



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Attuativo Industriale. "ARU. P04 Via Puecher Sud"

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

Il Sig. CIAMPICA MARSILIO, nato a PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG) il 21/03/1948, residente a BOLLATE (MI) in Via C. Giusti n. 9, Rappresentante Legale della Società Immobiliare Novalba s.r.l. c.f./P.Iva 00910820166/08232010150 in qualità di proprietaria degli immobili interessati dal presente Piano Attuativo, che qui 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 Industriale "ARU.P04 Via Puecher", 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 Puecher n. 20;
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 (**da verificare**) al foglio n. 21 mappale 9 Subalterno 1-2-3-11-12-13 del Comune di Novate Milanese e precisamente confinante/i:
 - a nord: Mappale 8 -Via Puecher
 - ad est: Mappale 64
 - a sud: Autostrada A4 Milano/Venezia - Mappale 16 - 60
 - a ovest: Mappale 6sono classificati nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Ambito di Riquilificazione Urbana "ARU.P04 Via Puecher" di cui all'Art. 52 delle NdA del P.G.T., il quale -con rimando alle allegate schede tecniche di cui al comma 3- ha disposto che gli interventi si



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

attuano esclusivamente previa predisposizione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito individuato e perimetrato, qui come sopra denominato "ARU.P04 Via Puecher";

5. Sulle aree dell'ambito, oggetto della presente convenzione, gravano i seguenti vincoli e adempimenti:
 - l'ambito ricade nella fascia di 50 m –dall'immobile "Editrice Principato" individuato come "Bene di interesse storico-architettonico"- prevista dall'art. 80 comma 4 delle NdA del P.G.T., nella quale gli interventi edilizi devono garantire la visibilità e la fruibilità del medesimo bene. La dimostrazione del corretto rapporto paesistico è verificata in sede di Valutazione paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045;
 - su parte dell'area (lato Nord) 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 lettera f) del R.D. 25/07/1904 n.523 (10 m)- entro la quale si applica quanto disposto dal comma 1.2.1 dell'art. 1.2 delle Norme di Fattibilità allegate allo "Studio della componente Geologica Idrogeologica e Sismica" del PGT (art. 20 c. 4 delle NdA);
 - le aree di intervento, nel loro complesso, ricadono nella classe di fattibilità geologica F2, nella quale si applicano altresì le disposizioni dell'art. 1 commi 1.1.1 e 1.1.2 delle medesime Norme di Fattibilità di cui sopra, ossia più precisamente vista la necessità di eseguire scavi di fondazione con realizzazione delle relative strutture di sostegno- in sede di permesso di costruire o di altro titolo equipollente è obbligatorio produrre come parte integrante del progetto la documentazione geologica e geotecnica e le verifiche sismiche prescritte dalla normativa vigente;
 - parte delle aree (lato Est) ricadono nella "Fascia di rispetto ferroviario" (art.70NdA del PGT);
 - parte delle aree (parte lato Sud) ricadono nella "Fascia di rispetto stradale" e nella "Fascia di salvaguardia urbanistica" (art.71 NdA del PGT) in relazione alle opere connesse al potenziamento della quarta corsia dinamica dell'Autostrada A4;
 - sulle aree 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;
 - le aree ricadono nell'Unità di paesaggio denominata "Città produttiva" e nella classe di sensibilità paesistica bassa -classe 2- di cui alla DGR 08/11/2002 n. 7/11045 (artt.83-84 e 85 delle NdA del PGT)
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.

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 01: Inquadramento urbanistico
- Tavola 02: Inquadramento stato di fatto



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

- Tavola 03: Planimetria generale – stato di progetto
 - Bozza di Convenzione urbanistica
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 costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 2:
- A. _____
 - B. _____
 - C. _____
 - D. _____

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. Le opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui all'art. 8, dovranno essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati residenziali.
4. Il grado di avanzamento delle eventuali opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento produttivo 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.

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): 12.300 m²
 - b. Capacità edificatoria totale: 8.700 m² di cui _____ m² già esistenti
 - c. Capacità edificatoria di progetto (Slp): 6.503 m²
 - d. Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno del comparto: 2.610 m²
 - e. Oneri di compensazione: 35 % degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria riferiti alla superficie lorda di pavimento (Slp)
 - f. Rapporto di copertura (Rc): 80 % della Sf. = 9.840 m²
 - g. Rapporto di occupazione (Ro): 90 % della Sf. = 11.070 m²
 - h. Altezza massima degli edifici (H): 16,50 mt.
 - i. Destinazione Principale: Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato
 - j. Destinazione Integrativa: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti
 - k. Destinazione Vietata: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale
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 urbanistica modifiche planivolumetriche a condizione che



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

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 a seguito della rimozione dei serbatoi esistenti, da effettuarsi in contraddittorio con la competente ARPA Dipartimento di Milano, nonché delle indagini geotecniche di cui al comma 5 delle premesse, emergesse la necessità di eseguire ulteriori indagini 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 ed 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, nonché all'eventuale esecuzione delle indagini ambientali e/o bonifiche di cui al precedente art. 5.
2. In ogni caso tutte le eventuali opere di urbanizzazione, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, dovranno avere avvio entro __ (___) 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 e delle eventuali opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi 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.
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;



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

- 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 Industria: $6.503 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 22,42 = \text{€ } 145.797,26$
 - per oneri di urbanizzazione secondaria Industria: $6.503 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 17,43 = \text{€ } 113.347,29$
 - smaltimento rifiuti: $6.503 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 6,85 = \text{€ } 44.545,55$
- e così in totale € 303.690,10.
- Si rimanda comunque la verifica degli importi alle reali superfici di progetto, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.
6. Gli oneri di compensazione, di cui all'art. 4 comma 1 lettera e., pari al 35% dei sopra determinati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, risultano dovuti come segue:
- per oneri di urbanizzazione primaria: $\text{€ } 145.797,26 \times 35\% = \text{€ } 51.029,04$
 - per oneri di urbanizzazione secondaria: $\text{€ } 113.347,29 \times 35\% = \text{€ } 39.671,55$
- e così in totale € 90.700,59.

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 con diverse destinazioni d'uso degli immobili da quelle previste in origine, il titolo abilitativo è assentito previo conguaglio dei contributi di costruzione, che risultano dovuti in relazione alle diverse 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. 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.

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 Codice dei Contratti Pubblici di Lavori, Forniture e Servizi (di seguito "Codice degli Appalti"), l'impegno e gli oneri per l'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare all'esterno del comparto sulla scorta dei progetti preliminari/definitivi -corredati dai relativi computi metrici estimativi- forniti dal Comune ed a spese del Soggetto Attuatore.
2. Il Comune si riserva la facoltà di autorizzare l'esecuzione da parte del Soggetto Attuatore delle eventuali opere di urbanizzazione di cui sopra, con costi sia a totale scomputo dai dovuti oneri di urbanizzazione (art. 6 comma 5 che precede) che a totale deconto, quale suo corrispettivo, della Monetizzazione di cui al successivo art. 11.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

3. Il Soggetto Attuatore procederà, a sua cura e spese alla redazione dei progetti esecutivi per ciascuna opera di urbanizzazione. I relativi computi metrici sono redatti sulla base del Bollettino CCIAA di Milano n. ___ con applicazione dello sconto 15 %, salvo che per gli oneri della sicurezza.
4. Il Soggetto Attuatore è tenuto alla verifica dei progetti preliminari e a formulare eventuali riserve. A seguito di tale verifica, il Soggetto Attuatore assume la piena responsabilità della progettazione esecutiva, ivi compreso la redazione del piano della sicurezza ed il coordinamento in fase di esecuzione ai sensi dell'art. 92 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i, sollevando e manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo, e assume l'obbligo di consegnare l'opera finita a regola d'arte e di tecnica in ogni sua parte, in modo da essere collaudabile. Nel caso in cui il Comune non consenta tutte o alcune delle suddette correzioni o integrazioni, ne mantiene la responsabilità limitatamente a tale aspetto.
5. Qualora dalla progettazione comunale o dalla verifica eseguita dall'operatore risultassero economie rispetto all'importo complessivo, indicato all'articolo precedente, il Comune provvede a integrare la progettazione con migliorie quantitative o qualitative, ovvero con la progettazione di altra o altre opere della medesima natura.
6. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore è tenuto ad acquisire la prescritta validazione dei progetti esecutivi di cui sopra -a firma di tecnici abilitati- e realizzarle in funzione delle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni è tenuto ad uniformarsi nonché della tempistica, per ogni opera pubblica, dettata dall'Amministrazione Comunale secondo le priorità da stabilire.
7. L'esecuzione dovrà essere effettuata, laddove non specificamente precisato in progetto, in conformità al Piano Attuativo, alla presente convenzione ed alle norme tecniche e di sicurezza, con utilizzo di materiali di qualità ordinaria e, quando previsto, certificati nella loro qualità o provenienza.
8. L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto delle procedure previste dal Codice degli Appalti.
9. 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 Codice degli Appalti.
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.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

3. Tali opere saranno eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, nel rispetto delle disposizioni del Codice degli Appalti 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 state puntualmente quantificate dal PGT in 2.610 m², con la scheda tecnica di cui all'allegato C delle Norme di Attuazione del PGT, da reperire all'esterno del 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 2.610 m².
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 100,00 (euro cento) al metro quadrato, per un importo totale come segue: 2.610 m² x €/m² 100,00 = € 261.000,00 (euro duecentosessantunomila).
3. L'importo totale complessivo della monetizzazione è corrisposto dal soggetto attuatore mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 a totale deconto della medesima monetizzazione, 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.

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

1. L'importo complessivo preventivato delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, ammonta a € _____ (euro _____), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi esposti nei computi metrici estimativi (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 al precedente articolo 8.
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



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

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 copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui al successivo articolo 13, comma 5-6-7, 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.
7. La garanzia si estingue per l' 80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole finale; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi -pubblici e privati- sulle aree interessate dal piano attuativo oggetto della presente convenzione nonché delle opere di urbanizzazione esterne al comparto da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole finale.
8. L'importo di cui al comma 1, 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 il costo documentato, delle opere di cui all'art. 8, è inferiore a quello dei dovuti oneri di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005, lo scomputo dai medesimi oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
10. Qualora altresì il costo documentato, delle opere di cui all'art. 8, è inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, la decurtazione dall'importo della monetizzazione di cui all'articolo 11, sarà limitata al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Entro la data del collaudo dovrà essere corrisposta a conguaglio la maggior somma della citata monetizzazione.

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 Codice degli Appalti.
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.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

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 Codice degli Appalti 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.
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.

Art. 14 - 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. 15 - Spese

1. Il Soggetto Attuatore provvede, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a versare al Comune il contributo straordinario di € __.000,00 per la redazione ed istruzione del Piano Attuativo oggetto del presente atto:
2. 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. 16 – 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.
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*



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

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