

**SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NEL C.I.S. N. 22, SITE NEL COMUNE DI
PIOLTELLO, AI SENSI DELLA PARTE II, TITOLO VI, CAPO I DELLA LEGGE
REGIONALE N. 12/2005**

L'anno [-], il giorno [-], del mese di [-],

[-]

In Pioltello, in Via Carlo Cattaneo n. 1, presso la Casa Comunale, in una sala [-].

Avanti a me [-] Notaio in [-], iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i Signori:

- [-], nato a [-], il [-], domiciliato per la carica in Pioltello (MI), Via Cattaneo n. 1, presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nell'esclusiva sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico Territoriale del **Comune di Pioltello**, con sede in Via Cattaneo n. 1, Codice Fiscale 83501410159, Partita IVA 00870010154; tale nominato con Decreto del Sindaco n. [-] del [-], che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che interviene così in nome e per conto del Comune medesimo, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed agisce in esecuzione ed in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. [-] del [-], il cui verbale in copia conforme, unitamente ai relativi allegati, pure in copie conformi, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere [-]

*- in seguito, per brevità denominato anche solo "**Comune**" -*

- [-], nato a [-] il [-], Codice Fiscale [-], in qualità di legale rappresentante pro *tempore* della società **2C Sviluppo Immobiliare S.p.A.**, Codice Fiscale [-], Partita IVA [-], domiciliato per la carica presso la sede legale della società in [-] ([-]), Via [-];

*- in seguito, per brevità denominata anche solo "**Operatore**" o la "**Società**" -*

*- congiuntamente le "**Parti**" -*

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

PREMESSO CHE

a) In data 23 luglio 2010 è stata stipulata con atto a rogito del Notaio Carlo Lampugnani, rep. n. 47798 e racc. n. 16254, la convenzione urbanistica (di seguito anche solo la "**Convenzione**") tra il Comune e i sig.ri Zanini Angelo e Capitanio Bona, all'epoca proprietari delle aree site nel Comune di Pioltello e ricomprese nel comparto C.I.S. n. 22 del P.R.G. allora vigente, per l'attuazione del relativo Programma Integrato di Intervento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 16 luglio 2009 (di seguito anche solo il "**PII**").

b) In data 30 novembre 2010, con atto di compravendita a rogito del medesimo Notaio dott. Carlo Lampugnani, rep. n. 48063 e racc. n. 16440, la Altamira S.r.l. è subentrata nella titolarità delle aree ricomprese nel PII e, dunque, nel ruolo di soggetto attuatore.

c) In data 11 ottobre 2011 la Altamira S.r.l. ha trasmesso al Comune una proposta di modifica degli impegni convenzionali chiedendo, in particolare, la monetizzazione dello

standard qualitativo aggiuntivo per l'importo complessivo di € 1.570.038,58, da corrispondersi in due rate di pari importo entro il 31/12/2012 e il 31/12/2013 e la realizzazione esclusiva di edilizia residenziale libera, con monetizzazione della quota di edilizia convenzionata per € 225.000,00 da versarsi entro il 31/12/2013.

d) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 14 novembre 2011, il Comune ha accolto le suddette richieste di modifica, chiarendo che le stesse sarebbero state oggetto di una convenzione accessiva al PII da stipularsi tra le parti.

e) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 9 gennaio 2014, il Comune approvava la proposta progettuale trasmessa dalla Altamira S.r.l., propedeutica ad una successiva modifica ed integrazione della Convenzione e prendeva atto della disponibilità dell'operatore a procedere alla cessione anticipata, a proprie spese e previo frazionamento catastale, dell'area ricompresa nell'ambito del PII e catastalmente identificata al Fg. 12, mapp. 571/parte e 258 (oggi identificata al Fg. 12, mapp. 639) di circa 3.077 mq, su cui era in corso di realizzazione da parte del Comune un nuovo parcheggio di interscambio.

f) La Altamira S.r.l. veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Milano in data 8 giugno 2017, n. 463/17 – 448/17 Reg. Fall. e, pertanto, le previsioni convenzionali non sono state attuate al pari della cessione anticipata di cui alla precedente premessa.

g) In data 25 luglio 2024, a seguito di atto notarile di acquisto, a rogito del Notaio Diletta Girardi, rep. n. 2059, racc. n. 1585, registrato presso la Conservatoria di Milano DP2 il 26 luglio 2024 al numero 76502 serie 1T, la società 2C Sviluppo Immobiliare S.r.l. è divenuta proprietaria delle aree ricomprese nel PII precedentemente intestate alla Altamira S.r.l. e oggetto della Convenzione di cui alla precedente premessa a), valida ed efficace sino al 23 luglio 2029, a fronte delle proroghe di legge intervenute successivamente alla stipula (L. n. 98/2013, L. n. 120/2020, L. n. 51/2022, L. n. 11/2024 e L. n. 26/2026);

h) La società 2C Sviluppo Immobiliare S.r.l. ha trasmesso al Comune di Pioltello una proposta preliminare di variante al progetto considerato dal PII, in cui evidenziava che il parcheggio di interscambio di cui alla precedente premessa e) era stato localizzato in una posizione diversa rispetto all'impostazione planivolumetrica del PII, così rendendo la stessa ad oggi non attuabile; contestualmente, la Società proponeva la possibilità di realizzare un grande parco urbano nella porzione a nord dell'area del PII (parco pubblico attrezzato, vialetti ciclo-pedonali, parcheggio pubblico e aree gioco) a scomputo degli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento e, tenendo conto dell'evoluzione del mercato residenziale negli ultimi anni, proponeva la ridefinizione in riduzione dei parametri urbanistici nei sensi di seguito riportati:

- Superficie Fondiaria da 9.370,00 mq a 7.000,00 mq;
- Superficie Lorda da 8.333,33 mq a 6.250,00 mq;
- Volume edificabile da 25.000,00 mc a 18.750,00 mc.

i) Nell'ambito della medesima proposta, tenuto conto della riduzione dei parametri relativi alla Superficie Fondiaria, alla Superficie Lorda e al Volume edificabile, la Società proponeva altresì di riparametrare i seguenti valori:

- Standard in cessione da 5.833,00 mq a 4.375,00 mq;
- Standard qualitativo aggiuntivo rideterminato da € 1.800.000,00 (funzionali alla realizzazione dell'asilo nido e della ludoteca) a € 1.350.000,00, da assolversi

mediante la cessione straordinaria di 11.882,00 mq, valorizzati a 115,00 €/mq in conformità con quanto previsto dalle tabelle di cui all'allegato 5 della Relazione al Piano dei Servizi, comprensiva della superficie a parcheggio già realizzata dal Comune sul fg. 12, mapp. n. 639;

- Monetizzazione edilizia convenzionata da € 225.000,00 a € 168.750,00.

j) Sempre nell'ambito della proposta trasmessa al Comune, la Società ha evidenziato di essere il soggetto attuatore del PII AdT 12 e parte AdT 13 e che, ai sensi dell'art. 3.6 dell'atto integrativo alla convenzione stipulato con il Comune di Pioltello in data 26 settembre 2023, ha facoltà di compensare il proprio diritto di credito per euro 166.305,00 con eventuali contributi dovuti al Comune in relazione ad altri interventi da eseguire sul territorio comunale (oneri di urbanizzazione, contributi di costruzione, oneri o corrispettivi di altra natura).

k) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 2 aprile 2026, il Comune ha rilasciato parere preventivo favorevole rispetto alle modifiche proposte, chiarendo che la realizzazione a scomputo degli oneri dovuti di opere di urbanizzazione sulle aree oggetto di cessione dovrà essere definita puntualmente nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica da allegare alla variante alla Convenzione e che la proposta di variante comporterà la rinuncia definitiva a una quota della capacità edificatoria originariamente assentita dalla scheda di Piano, da recepirsi espressamente e da formalizzarsi nel testo della convenzione urbanistica modificata.

l) Il vigente P.G.T. del Comune di Pioltello, individua l'ambito oggetto del PII tra i *"Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione non edificati"*, rimandando alle norme convenzionali e ai parametri dei piani già adottati.

m) In data [-], nota prot. n. [-], la Società ha trasmesso al Comune gli elaborati aggiornati del PII di seguito riportati, tra cui sono ricompresi lo schema di atto integrativo alla Convenzione e il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione a scomputo:

- ELABORATI URBANISTICI

U 01 Inquadramento territoriale

U 02 Estratti di PGT del Comune di Pioltello

U 03 Estratti di mappa catastale P.I.I. 2008 e variante P.I.I 2026

U 04 Rilievo stato di fatto e fotografia dell'area oggetto di intervento e delle zone limitrofe

U 05 Individuazione Superficie Territoriale (st) e Calcolo Analitico

U 06 Confronto planimetrico e parametrico tra il P.I.I. 2008 e la variante al P.I.I. 2026

U 07 Dati urbanistici e individuazione delle diverse superfici di progetto

U 08 Calcolo analitico delle superfici urbanistiche

U 09 Superficie Coperta, Drenante, Occupata

U 10 Calcolo analitico della Superficie Coperta, Drenante, Occupata- ELENCO ATTI URBANISTICI

0 Elenco elaborati - urbanistica

1 Relazione tecnica

2 Valutazione previsionale clima acustico

- 3 Relazione geologica
- 4 Bozza Atto Integrativo a Convenzione Urbanistica
- ELENCO ALLEGATI URBANISTICI
 - All.1 Carta di identità del Titolare della pratica
 - All.2 Visura Camerale della 2C sviluppo immobiliare spa
 - All.3 Carta di identità del Professionista - urbanistica
 - All.4 Carta di identità del Professionista - OOUU
 - All.5 Carta di identità del Professionista - acustica
 - All.6 Carta di identità del Professionista - geologica
- ELABORATI OOUU
 - OOUU1 Inquadramento territoriale - Stralcio strumento urbanistico vigente e catastale
 - OOUU2.1 Planimetria generale opere in progetto
 - OOUU2.2 Planimetria di dettaglio opere in progetto
 - OOUU2.3 Planimetria opere fognarie in progetto
 - OOUU2.4 Planimetria segnaletica orizzontale e verticale
 - OOUU3.1 Particolari costruttivi opere fognarie in progetto
 - OOUU3.2 Particolari costruttivi sottoservizi ed arredo urbano
 - OOUU4 Profili longitudinali dei condotti fognari
 - OOUU5 Sezioni tipo di progetto
 - OOUU6.1 Sezioni campo da basket e area fitness
 - OOUU6.2 Sezioni parcheggio pubblico
 - OOUU6.3 Sezioni di scavo e riporto
- ELENCO ATTI OOUU
 - A00 Elenco elaborati
 - A01 Relazione illustrativa generale
 - A02 Piano di manutenzione dell'opera
 - A03 Verifica statica
 - A04 Asseverazione
 - A05 Relazione geologica
 - A06 Computo metrico estimativo
 - A07 Quadro economico della spesa
- ELENCO ALLEGATI OOUU
 - 1 Ricevuta invio richiesta di parere preventivo CAP Holding
 - n)** Gli elaborati di progetto aggiornati sono stati esaminati dalla [-] nella seduta del [-].
 - o)** Il Comune, con deliberazione n. [-] del [-], ha approvato l'aggiornamento del P.I.I., lo schema di atto integrativo alla Convenzione e il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti
si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Disposizioni generali, premesse e allegati

1.1. Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente atto integrativo (l'“**Atto Integrativo**”).

1.2. Le disposizioni del presente atto integrano quelle contenute nella Convenzione e sostituiscono quelle con esse non compatibili.

Art. 2 - Contenuti e ambiti del Programma Integrato di Intervento

2.1 L'art. 2.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: “Il Programma Integrato di Intervento interessa le aree di proprietà della società 2C Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche solo l'“**Operatore**”), catastalmente identificate al Fg. 12, mapp. 638, 639, 501, 569 (le “**Aree Private**”), nonché quelle di proprietà comunale, catastalmente identificate al Fg. 12, mapp. 640, 529, parte delle strade di cui al foglio 12 (le “**Aree Pubbliche**”) (Aree Private e Aree Pubbliche complessivamente anche il “**Comparto**”). In particolare, le Aree Pubbliche saranno interessate da lavori di sistemazione superficiale oltre ad alcuni adeguamenti dovuti alla realizzazione del nuovo progetto, il tutto come meglio specificato nella tavola denominata OOUU05 relativa alle opere di urbanizzazione.”.

2.2 L'art. 2.2. della Convenzione è sostituito dal seguente: “L'intervento previsto dal P.I.I. prevede un unico ambito compreso tra le vie Monza, Lombardia, Siracusa e Gramsci sul quale sono previsti i nuovi insediamenti residenziali privati, nonché il nuovo parco urbano attrezzato della superficie complessiva di mq. 12.894,07, completo di vialetti pedonali e ciclo-pedonali per una superficie di mq. 2.578,64, di un'area gioco della superficie di mq. 769,61 e di un'area fitness della superficie di mq 191,14, oltre al parcheggio pubblico di mq. 801,62; nel medesimo ambito è altresì ricompreso il parcheggio pubblico esistente, realizzato dal Comune e oggetto di cessione al Comune, ai sensi degli accordi convenzionali”.

2.3 L'art. 2.3. della Convenzione è sostituito dal seguente: “Gli interventi edificatori hanno complessivamente, sulla base del rilievo, la seguente consistenza e destinazione:

- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA: mq. 25.270,60, di cui: mq. 23.257,00 di proprietà privata; mq. 2.013,60 di proprietà pubblica.
- CAPACITA' EDIFICATORIA: s.l.p. complessiva mq. 6.250,00 mq residenziale (edilizia libera) pari ad una volumetria urbanistica di mc. 18.750,00 mc.
- STANDARD: aree a standard cedute in proprietà al Comune mq. 4.375,00.
- STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO: aree ulteriori cedute in proprietà al Comune di 11.882,00 mq”.

2.4 L'art. 2.4. della Convenzione è sostituito dal seguente: “L'Operatore per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con la presente convenzione, come integrata dall'atto integrativo stipulato in data [-] (l'“**Atto Integrativo**”), si obbliga a realizzare, a proprie cura e spese nonché a scomputo degli oneri dovuti, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito indicate e meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati aggiornati del PII allegati all'Atto Integrativo:

- opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di Euro [-];

- opere di urbanizzazione secondaria, per un importo complessivo di Euro [-]”.

2.5 L’art. 2.5 della Convenzione è sostituito dal seguente: “L’Operatore e/o i terzi aventi causa si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal Programma in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del P.I.I. medesimo, del P.G.T, del Regolamento edilizio, del Regolamento per l’Edilizia Sostenibile, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, previo ottenimento dei relativi Permessi di Costruire o mediante titoli equivalenti. L’attuazione del Programma Integrato d’Intervento avverrà altresì in conformità alla presente convenzione, come integrata dall’Atto Integrativo, ed ai progetti ed agli elaborati allegati, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto”.

2.6 Con la sottoscrizione del presente atto l’operatore rinuncia espressamente e in via definitiva alla quota di capacità edificatoria di mq 2083,33, originariamente prevista dalla precedente Convenzione Urbanistica.

Art. 3 - Durata e termini per gli adempimenti

3.1. L’art. 3.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: “La presente convenzione, come modificata dall’Atto Integrativo, è valida ed efficace sino al 23 luglio 2029, in forza delle proroghe di legge intervenute con L. n. 98/2013, L. n. 120/2020, L. n. 51/2022, L. n. 11/2024, L. n. 26/2026. Sono fatte salve eventuali ulteriori proroghe di legge che potranno sopravvenire successivamente alla presentazione del piano e/o alla stipula dell’Atto Integrativo. L’Operatore si impegna irrevocabilmente ad accettare i contenuti del P.I.I., come modificati preliminarmente alla stipula dell’Atto Integrativo, nonché a dare esecuzione alle previsioni della presente convenzione, come modificata dall’Atto Integrativo, entro i termini prescrittivi stabiliti dall’art. 12 ed in conformità agli elaborati allegati, salvo le modifiche eventualmente apportate ai sensi dell’art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2005, come precisate al successivo art. 4.”.

3.2. Gli art. 3.2. e 3.4. della Convenzione sono soppressi.

3.3. L’art. 3.3. della Convenzione è sostituito dal seguente: “In relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la relativa progettazione (progetto di fattibilità tecnico economica e progetto esecutivo) e la gestione dell’eventuale gara di appalto (ivi compresa la nomina del Responsabile Unico del Procedimento definita dall’Operatore) 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”.

Art. 4 - Varianti al Programma Integrato di Intervento

4.1. L’art. 4.1., secondo periodo, della Convenzione è soppresso.

Art. 5 - Cessione di aree per servizi

5.1 L’art. 5.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: “L’Operatore è tenuto a dotare l’insediamento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale per una superficie di mq. 4.375,00. L’Operatore, in aggiunta alle aree di cui al precedente periodo, è tenuto a cedere ulteriori aree per mq. 11.882,39 in assolvimento dello standard qualitativo aggiuntivo, come meglio precisato al successivo art. 8.1. Le suddette aree oggetto di

cessione gratuita in favore del Comune per una superficie complessiva di mq. 16.257,39 sono meglio individuati graficamente all'elaborato grafico PII tavola U07 dell'Atto Integrativo e si compongono di:

- a) Area destinata a parcheggio di interscambio esistente comprensiva di aiuole e marciapiedi;
- b) Area destinata a verde attrezzato/parco pubblico, comprensiva di un'area giochi e di un'area fitness;
- c) Area destinata a spazi di sosta o parcheggi.”.

5.2 L'art. 5.2. della Convenzione è sostituito dal seguente: “Le parti danno atto che le dotazioni di aree dovute a titolo di standard urbanistico vengono integralmente assolve dall'Operatore mediante le cessioni gratuite in favore del Comune alla firma dell'Atto Integrativo”.

5.3 Con la sottoscrizione del presente atto, l'Operatore cede, a titolo gratuito, al Comune di Pioltello, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'area di cui all'art. 5.1, lett. a) della Convenzione, come modificata dall'Atto Integrativo, della superficie complessiva di mq. 3140 catastali, sita in Pioltello, via Lombardia snc, contraddistinta al Catasto al fg. 12, mapp. n. 639 e meglio identificata in tinta [-] all'allegato [-] al presente atto; coerenze da nord e in senso orario [-]; provenienza con atto a rogito Dr. [-] iscritto al collegio notarile di Milano del n. rep. [-], n. [-] di raccolta registrato ad [-] il [-] al n. [-] serie [-].

5.4 Con la sottoscrizione del presente atto, l'Operatore cede, a titolo gratuito, al Comune di Pioltello, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree di cui all'art. 5.1, lett. b) e c) della Convenzione, come modificata dall'Atto Integrativo, della superficie complessiva di mq. [-], sitate in Pioltello, via Lombardia snc, contraddistinte al Catasto al fg. 12, mapp. n. 638 (parte), fg. 12, mapp. n. 501 (parte) fg. 12, mapp. n. 569, fg. 12, mapp. n. 529 e meglio identificate in tinta [-] all'allegato [-] al presente atto; coerenze da nord e in senso orario [-]; provenienza con atto a rogito Dr. [-] iscritto al collegio notarile di Milano del n. rep. [-], n. [-] di raccolta registrato ad [-] il [-] al n. [-] serie [-].

5.5 Le Parti danno atto che le aree di cui ai precedenti artt. 5.3 e 5.4. vengono cedute gratuitamente dall'Operatore al Comune a titolo di standard e di standard qualitativo aggiuntivo, nello stato di fatto in cui si trovano.

5.6 Il Comune si impegna a mettere a disposizione dell'Operatore, entro dieci giorni dal ricevimento della richiesta scritta, le aree oggetto di cessione di cui ai precedenti artt. 5.3 e 5.4. per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e, con riferimento all'area di cui all'art. 5.4., per il tempo necessario alla realizzazione degli eventuali interventi di manutenzione e ripristino del manto stradale e della segnaletica, se ritenuti necessari.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

6.1 L'art. 6.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: “L'Operatore, entro i termini definiti dalla tempistica di cui al successivo art. 12 e comunque prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.I.I., si impegna a realizzare e a

completare le opere di urbanizzazione di seguito indicate, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato dal Comune e nel computo metrico estimativo aggiornato allegato al P.I.I., sulle aree ricomprese nel Comparto e di cui al precedente art. 5.2, da cedersi in proprietà al Comune, e sulle Aree Pubbliche.

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- Estensione rete fognaria e di adduzione dell'acqua potabile;
- Cabina elettrica e reti tecnologiche (illuminazione pubblica, predisposizione fibra);
- Parcheggio lungo via Monza;
- Interventi di ripristino su strade, marciapiedi e parcheggio esistenti

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- Parco pubblico comprensivo di un'area giochi, un'area fitness e dei vialetti pedonali e ciclopeditoni con relative alberature ed elementi di arredo urbano;
- Opere di smaltimento delle acque meteoriche – invarianza idraulica – LR 7/2017 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera b), L.R. n. 12/2005, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono realizzate a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti."

6.2 L'art. 6.2. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente paragrafo 6.1. è ad oggi stimato in Euro [-], calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A., come da computi metrici allegati all'Atto Integrativo sotto la lettera [-], redatti con riferimento al bollettino della Regione Lombardia n. [-] scontati del 15%.

In particolare:

- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno del Comparto e sulle Aree Pubbliche hanno un costo pari ad Euro [-];
- le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare all'interno del Comparto hanno un costo pari ad Euro [-];".

6.3 L'art. 6.3. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al D.Lgs. n. Lgs. 36/2023. Ai sensi dell'art. 13 comma 7 e dell'Allegato I.12 del D. Lgs. 36/2023, nonché dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, l'Operatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di cui al precedente articolo 6.1, lettera a), di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 36/2023.

6.4 Dopo l'art. 6.5 della Convenzione viene aggiunto il seguente paragrafo: "6.6. Il Comune di Pioltello si impegna a garantire all'Operatore la disponibilità delle Aree Pubbliche per il tutto tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che ricadono sulle stesse".

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

7.1 L'art. 7.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Anche ai fini di quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis della L.R. n. 12/2005, le parti danno atto che il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in relazione al P.I.I. ammonta a complessivo Euro 1.162.312,50. Tale importo è determinato facendo applicazione dei parametri tabellari vigenti alla data di sottoscrizione dell'Atto Integrativo con riferimento alla s.l.p. e alla volumetria teorica oggetto di insediamento, e dunque considerando euro 555.937,50 per oneri di urbanizzazione primaria ed euro 606.375,00 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Poichè l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo risulta pari ad Euro [-], l'Operatore non dovrà corrispondere alcun conguaglio all'atto del rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione privata."

7.2 L'art. 7.2. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite rispettivamente ai progetti allegati all'Atto Integrativo (tavole dalla OOUU01 alla OOUU06.3) e agli oneri vigenti in Comune di Pioltello all'atto dell'approvazione della proposta di modifica del P.I.I."

7.3 Il secondo e il terzo periodo dell'art. 7.4. della Convenzione è soppresso.

7.4 L'art. 7.5. della Convenzione è sostituito dal seguente: "L'Operatore verserà il contributo commisurato al costo di costruzione relativo alla s.l.p. con destinazione residenziale all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia della SCIA alternativa al Permesso di Costruire; resta inteso che, a richiesta dell'Operatore, il Comune consentirà la rateizzazione del contributo di costruzione nelle forme di legge previste".

7.5 L'art. 7.6. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Le segnalazioni certificate di agibilità degli edifici non potranno formarsi in difetto del positivo collaudo di cui al seguente art. 11.6, relativo alle sole opere di urbanizzazione primaria".

Art. 8 – Standard qualitativo aggiuntivo

8.1 L'art. 8.1 della Convenzione è sostituito dal seguente: "Le parti danno atto che lo standard qualitativo aggiuntivo dovuto in relazione agli interventi edificatori viene integralmente assolto alla stipula dell'Atto Integrativo mediante le cessioni gratuite in favore del Comune delle aree per mq. 11.882,39. Le parti concordano che tali aree della superficie complessiva di mq. 11.882,39 hanno un valore pari a euro 1.366.430,00, calcolato facendo applicazione - in conformità con quanto previsto dalle tabelle di cui all'allegato 5 della Relazione al Piano dei Servizi - del parametro di 115,00 €/mq e che non è dovuto alcun conguaglio economico da parte dell'Operatore in favore del Comune."

8.2 L'art. 8.2. della Convenzione è soppresso.

Art. 9 – Contributo per la monetizzazione della quota di Edilizia residenziale convenzionata

9.1 Con la sottoscrizione del presente atto, le Parti concordano che il contributo dovuto

a titolo di monetizzazione della quota di edilizia residenziale convenzionata prevista in relazione al PII, determinato sulla base del valore approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 144 novembre 2011, è pari ad euro 168.750,00. Le Parti concordano che il versamento di tale contributo avviene, in parte, mediante compensazione con il diritto di credito vantato dall'Operatore nei confronti del Comune, pari ad euro 166.305,00, di cui alla premessa j) dell'Atto Integrativo, e, per la differenza, mediante il pagamento di euro 2.445,00 alla sottoscrizione del presente atto.

9.2 Le Parti concordano che tale contributo sostituisce e assolve integralmente l'obbligo in capo all'Operatore di realizzare nel comparto C.I.S. 22 interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Art. 10 – Norme generali

10.1 L'art. 11.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: "L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, a far data dalla consegna formale delle stesse, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico dell'Operatore sino alla consegna formale al Comune di Pioltello.

L'Operatore e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, saranno responsabili di qualsiasi incidente che potrà verificarsi se causato da inadempienze anche se lievi e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di Pioltello da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati".

10.2 L'art. 11.5. della Convenzione è sostituito dal seguente: "La Direzione Lavori di tutte le opere a carico dell'Operatore verrà assunta da un tecnico incaricato dallo stesso, previa verifica di adeguatezza da parte del Comune circa la nomina del professionista incaricato".

10.3 L'art. 11.6. della Convenzione è sostituito dal seguente: "I collaudi tecnico-contabili (in corso d'opera e finale) delle opere a carico dell'Operatore sono di competenza del Comune di Pioltello. I collaudi potranno anche avvenire in modo parziale rispetto al progetto esecutivo presentato e dovranno comunque avvenire entro novanta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Decorso tale termine, qualora il Comune non provveda ai collaudi finali, la nomina del collaudatore potrà essere effettuata dal Soggetto Attuatore e, contestualmente, il medesimo Soggetto Attuatore potrà presentare le Segnalazioni Certificate di Agibilità degli edifici, in deroga a quanto disposto all'art. 7.6.

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 dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili nonché a rifondere ogni spesa di collaudo".

10.4 Dopo l'art. 11.7 della Convenzione vengono aggiunti i seguenti paragrafi:

"11.8 L'Operatore assume a proprio carico gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusivo riferimento alla siepe realizzata a ovest del Comparto, a

mascheramento della strada.

11.9. A garanzia del corretto attecchimento delle alberature messe a dimora, l'Operatore assume a proprio carico gli obblighi di manutenzione funzionali all'attecchimento stesso, compresa l'irrigazione, per i due anni successivi alla data di consegna al Comune.

11.10. Nell'ambito degli interventi disciplinati dal PII le distanze dai confini si considerano facendo riferimento all'ambito ovvero al perimetro generale del Comparto."

Art. 11 – Tempi di esecuzione degli edifici residenziali

11.1 L'art. 12.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: "L'Operatore, in base alla titolarità dei diritti edificatori, si impegna a richiedere i relativi titoli abilitativi per gli edifici di nuova costruzione previsti entro il termine di validità della presente convenzione, come modificata dall'Atto Integrativo. Il medesimo termine si applica anche nel caso di presentazione di SCIA alternativa al Permesso di Costruire".

11.2 L'art. 12.2. della Convenzione è sostituito dal seguente: "L'Operatore si impegna, inoltre, ad ultimare tutti gli interventi relativi all'insediamento entro tre anni dall'avvio dei relativi lavori, fatte salve eventuali proroghe di legge o proroghe motivate rilasciate dal Comune di Pioltello (Art. 15 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)".

11.3 L'art. 12.3. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Le richieste di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa al Permesso di Costruire, dovranno essere presentate nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del P.I.I., dello strumento urbanistico generale vigente, del regolamento edilizio del Comune, delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia".

Art. 12 - Tempi di esecuzione delle Opere di urbanizzazione

L'art. 13 della Convenzione è sostituito dal seguente: "La presentazione dei progetti afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire a cura dell'Operatore entro il termine di validità della presente convenzione, come modificata dall'Atto Integrativo.

Il Comune approverà i progetti presentati dall'Operatore e rilascerà apposito titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovrà essere ultimata entro i termini previsti dai relativi contratti d'appalto.

L'esecuzione di tali opere avverrà comunque contestualmente alle costruzioni degli edifici privati in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovrà terminare entro la data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici cui ineriscono.

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, anche le opere di urbanizzazione citate al comma precedente dovranno essere ultimate entro la medesima data.

Le Segnalazioni Certificate di Agibilità degli edifici privati potranno essere presentate dall'Operatore soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche e sedi stradali) ultimate e favorevolmente collaudate secondo quanto più avanti indicato e qualora sia accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale il regolare allacciamento ai pubblici servizi e l'assenza di stati di pericolo dovuti al cantiere ancora in corso.

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 dell'Operatore ed inviati al Comune medesimo.

Al termine dei lavori, le Parti provvederanno al frazionamento e alla ricognizione catastale delle aree oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5.4 dell'Atto Integrativo, impegnandosi, entro i successivi trenta giorni, a stipulare atto integrativo ricognitivo per l'aggiornamento dei dati catastali delle aree cedute, senza che ciò comporti novazione dell'obbligo di cessione".

Art. 13 Prestazione delle garanzie finanziarie

13.1 L'art. 14.1. della Convenzione è sostituito dal seguente: "Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché ogni altra obbligazione a contenuto patrimoniale, anche indiretto, di cui alla presente convenzione, come modificata dall'Atto Integrativo, l'Operatore ha prestato contestualmente alla stipula dell'Atto Integrativo idonea garanzia fidejussoria rilasciata in data [-] dalla Compagnia di Assicurazione [-] con sede in [-], [-] n. [-], aventi per beneficiario il Comune di Pioltello e per contraente la Società, per una somma di Euro [-], corrispondente all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 6.".

13.2 L'art. 14.2. della Convenzione è soppresso.

13.3 L'art. 14.4. della Convenzione è sostituito dal seguente: "L'entità complessiva della garanzia potrà, con il consenso scritto espresso dal Comune di Pioltello, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80%, mentre il 20% sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fidejussoria prestata a garanzia.".

Art. 14 – Abrogazioni

14.1 Con la sottoscrizione del presente atto sono abrogate le disposizioni di cui agli articoli 9 e 10 della Convenzione.

Art. 15 - Spese e tasse

15.1 Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto, nonché quelle per imposte e tasse sono a carico dell'Operatore.

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

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai Comparenti, che lo

approvano e confermano con me sottoscrivendosi alle ore [-], omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa fattavi dai Comparenti stessi.

Occupa quest'atto pagine [-].

Firmato: [-]