



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

*Piano Attuativo Commerciale.
"Ambito produttivo P2-C"*

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12 -14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Attuativo Commerciale. "Ambito produttivo P2-C"

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila _____,
(___/___/201___), avanti a me dottor _____, notaio in
_____ si sono costituiti :

la Sig.ra **FACINOCANE Paola** nata a **MILANO** il **25.01.1939** residente a **BARANZATE (MI)** in **Via CIVIDALE n°1**, c.f.: **FCNPLA39A65F205J** Rappresentante Legale della Società **S.I.L.L. s.r.l.** con sede a **Novate Milanese (MI)** in **Via Baranzate n. 87** CF/P.IVA **04623580158**, in qualità di proprietaria degli immobili interessati dal presente Piano Attuativo, che nel presente atto viene denominata semplicemente «Soggetto Attuatore», da una parte;

e il/la Sig./ra _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente dell'Area gestione Sviluppo del Territorio del Comune di Novate Milanese, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, allo scopo autorizzata con la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

PREMESSO CHE

1. La Giunta Comunale, con deliberazioni n. ___ del ___/___/____. e n. ___ del ___/___/____, ha rispettivamente adottato ed approvato definitivamente il progetto di Piano Attuativo Commerciale «Ambito produttivo P2-C», proposto dal . Soggetto Attuatore, a firma del tecnico incaricato dott. _____, con studio in _____, via _____, n. _____, C.F. _____, interessante gli immobili siti a Novate Milanese, in Via Baranzate n. 87 ;
2. Il progetto di Piano Attuativo risulta compatibile con le previsioni e con le norme vigenti dello strumento urbanistico generale;
3. Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
4. I medesimi immobili di cui alla presente convenzione, individuati catastalmente al foglio n. 12 mappale 185 Ha ---.---.--- - mappale 347 Ha ---.---.--- - mappale 504 Ha ---.---.--- - mappale 505 Ha - ---.---.--- del Comune di Novate Milanese e precisamente confinanti:
 - a nord: Via Baranzate
 - ad est: mappali 423 - 424
 - a sud: mappali 186 - 425
 - a ovest: mappali 251 – 363 – 250 – 111 – 359 - 249sono classificati nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Ambito Produttivo P2 di cui all'Art. 40 delle NdA del P.G.T., il quale al comma 8 ha stabilito che nelle aree, individuate con apposita simbologia grafica "bordo verde" e lettera "C", l'insediamento delle destinazioni d'uso a commercio di vicinato e commercio medie strutture può avvenire esclusivamente previa predisposizione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito individuato e perimetrato, qui come sopra denominato «Ambito produttivo P2-C»;



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

5. Sulle aree dell'ambito, oggetto della presente convenzione, gravano i seguenti vincoli e adempimenti:
 - tutto l'insediamento è gravato da vincolo paesistico ambientale, in relazione al corso d'acqua naturale Pudiga e della relativa fascia di rispetto di 150 m., imposto ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 per il quale si applicano le preliminari disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica (Art. 79 NdA del PGT);
 - su parte dell'area grava il vincolo idrogeologico, di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 e all'articolo 57 della legge regionale 11/03/2005 n. 12, inerenti la Fascia di rispetto di Polizia Idraulica del reticolo idrico -come prevista dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 n.523 (10 m)-, della classe di fattibilità geologica 2 e dell'amplificazione sismica;
 - sull'area gravano alcune limitazioni inerenti gli ostacoli e/o i pericoli alla navigazione aerea dell'aeroporto di Milano Linate, di cui all'art. 707 del Codice della navigazione;
 - nel caso il piano attuativo, nonché il successivo permesso di costruire o di altro titolo equipollente, includano opere per l'esecuzione di scavi di fondazione e la realizzazione delle relative strutture di sostegno si applicano (ai sensi dell'art. 20 comma 4 NdA) le disposizioni contenute nello Studio Geologico allegato al vigente Piano di Governo del Territorio.
6. La presente convenzione ha anche valore di atto di asservimento della capacità edificatoria delle aree ricadenti all'interno del piano attuativo ai sensi dell'art. 15 comma 8 delle NdA del Piano delle Regole del PGT.
7. Ai fini dell'effettivo esercizio delle attività di vendita, il soggetto attuatore -o eventuali suoi aventi causa- è obbligato preliminarmente ad acquisire la prescritta autorizzazione, così come disciplinata dal "*Regolamento per il rilascio delle autorizzazioni delle Medie Strutture di Vendita per il commercio al dettaglio*" approvato con deliberazione di C.C. n. 18 del 12/03/2013.
8. Ai fini dell'effettivo esercizio delle attività di vendita, il soggetto attuatore -o eventuali suoi aventi causa- si impegna altresì a selezionare ed assumere personale residente nel comune di Novate Milanese, per almeno i due terzi del fabbisogno complessivo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Obbligo generale

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.
2. Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

Art. 2 – Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Progetto:

- Relazione tecnica
- Tavola 1: Stralcio PGT
- Tavola 2: Identificazione planimetrica delle proprietà
- Tavola 3: Planimetria della consistenza edilizia attuale – stato di fatto
- Tavola 4: Planimetria identificazione tipi di intervento
- Tavola 5: Planimetria consistenza edilizia di progetto
- Tavola 6: Uso dei suoli – planimetria e dimensionamenti
- Tavola 7: Pianta piano terra di progetto
- Tavola 8: Pianta copertura di progetto
- Tavola 9: Prospetti e sezioni di progetto
- Tavola 10: Rendering



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

- Relazione economica di fattibilità
- Frazionamento catastale
- Bozza di Convenzione urbanistica

Progetto preliminare opere di urbanizzazione:

- Tavola 1U: Planimetria generale - stato di fatto
- Tavola 2U: Planimetria generale - comparazione
- Tavola 3U: Planimetria generale – stato di progetto
- Tavola 4U: Sezioni stradali

3. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che l'insieme degli elaborati che costituiscono il piano attuativo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
4. In parziale deroga a quanto sopra, sono comunque in ogni caso allegati quali parti integranti e sostanziali i seguenti elaborati:
 - A. _____
 - B. _____
 - C. _____
 - D. _____
 - E. _____
5. Ai fini del completamento istruttorio del Piano Attuativo, di cui alla presente Convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune un numero adeguato di copie degli elaborati di cui al comma 4, per la conclusione del procedimento.

Art. 3 – Termini per gli adempimenti

1. Il Piano Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte della Giunta Comunale.
2. Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo, comprese le opere di urbanizzazione, dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente.
3. Il parcheggio d'uso pubblico all'interno del comparto, dovrà essere realizzato entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati destinati ad ospitare le strutture di vendita.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici necessari.
5. La cessione della proprietà di parte delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e delle aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo _____. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Art. 4 – Indici, parametri e prescrizioni urbanistiche: programma costruttivo

1. Gli Attuatori si impegnano a realizzare quanto descritto nel progetto del Piano Attuativo secondo le modalità ed i tempi previsti, in conformità alle normative vigenti, alla presente convenzione ed alla documentazione di cui al precedente articolo 2, nonché in osservanza dei seguenti indici, parametri e prescrizioni attuative:
 - a. Superficie territoriale (St): 5.886 m²
 - b. Superficie fondiaria (Sf): 5.625 m²
 - c. Indice di utilizzazione fondiaria (art. 40 delle NdA): $U_f \leq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - d. Capacità edificatoria massima di progetto (Slp): 2.500 m² da adibire a medie strutture di vendita, oltre ai 334 m² mantenuti con destinazione produttiva
 - e. Contributo totale al sistema dei servizi: 2.500 m²



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

- f. Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto: 2.140 m²
 - g. Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno del comparto: 360 m²
 - h. Rapporto di copertura (Rc): 70 % Sf. = 3.937,50 m²
 - i. Rapporto di occupazione (Ro): 85 % Sf. = 4.781,25 m²
 - j. Altezza massima degli edifici (H): 13,50 mt.
 - k. Destinazioni d'uso: oltre a quelle di cui all'Ambito Produttivo P2, di cui all'Art. 40 comma 3 e 4 delle NdA del PGT, fermo restando le destinazioni espressamente vietate nel medesimo articolo, sono insediabili anche le seguenti destinazioni integrative: Commercio Vicinato; Commercio Medie Strutture
2. Fatta salva la possibilità di operare le modifiche previste dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, sono consentite in fase di esecuzione senza la necessità di approvazione di preventiva variante modifiche planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
Deve essere comunque salvaguardato il rispetto delle aree di galleggiamento e delle tipologie edilizie di cui alla Tav. ___ del Piano, mentre gli ingombri dei fabbricati previsti in progetto (di cui alla medesima Tav. ___) sono riportati a puro titolo indicativo e potranno trovare successiva diversa specificazione in fase di presentazione del Permesso di Costruire (o titolo equipollente).
3. Le eventuali varianti ancorché non eccedenti le ipotesi di cui sopra, devono essere comunque comunicate al Comune.
 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo e/o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quelle previste nel titolo abilitativo, per la quale sia obbligatorio reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
 5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 5 – Indagini ambientali ed eventuali bonifiche

1. Qualora emergesse la necessità di eseguire indagini geotecniche ambientali e/o interventi di bonifica e ripristino ambientale, queste verranno realizzate dal soggetto attuatore a propria cura e spese -senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione- secondo le modalità previste dalle vigenti normative anche tra l'altro in relazione alle destinazioni funzionali previste per le stesse aree.

Art. 6 – Titoli abilitativi e quadro economico

1. Per dare inizio all'esecuzione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi preliminari provvedimenti abilitativi il cui rilascio è comunque subordinato alla stipula del presente atto, all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica (comma 5 delle premesse), nonché all'eventuale effettuazione delle indagini ambientali e/o bonifiche di cui al precedente art. 5.
2. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione, previo rilascio del Permesso di Costruire, dovranno avere avvio entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso -o di acquisizione dell'efficacia di altro titolo equipollente-, per la realizzazione degli interventi privati previsti dal piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici privati. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessun titolo equipollente può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte nel piano attuativo.
3. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici.

4. L'efficacia del/i permesso/i di costruire o del titolo equipollente, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 ed all'articolo 43, e seguenti, della legge regionale n. 12/2005, con le modalità previste dalla normativa comunale:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire o del titolo equipollente presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12/2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o del titolo equipollente, purché completo della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
5. In base alle tabelle e tariffe vigenti alla data di approvazione della presente convenzione, relativamente ai previsti interventi edilizi ed alle effettive destinazioni d'uso, il contributo di costruzione risulta dovuto come segue:
 - per oneri di urbanizzazione primaria commerciale: € 179.096,53
 - per oneri di urbanizzazione secondaria commerciale: € 54.857,10
 - stima contributo sul costo di costruzione: € 35.300,00e così in totale € 269.253,63.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è ridotto -per il solo edificio esistente oggetto di cambio di destinazione d'uso- della quota del 20% a fronte del rispetto dei "Requisiti di riduzione del fabbisogno equivalente di energia primaria per la climatizzazione invernale per l'accesso al sistema degli incentivi" di cui agli articoli 31 e 32 dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio. Si rimanda comunque la verifica della riduzione del fabbisogno energetico alla fase di rilascio del titolo abilitativo edilizio, unitamente alla verifica degli altri importi sopra esposti.

Art. 7 – Interventi edilizi diversi e destinazioni d'uso integrative

1. Qualora siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edilizi diversi da quelli attualmente dichiarati e/o destinazioni d'uso degli immobili diverse da quelle previste in origine, il titolo abilitativo è assentito previo conguaglio dei contributi di costruzione, che risultano dovuti in relazione ai diversi interventi edilizi e di dette destinazioni d'uso, nonché -in caso di fabbisogno aggiuntivo di aree a servizi di interesse pubblico determinato dalle medesime destinazioni- previo aggiornamento del contributo al sistema dei servizi nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio -delle aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico- venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui al precedente articolo 6 commi 7 e 8, rivalutata in base alle variazioni degli indici dei prezzi come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima dell'acquisizione del titolo equipollente.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del soggetto attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

Art. 8- Opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio totale carico nel rispetto del Testo Unico sugli Appalti Pubblici, l'impegno e gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nel progetto preliminare (art. 2 comma 2) allegato al piano attuativo, da corredare con i relativi computi metrici estimativi, di seguito descritte: (a titolo esemplificativo)
 - a) riqualificazione strada veicolare, con realizzazione di nuova rotatoria;
 - b) percorsi ciclo-pedonali e marciapiedi;
 - c) segnaletica stradale verticale e orizzontale;
 - d) caditoie per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - e) spazi di sosta e di parcheggio;
 - f) _____;
 - g) _____;
2. Il Comune si riserva la facoltà di autorizzare l'esecuzione da parte del soggetto attuatore delle opere di cui al comma 1, nonché di stabilire il loro parziale o totale scomputo dai dovuti oneri di urbanizzazione.

Tali opere verranno definite puntualmente, anche con eventuali ipotesi progettuali alternative rispetto al progetto preliminare allegato al piano attuativo, con successivo progetto esecutivo che determinerà l'esatto importo dei costi di realizzazione delle stesse, da redigersi -a cura e spese del soggetto attuatore- prima della stipula della presente convenzione urbanistica.
3. Il Comune si riserva altresì la facoltà di autorizzare l'esecuzione -da parte del soggetto attuatore- di ulteriori opere di urbanizzazione da realizzare a deconto della parziale o totale monetizzazione di cui all'art. 11 comma 4. Tali ulteriori opere verranno definite puntualmente, con gli stessi termini e modalità, con il progetto esecutivo di cui al precedente comma 2;
4. Nel caso di applicazione del parziale scomputo di cui sopra e/o nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore alla quota dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente comma 5, il Soggetto Attuatore in sede di rilascio del provvedimento abilitativo -o di acquisizione dell'efficacia di titolo equipollente- dovrà versare la differenza dei medesimi contributi per oneri di urbanizzazione di cui sopra.
5. Restano comunque salvi eventuali conguagli a favore del Comune relativi ad un adeguamento del valore unitario degli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi, al ribasso ottenuto in sede di gara per l'affidamento dei lavori, all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo in relazione anche al costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
6. Il costo delle opere di urbanizzazione pari a €, quale risultante -in sede di progetto esecutivo di cui al comma 2- dal computo metrico estimativo (come da Bollettino CCIA edito alla data di presentazione con applicazione di sconto in misura del 15%) verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegato al Permesso di Costruire è dedotto a scomputo della quota dei contributi per oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6 comma 5, ammontanti complessivamente ad € Qualora risulti superiore a tale quota, nessun conguaglio è dovuto a favore del Soggetto Attuatore.
7. L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto delle procedure previste dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici.
8. Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici
9. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati, al fine di ottenere i provvedimenti abilitativi prescritti dalle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni il Soggetto Attuatore è tenuto ad uniformarsi.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

10. Le opere di urbanizzazione sono eseguite sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore e della Direzione dei Lavori dal medesimo incaricata.
11. L'Ufficio Tecnico Comunale esercita sull'esecuzione l'alta vigilanza e può impartire alla direzione dei lavori prescrizioni scritte concernenti particolari e modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Se del caso l'esecuzione dovrà essere preceduta da concessione gratuita per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).

Art. 9 – Opere di urbanizzazione primaria di allacciamento del comparto alle Reti Pubbliche

1. Le reti dei pubblici servizi, così come dichiarato nella Relazione Tecnica approvata unitamente al piano attuativo di cui alla presente convenzione, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.
2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, ogni maggiore richiesta di potenze o capacità delle reti di energia elettrica, gas metano, numero utenze per rete telefonica fissa, numero utenze per rete trasmissione dati, di acqua potabile ad usi civili o assimilato e per attività diverse che si rendessero necessarie nel futuro, rispetto a quanto previsto nel piano attuativo, è sempre a carico del soggetto attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Tali opere saranno eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, nel rispetto delle disposizioni del Testo Unico sugli Appalti Pubblici e dei contratti di servizio in essere, con contributo a carico del Soggetto Attuatore.
4. Le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti eventuali opere di urbanizzazione primaria di allacciamento della zona ai pubblici servizi, dovranno essere corredate dai progetti esecutivi delle reti pubbliche forniti dal medesimo Ente Gestore che ne curerà altresì il collaudo tecnico e funzionale con oneri a carico del soggetto attuatore.

Art. 10 – Dimensionamento aree per attrezzature e servizi pubblici

1. Ai sensi del Piano dei Servizi, di cui al vigente Piano di governo del Territorio (PGT) le aree per attrezzature e servizi pubblici (contributo al sistema dei servizi) che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione Commercio Medie strutture

- Superficie fondiaria (S.f.) = 5.625 m²
 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) = 2.500 m²
 - Aree attrezzature-servizi pubblici: 1 m²/1 m² di Slp = 2.500 m² di cui 2.140 m² da reperire all'interno del comparto e 360 m² all'esterno del medesimo comparto.
2. Ai sensi del Piano dei Servizi, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 11 – Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12/005, le aree non reperite per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo all'esterno del comparto -di cui all'art. 4 comma 1 ed all'art. 10 comma 1- risultano pari a 360 m².
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 100,00 (euro cento) al metro quadrato, per un importo totale come segue: 360 m² x €/m² 100,00 = € 36.000,00 (euro trentaseimila).



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

3. L'importo totale complessivo della monetizzazione è versato dal soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della stipula della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.
4. Il Comune si riserva la facoltà di stabilire che l'importo della monetizzazione di cui ai precedenti commi venga in parte o totalmente conferito al Comune mediante la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione a deconto del medesimo importo. Tali opere, valutate secondo il prezzario della Camera di Commercio con applicazione dello sconto del 15%, sono assoggettate alle stesse obbligazioni, regole, modalità e condizioni stabilite dalla presente convenzione per tutte le altre opere di urbanizzazione.

Art. 12 – Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, ammonta a € _____ (euro _____), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi esposti nel computo metrico estimativo (con esclusione dei costi per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui al Testo Unico Sicurezza D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, spese tecniche, direzione lavori e di collaudo), delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8, nonché (se del caso) delle ulteriori opere di urbanizzazione di cui all'art. 11.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore con la stipula della presente Convenzione consegna al Comune adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente comunicazione liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico finale di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo ___ ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo ___ e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido (se del caso: sia tra di loro che) con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 14, comma 7-8-9, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

7. La garanzia si estingue a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole finale una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti del Soggetto Attuatore o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole finale.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, ed esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.
9. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo __, comma __, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello dei dovuti oneri di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Art. 13 – Collaudi in corso d'opera e collaudo finale

1. I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale saranno eseguiti a cura e spese del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici.
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere sottoposte ad uno o più collaudi in corso d'opera, di norma da effettuarsi prima del reinterro delle opere stesse. Tali collaudi dovranno essere a firma di tecnico abilitato con la partecipazione attestata dei tecnici del Comune.
3. Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune di Novate Milanese.
4. Il collaudo finale dovrà essere effettuato non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici del Comune di Novate Milanese al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Novate Milanese provvederà ad incamerare quota parte della/e garanzia/e fideiussoria/e prestata/e al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione del Soggetto Attuatore. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune di Novate Milanese il Soggetto Attuatore è tenuto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Così come previsto dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

Art. 14 – Cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'articolo 10, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al precedente comma, nonché quelle asservite all'uso pubblico, sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, adibita a strada veicolare, con il colore rosso, per 265 m²;
 - b) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, adibita a parcheggio con il colore azzurro, per 1.875 m²;
3. Le aree di cui al comma 2 lett. a) sono individuate catastalmente, nel frazionamento catastale redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, dal Mappal _____, _____, _____ del Foglio n. 12;
4. Le aree di cui al comma 2 lett. b) sulle quali verrà realizzato -dal soggetto attuatore a sue integrali cure e spese- il parcheggio privato asservito gratuitamente all'uso pubblico, così come



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

previsto dal piano attuativo, saranno a seguito della realizzazione delle opere ivi previste oggetto di successivo atto di identificazione catastale previo frazionamento degli immobili.

5. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
7. Le opere di urbanizzazione verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Novate Milanese, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.
8. Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo del Soggetto Attuatore curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Novate Milanese successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.
10. Restano in carico perpetuamente in via esclusiva al Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli oneri per la successiva gestione, custodia con chiusura notturna mediante sbarra fatta salva la facoltà del Comune di disporre il mantenimento dell'apertura in caso di necessità, manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa l'illuminazione il cui impianto deve essere realizzato in conformità alla L.R. 27/03/2000 e s.m.i. ed in particolare installando corpi illuminanti di ultima generazione a Led con sistema di dimmerazione automatica ai sensi della norma UNI-EN 11248, del parcheggio ubicato all'interno del comparto a servizio delle strutture di vendita la cui area è già asservita all'uso pubblico ai sensi della presente Convenzione.

Art. 15 - Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo __, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

Art. 16 - Spese

2. Il Soggetto Attuatore provvede, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a versare al Comune il contributo straordinario di € 10.000,00 per la redazione ed istruzione del Piano Attuativo oggetto del presente atto:
3. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

Art. 17 – Trascrizione e benefici fiscali

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore

per il Comune