltello all'atto della presentazione del P.A., per cui per le definitive quantificazione e per ogni eventuale conguaglio verrà fatto riferimento ai progetti e relativi CME ed agli oneri tabellari vigenti al momento della presentazione del primo permesso edilizio.

L'Operatore si impegna a presentare, nei termini e con le modalità previste all'articolo 6, i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione del P.L. da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni modo, qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, come risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto approvato, risulti superiore al valore complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti, la maggiore spesa resta ad esclusivo carico dell'Operatore, il quale non potrà vantare alcuna pretesa di rimborso, indennizzo o compensazione nei confronti dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, previa comunicazione scritta e motivata all'operatore, di procedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a propria cura e spese (parco e parcheggio); in tal caso l'Operatore è tenuto al versamento dell'intero importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, senza applicazione dello scomputo.

L'Operatore verserà il contributo commisurato al costo di costruzione, se ed in quanto dovuto, determinato all'atto del rilascio dei permessi di costruire; resta inteso che, a richiesta degli Operatori, il Comune consentirà la rateizzazione del contributo di costruzione nelle forme e con le garanzie previste dalle leggi in allora in vigore.

Con riferimento all'obbligo di cui all'articolo 43, comma 2bis LR 12/2005 e s.m.i. *"Costituzione del Fondo aree verdi"*, gli interventi di trasformazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione obbligatoria del contributo relativo agli oneri urbanizzazione

primaria e secondaria, determinata nella percentuale massima del 5%. Pertanto al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi verrà calcolato il contributo aggiuntivo nella percentuale del 5% applicato sugli oneri dovuti nella misura stabilita dal comune con proprio e separato atto. La maggiorazione così come sarà calcolata al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi sarà introitata dal comune e **non potrà essere** portata a scomputo delle opere di urbanizzazione a scomputo – DGR n°8/8757 del 22/12/2008 e smi, Allegato 1, punto 1.1.

Art. 8 - Norme ed impegni generali

Al termine dei lavori, verrà redatto verbale di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei lavori e spedito all'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte degli Operatori ed inviati al Comune medesimo. L'Operatore potrà, per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita Determinazione, potrà concedere la proroga richiesta. A tal fine il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione degli Operatori stessi ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (Trenta) naturali e consecutivi. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione fino alla consegna formale delle stesse, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico dell'Operatore. L'Operatore, in solido con chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune sarà responsabili di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati

a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo finale positivo o del certificato di regolare esecuzione, con la sola esclusione tappetino di usura, e relativa segnaletica orizzontale, varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune, mentre fino a tale momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate dagli Operatori esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto di cui trattasi, ancorché collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico dell'Operatore fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale o del certificato di regolare esecuzione; fino ad allora, L'Operatore dovrà pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contestualmente alle costruzioni degli edifici privati in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta del certificato di agibilità degli edifici cui ineriscono; in ogni caso le opere dovranno essere completate entro 3 (tre) anni dalla data di stipula del presente atto. Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere di impartire alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto dal titolo abilitativo specifico, anche le opere di

urbanizzazione afferenti al singolo sub lotto/ambito dovranno essere ultimate entro la medesima data. I certificati di agibilità degli edifici privati potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente per lotti funzionali e qualora sia accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale il regolare allacciamento ai pubblici servizi e l'assenza di stati di pericolo dovuti eventualmente al cantiere ancora in corso, fatto salvo il solo rinvio della posa del tappetino di usura, e relativa segnaletica orizzontale.

L'Operatore si impegna altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo

La direzione lavori e la redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, verrà assunta da tecnici incaricati dall'Operatore, fatta salva la facoltà del comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell'Operatore, anche tra i tecnici interni all'ente.

L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse.

I collaudi compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) delle opere sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera con costi a carico dell'Operatore. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovranno anticipare l'onere a semplice

richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune potrà procedere, a spese dell'Operatore, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali nel termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati. Le imprese si impegnano sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.

Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite dall'Operatore, valutato con i prezzi utilizzati per il computo metrico estimativo di dettaglio allegato al progetto esecutivo approvato, risultasse inferiore a quanto dovuto sulla base delle tariffe al tempo vigenti, l'Operatore dovrà corrispondere al Comune il conguaglio. Nulla invece sarà dovuto dal Comune all'Operatore qualora la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato.

Eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati alla presente convenzione, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico degli Operatori.

L'Operatore dovrà altresì procedere, a proprie cura e spese, a far eseguire gli allacciamenti a tutte le reti dei sotto servizi di cui all'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005, per tutti gli edifici privati di loro competenza che, in quanto tali, non saranno riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le agibilità degli edifici di carattere privato non potranno essere rilasciate, né potranno costituirsi per il decorso dei termini di legge, in difetto del positivo collaudo di cui al presente articolo.

**Art. 8/bis – Impegni relativi all' Edilizia residenziale convenzionata e
perequazione energetica**

Edilizia residenziale convenzionata

L'Operatore, secondo gli indirizzi riportati alla lett. a) delle premesse, si impegna a realizzare, nell'ambito AdT 11, alloggi di edilizia residenziale convenzionata per una s.l.p. complessiva non inferiore mq. 667 pari ad un volume di mc. 2.001, come meglio risulta dalla tavola n. 05. del PL., ove gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata sono indicati in tinta di colore arancione (a titolo esemplificativo e non tassativo).

La quantità di alloggi in cessione e/o in affitto, le modalità ed i criteri di assegnazione e/o di locazione, i tempi, le condizioni sono concertati con l'Ente comunale come da successivi articoli specifici (art. 8 bis .1, 8 bis.2, 8 bis .3, 8 bis.4).

Il prezzo di cessione degli alloggi ceduti in proprietà dovrà essere riferito al mq di superficie commerciale (Sc) (secondo quanto concordato e convenuto con l'amministrazione pubblica). Tale prezzo di cessione verrà aggiornato con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione a far data dalla stipula della presente convenzione; il già menzionato costo di cessione è stato determinato sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di pre-ammortamento e di finanziamento. Relativamente al costo delle aree il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzionata, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

– gli alloggi che saranno dati in affitto, il canone annuo non dovrà essere superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dalla convenzione stessa. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed

impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

– la durata di validità della convenzione relativa all'edilizia residenziale convenzionata sarà di anni 20 (*min. 20 anni come da art.18 del Dpr 380/2001*).

La realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata avverrà in modo coordinato con l'attuazione del PL., secondo la tempistica di cui all'art. 9 della presente convenzione;

Perequazione Energetica

Per quanto concerne le misure di incentivazione energetica (art. 16 delle NTA del PGT vigente) si ritiene che gli adempimenti previsti dalla normativa, sia nazionale che regionale, garantiscono interventi energeticamente sostenibili e quindi si ritiene soddisfatta la previsione del suddetto articolo, fatte salve le prescrizioni in materia di sostenibilità del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 8 bis.1 - Edilizia convenzionata

In riferimento agli indirizzi del documento di piano (DP) "Le politiche del riequilibrio sociale" l'art. 20 c.4, delle NTA del Piano delle Regole, prevede che una parte della volumetria realizzabile nell'Ambito di Trasformazione 11, complessivamente non inferiore al 20% (venti per cento), dovrà essere ceduta ad un prezzo convenzionato con l'ente comunale o offerta in affitto, al fine di agevolare determinate categorie sociali nell'acquisto della prima casa, attraverso nuove modalità (es. Housing Sociale):

L'Operatore, per sé e per i suoi aventi causa, si impegna a dare attuazione a quanto sopra, garantendo la seguente dotazione minima:

- almeno Mq 667 di s.l.p. destinati a residenza (20% (venti per cento) della SLP di progetto;
- n. 1 (uno) box/p.a. di pertinenza per ogni alloggio di dimensione minima 2.50x5.00;

DETERMINAZIONE S.L.P. DA CEDERE A PREZZO CONVENZIONATO

- Volumetria di progetto: mc. 10.000,00 (diecimila virgola zero);
- Dotazione minima richiesta in edilizia convenzionata 20% (venti per cento): mc. 10.000,00 x 20% = mc. 2.000,00 (duemila virgola zero).

Si precisa che le superfici sopra indicate si intendono provvisorie; l'Operatore si

riserva di riverificare e di individuare le superfici da destinare all'edilizia convenzionata in sede di presentazione del PdC, garantendo comunque la dotazione minima prevista dall'art. 20 c.4 delle NTA.

Art. 8 bis.2 - Esecuzione dell'intervento edilizio

L'Operatore si impegna a realizzare edifici con caratteristiche idonee per l'ottenimento della classe energetica A di cui alla deliberazione G.R. n. 8/5018 del 26 giugno 2007 così come modificata ed integrata dalla deliberazione G.R. n. 8/5773 del 31 ottobre 2007 e successive modifiche.

Il Comune potrà in qualsiasi momento far eseguire ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dell'intervento edilizio alle previsioni progettuali autorizzate, o a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso.

Art. 8 bis.3 - Edilizia abitativa e criteri di alienazione

L'Operatore, per sé e i suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune, per la durata della convenzione, a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, ad alienare le unità abitative con relative pertinenze che saranno realizzate, rispettivamente al prezzo di cessione determinato e con le modalità indicate nei successivi paragrafi. Gli alloggi, i boxes ed i posti auto che l'Operatore realizzerà sull'area dovranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel comune di Pioltello e/o nei comuni confinanti;
- c) non essere titolari essi stessi od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Si considera adeguato alle esigenze del nucleo familiare un'abitazione che, esclusi i vani accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni):

abbia un vano utile per ogni componente della famiglia con un minimo di due e un massimo di cinque;

non sia gravata da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi;

non sia stata dichiarata antigienica;

non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare.

Al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare d'acquisto, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio adeguato al nucleo familiare posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito;

d) non avere ottenuto la cessione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi dell'articolo 35, comma 11, della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

tale clausola trova applicazione anche nel caso di alloggi insistenti su aree per le quali è stata ottenuta la trasformazione del regime d'uso del suolo da diritto di superficie a proprietà nei casi legislativamente previsti;

e) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso;

per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi dell'Operatore anche le categorie di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e):

persone singole, purché maggiorenni;

soggetti, comunque, conviventi in modo stabile;
nubendi.

È vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

È fatto obbligo per tutti gli acquirenti degli alloggi realizzandi dell'Operatore, di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 12 (dodici) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso, a pena della risoluzione dei relativi atti di cessione promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

L'Operatore si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno da essi concretamente ceduti i singoli alloggi, boxes e posti auto e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso da parte degli acquirenti dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, espresso per iscritto da ciascun acquirente/assegnatario.

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune a cedere esclusivamente, per un periodo pari a 6 mesi dalla data di inizio dei lavori, gli alloggi realizzandi e destinati ai soggetti aventi i requisiti di cui sopra. Successivamente a tale periodo, qualora ci fossero alloggi non ancora venduti, gli stessi verranno ceduti senza vincoli fermo restando il prezzo di prima cessione.

Art. 8 bis.4 - Prezzo di prima cessione e obblighi dell'operatore

Gli alloggi verranno ceduti in proprietà ad un prezzo di cessione, determinato in via definitiva, pari ad Euro/mq 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero), determinato abbattendo del 15% (circa) il prezzo di mercato di alloggi di pari condizioni e pregio,

risultante dalla consultazione di indagini di mercato (a titolo esemplificativo e non esaustivo Bollettino della Camera di Commercio e Rilevamento Agenzia delle Entrate, riviste specialistiche ed agenzie immobiliari insediate nel territorio di competenza).

Il prezzo di vendita al metro quadro degli alloggi sarà applicato alla Superficie Commerciale (Scomm), come di seguito computata:

la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% (cento per cento) e al 50% (cinquanta per cento) nel caso in cui confinino con altre unità immobiliari e/o che confinino con parti comuni;

la superficie di terrazzi e balconi, calcolata al 50% (cinquanta per cento);

la superficie di cantine calcolata al 50% (cinquanta per cento);

la superficie di parti comuni quali androni, scale, cortili, etc., calcolata forfettariamente nella misura del 3% (tre per cento) della somma delle superfici precedentemente determinate;

la superficie dei giardini calcolata al 5% (cinque per cento).

In particolare, gli alloggi avranno una superficie utile abitabile (Su) massima non superiore a mq. 105 (centocinque). L'esubero rispetto al limite del 45% (quarantacinque per cento) della superficie non residenziale e/o della superficie parcheggi, utile alla determinazione della superficie complessiva di cui al titolo IV° articolo 6 del Decreto dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, è dettato da scelte operate dall'Amministrazione Comunale.

Il predetto costo di cessione è stato determinato sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Le condizioni di pagamento verranno stabilite dall'Operatore nel rispetto delle garanzie del D.Lgs. 122/2005.

Le eventuali varianti ed opere extra capitolato, richieste dagli acquirenti verranno concordate direttamente con l'Operatore e quantificate a parte.

Entro 6 mesi dal rilascio del titolo edificatorio necessario alla realizzazione degli edifici di cui alla presente convenzione, l'Operatore si impegna a consegnare al

Comune il prospetto di calcolo con le modalità sopra indicate e relativo ad ogni unità abitativa, derivante dal progetto presentato.

Nel prezzo di cessione convenzionato come sopra determinato non sono compresi gli oneri di seguito elencati: le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli accatastamenti, i frazionamenti, la revisione dei prezzi (aggiornamento ISTAT dal momento della stipula della Convenzione sino alla sottoscrizione del rogito), i regolamenti condominiali e i costi relativi all'applicazione del D.Lgs. n. 122/2005.

Art. 9 – Tempi ed impegni per l' esecuzione degli edifici privati

L'Operatore, in base alla titolarità dei diritti edificatori previsti dal P.L., si impegna a richiedere i relativi titoli abilitativi per gli edifici di nuova costruzione previsti entro il termine di validità della presente convenzione: il primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti, dovrà essere presentato entro 12 (dodici) mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Si dà atto inoltre, che nel rispetto della normativa vigente, dovrà essere presentata la relazione previsionale di clima acustico ai sensi della L. 447/95 e L.R. 13/2001, nonché relazione e valutazione sui requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi della normativa succitata: si precisa altresì che il rilascio degli atti abilitativi (permesso di costruire) sarà subordinata all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'ARPA sulla relazione e valutazione di cui sopra che dovranno essere redatte secondo normativa

L'esecuzione degli edifici privati avverrà nel corso di validità della presente convenzione, con richiesta dei permessi di costruire anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta del certificato di agibilità degli edifici cui ineriscono.

Qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto dal titolo abilitativo, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro la medesima data.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte dell'Operatore ed inviati al Comune medesimo.

Art. 10 - Prestazione delle garanzie finanziarie

Ai sensi dell'art. 28 – comma 5 n. 4, della Legge 1150/42 e dell'art. 45 della L.R. 12/2005 successive modifiche ed integrazioni, l'Operatore è tenuto a prestare a favore del Comune, contestualmente alla sottoscrizione per atto pubblico della convenzione, una o più fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate, ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazioni debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dell'importo di € 728.966,63, pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6 comprensivo di IVA e spese tecniche.

La fideiussione o le fideiussioni devono o dovranno prevedere:

- ◆ obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale del Comune entro 30 (trenta) giorni dall'adempimento degli obblighi di cui al precedente articolo 6, relativamente al quadro economico finale e comunque dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione;
- ◆ che in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore dell'importo di cui al precedente comma 1, essa sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alle richieste di permesso di costruire relativi alle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli desumibili dai computi allegati al presente P.L., l'Operatore si impegna a presentare al Comune di Pioltello, prima del rilascio del progetto esecutivo approvato dal comune, polizza fideiussoria integrativa contenente le stesse pattuizioni della polizza originaria.

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso, del dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale del Comune,

essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati per un minimo di 1/3 dell'importo totale. In ogni caso l'importo di ogni garanzia potrà essere ridotto per un massimo dell'80%, mentre il residuo 20% sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale o del certificato di regolare esecuzione delle relative opere, ed al pagamento delle spese di collaudo.

Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dell'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, contenente le opere da realizzare e/o integrare, da trasmettersi all' Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno sessanta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune di Pioltello unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dell'Operatore.

Art. 11 - Vincolo di solidarietà e trasferimento degli obblighi convenzionali per le pertinenze private

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dall'Operatore in solido tra di loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore, con la presente convenzione, si trasferiscono pertanto anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Le garanzie prestate dall'Operatore non vengono meno e non verranno estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Qualora l'alienazione fosse effettuata prima della sottoscrizione della presente convenzione e/o del rilascio dei permessi di costruire o titolo equivalenti, la convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i permessi di costruire o gli altri titoli abilitativi saranno intestati all'acquirente.

Art. 12 - Spese e tasse

Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse sono a carico dell'Operatore

Sono altresì a carico dell'Operatore tutte le ulteriori spese (ivi comprese quelle di frazionamento) dovute in relazione alla stipula del presente atto.

Sono altresì a carico dell'Operatore - le spese sostenute dal Comune in merito all'istruttoria del P.A., spese che ammontano a Euro. 3.300 complessivi (diritto fisso pari a € 300 oltre a € 0,30/mc – Delibera n. 78/2012). Tale somma è stata versata con quietanza rilasciata dal tesoriere comunale in data n. La scelta del notaio per la stipula del presente atto è di esclusiva competenza dell'Operatore: compreso l'onere di fornire al Comune di una copia autentica e due copie semplici dell'atto stesso, nonché duplo della nota di trascrizione, che dovranno essere consegnate al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla trascrizione della presente convenzione. L'Operatore chiederà l'applicazione delle norme fiscali più favorevoli.

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione al PGT vigente;

Al presente atto, trattandosi di una convenzione di P.L. (Piano di Lottizzazione), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 in base al quale non è da intendersi rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Si richiede, altresì, l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 il quale rinvia, a sua volta, all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

ART. 13 - Stipula della convenzione - pubblicazione degli atti e trascrizione

In sede di trasferimento del presente schema di convenzione vengono apportate alla convenzione medesima tutte le integrazioni e modifiche formali che, nel rispetto delle pattuizioni, si sono rese necessarie per il trasferimento stesso.

Alla scadenza della convenzione resteranno comunque ferme le obbligazioni eventualmente non adempiute.

A tal fine le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti progettuali, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva del citato piano urbanistico, atti che sono depositati negli originali del Comune e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

L'Operatore, per tutta la durata della presente Convenzione, si impegna inoltre a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati, un numero di 2 (due) copie complete degli elaborati costituenti il progetto di PII, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

Art. 14 Aree in cessione- consegna documenti di proprietà e volturazione

A dimostrazione delle proprietà e libertà da iscrizioni ipotecarie o altri oneri pregiudizievoli delle aree oggetto del l'obbligo di cessione, l'Operatore si impegna a consegnare al Comune, alla stipula notarile degli atti di cessione, i certificati censuari storico e i certificati ipotecari.

I suddetti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, circa di proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, dalla data di rogito e fino a tutto il giorno di trascrizione dell'atto notarile di cessione.

L'Operatore, per sé o suoi aventi causa, si obbligano ad effettuare gli adempimenti per la volturazione catastale delle aree che saranno cedute ed a consegnare al Comune la documentazione dell'avvenuto inoltro.

Art. 15 Controversie

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili urbanistici ed edilizi derivanti dall'esecuzione del piano sono devolute alla competenza esclusiva del

TAR per la Lombardia - Milano, nonché allo stesso Giudice competente di pronunciarsi sulla legittimità degli atti e dei provvedimenti amministrativi. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano tutte le controversie.

Art. 16 Rinvio

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

I componenti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e pertanto dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Pioltello, lì

l'Operatore_____