

Comune di Villasanta (MB)

Convenzione

La proprietà: Seicos S.r.l., Via Modestino n°3, Milano

Il progettista: Archistudio Architetti Associati, Corso 22 marzo n°28, Milano

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA VARIANTE AL P.A.V.14 (ex PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE DEL COMPLESSO EX FABBRICA TRONCONI) IN VIA GARIBALDI

L'anno _____ il giorno _____ del mese di avanti a me dr. _____,
Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____ sono
personalmente comparsi: il sig.nato a il

..... domiciliato per la carica presso il palazzo municipale del Comune di Villasanta che interviene al presente atto in qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica del COMUNE DI VILLASANTA, con sede in Villasanta (MB) P.zza Martiri della Libertà n. 7, codice fiscale: 03245720150, partita iva 00745580969 a quanto infra autorizzato, in base al disposto dell'art. 107 commi 2 e 3 lettere c) e f) del decreto legislativo 11 agosto 2000 n.267, in forza del Decreto Sindacale n. del nonché in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. del nel seguito denominato semplicemente "Comune"; il sig. Claudio Maria Grossi nato a Milano il 23/10/1966 domiciliato per la carica presso la sede della società, che interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in legale rappresentanza della Seicos S.r.l. con sede in Milano via Modestino 3, capitale di euro 80.000 - codice fiscale: 03711690960, partita IVA 03711690960 e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 1697165, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale in appresso denominata "attuatore"; Detti Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, previa loro concorde rinuncia, col mio consenso all'assistenza dei testimoni, mediante questo atto

PREMESSO

- A. che il sopraindicato attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- B. che il soggetto attuatore è proprietario dell'area catastalmente contraddistinta al fg 14 mappali **n.7,8,11,12,13,14,15,16,18,19,222,224,225,226,227,229,230,231,232** per una superficie totale di mq. **14.369,49** di cui alla presente convenzione, classificata quale Variante al Piano di Recupero Vigente denominato P.A.V. 14 nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n.156 del 6 marzo 2012 e n. 157 del 8 marzo 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia SERIE Avvisi e Concorsi n. 22 del 30/05/2012, secondo gli indici e le specificazioni contenuti nel Piano di Recupero Vigente stesso;
- C. che il recuperante ha presentato in data 18/07/2007 impegno unilaterale, acquisito con il n. 15532 di protocollo, inteso ad ottenere una variante al PRG per la riconversione delle aree facenti parte del comparto di cui alla presente convenzione a zona residenziale "**B3b aggregati urbani di riqualificazione edilizia e urbanistica**" residenziale di cui all'art.14.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- D. che in data 26/01/2009 il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 297, ha approvato in via definitiva il Piano di Recupero del complesso ex Fabbrica Tronconi, che prevedeva una realizzazione di superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile di **mq 7550,32** di cui **mq 261,00** da riservare servizi e/o utilizzazioni di interesse comunale da cedere gratuitamente in proprietà al Comune nonché una cessione di aree a standard per **mq 7.021,80** di cui mq 5.031,96 da monetizzare;
- E. che il Piano di Recupero approvato non contemplava la realizzazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata prevedendo invece, anche per tenere conto del

- maggior carico insediativo indotto dalla variante allo strumento urbanistico, la cessione gratuita di unità immobiliari, con le relative pertinenze ed accessori, da edificare per complessivi **mq 261,00** di S.L.P.;
- F.** che in data 30/01/2009 la ASL ha espresso parere sfavorevole n. 0007380/08 relativo anche ad aspetti sostanziali del progetto, ovvero alla possibilità di utilizzare gli spazi sottostanti la copertura a shed come abitazione;
 - G.** che la variante al progetto di bonifica dell'area, presentata il 03/04/2012, prevede la demolizione della ciminiera est, a causa della inaspettata distribuzione, in prossimità di questa, delle sostanze inquinanti oggetto di bonifica;
 - H.** che il recuperante, in relazione a quanto descritto nei due punti precedenti e alle mutate condizioni economiche generali e in particolare del mercato immobiliare locale, ha espresso l'esigenza di modificare il progetto di recupero del complesso al fine di renderne più snella e modulare la realizzazione, presentando istanza di variante al Piano di recupero in data 28/06/2012 con nota prot. 12035;
 - I.** che il Comune, nell'ambito della predisposizione della variante, esprimeva a sua volta differenti necessità per opere di interesse pubblico, quali la realizzazione di un edificio ad uso pubblico e la manutenzione straordinaria della rete stradale nelle immediate vicinanze del comparto; oltre alle perduranti esigenze di realizzazione di parcheggi di vicinato e di attraversamento ciclopedonale dell'area;
 - J.** che in data 20/12/2012 con nota prot. 23709, in ottemperanza alle esigenze comunali, è stata presentata domanda di variante al Piano di Recupero, integrata in data 31/10/2013 con nota prot. 20017;
 - K.** che la Carta di Fattibilità Geologica del Comune di Villasanta assegna al sito interessato dalla variante al Piano di recupero in argomento le classi di fattibilità 3f e, in quanto area industriale dismessa, da sottoporre a caratterizzazione;
 - L.** che Piano di Caratterizzazione, redatto da Lybra Ambiente e Territorio S.r.l. ai sensi del D.Lgs. 152/06, è stato presentato nel Settembre 2009;
 - M.** che il progetto di bonifica dell'area "ex Fabbrica Tronconi" è stato approvato in data 28/12/2010 con Determinazione n. 649 del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, e che i lavori sono iniziati il 05/10/2011
 - N.** che in data 03/04/2012 con nota prot. 6010 è stata presentata ad ARPA, Provincia di Monza e Brianza e Comune di Villasanta, "Relazione descrittiva dell'indagine integrativa e Variante al Progetto di Bonifica", approvata con Determinazione n. 318 del 04/09/2012 del Responsabile del Settore Lavori Pubblici;
 - O.** Che la bonifica è stata completata ed è stata inoltrata istanza di certificazione del completamento degli interventi di bonifica ai sensi dell'art. 248 del D. Lgs. 152/06 presso la Provincia di Monza e della Brianza in data 14/10/2013;
 - P.** che in relazione al P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza, approvato in data 10/07/2013 con Deliberazione consiliare n. 16/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 43 del 23/10/2013, il comparto oggetto della presente convenzione è individuato come "architetture e manufatti della produzione industriale" ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. dello stesso P.T.C.;
 - Q.** che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione della Variante al Piano di Recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- R.** che, in virtù di quanto disposto dal Codice dei Contratti D.lgs. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, la convenzione urbanistica costituisce il presupposto per l'adozione delle procedure di gara previste dalla legge, atto prodromico ed indispensabile al fine di procedere alla scelta dell'appaltatore;
- S.** che la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà, se previsto dalla normativa vigente, la procedura prevista dal Codice dei Contratti di cui al D.lgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI

1. La domanda di autorizzazione alla Variante del Piano Attuativo Vigente denominato P.A.V.14 (ex fabbrica Tronconi), con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n. 23709 del 20/12/2012, iscritta nel Registro Pratiche Edilizie con il n. P.W. 375/2012 e integrata in data 31/10/2013 con nota prot. 23709;
2. la deliberazione del Consiglio Comunale n. 256 in data 17/12/2013 esecutiva, con la quale è stata adottata la Variante al P.A.V. 14;
3. la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvata la Variante al P.A.V. 14;
4. la richiesta di proroga dei termini di validità del piano per l'attuazione degli interventi con modifiche planimetriche senza diminuzione di aree per servizi pubblici registrata al protocollo comunale n. del..... ;
5. la deliberazione di Giunta Comunale n. del con la quale è stata accolta la proroga dei termini di validità del piano per l'attuazione degli interventi e modifiche planivolumetriche non incidenti sul dimensionamento globale degli insediamenti e senza diminuzione di aree per di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
6. l'art. 71 delle Norme di Governo del Territorio del vigente P.G.T.
7. L'art.28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., gli artt.12 e 14 della Legge Regionale dell'11 marzo 2005, n.12 nonché il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (T.U.E.) n.380 del 06 giugno 2001;
8. Che in data 1/04/2014 (raccolta generale n.837/2014) il responsabile del Servizio Bonifiche e Cave per la Provincia di Monza e Brianza sulla base della relazione tecnica ARPA ai sensi dell'art.248 del D.LS 152/06, acquisita con prot. Prov. n. 37675 del 8/10/2013 e successiva nota di rettifica dati catastali, emetteva la documentazione certificativa della coretta esecuzione bonifiche ambientali.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

CAPO I

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

l'attuatore per sé o suoi successori o aventi causa si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto la Variante al P.A.V. 14 e la successiva modifica approvata con deliberazione di Giunta Comunale n del che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione della Variante al Piano in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.
3. La Variante al P.A.V. 14 prevede l'utilizzazione delle aree/immobili descritti in premessa secondo i seguenti parametri:
 - superficie territoriale: 14.369,49 mq
 - slp massima edificabile secondo la variante al P.A.V.: 7.550,32 mq
 - slp di progetto: 7.550,31 mq, di cui:
 - slp edifici per utilizzazioni e/o servizi comunali: 261,02 mq
 - superficie coperta di progetto: 30 % St
 - rapporto permeabilità 31,5 % St
 - Altezza massima edifici 11,50 m
 - **attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in cessione (standard):** 3.634,10 mq di cui parte:
 - parcheggio: 1.179,20 mq
 - aree sistemate a piazza.: 492,27 mq
 - aree destinate a parco pubblico: 1.015,81 mq
 - edifici per utilizzazioni e/o servizi comunali: 331,80 mq
1. l'attuatore è obbligato in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. La sottoscrizione della convenzione obbliga all'osservanza delle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
4. La sostituzione dell'attuatore dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dagli attuatori stessi.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E VALIDITA' DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

1. Tutte le opere di urbanizzazione, devono essere eseguite coordinatamente con le opere relative ai fabbricati di ogni lotto secondo il cronoprogramma allegato al presente atto sotto la lettera "...". Il progetto definitivo ed esecutivo dei singoli lotti di opere di urbanizzazione, corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo, sarà presentato contestualmente alla richiesta di titolo edilizio relativo al fabbricato privato del medesimo lotto. La sottoscrizione della presente convenzione dovrà avvenire entro il 30 ottobre 2018, pena l'inefficacia e decadenza della modifica convenzionale al Piano Attuativo approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del nonché del Piano Attuativo vigente. Le opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di un edificio per utilizzazioni al servizio comunale così come meglio individuati nell'elaborato tavola 7 e computo metrico estimativo n.2 dovranno essere realizzati entro dicembre 2019.
2. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene alla data di stipula della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione indicate all'art. 5 e all'art. 6 passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici e rilasciato/approvato dal Comune, o a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici tecnici comunali o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese comunque a carico degli attuatori, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli attuatori stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune. Per il rimborso delle spese tecniche afferenti il collaudo tecnico-amministrativo gli attuatori si obbligano a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli attuatori degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte del settore tecnico preposto, entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. Unica eccezione la manutenzione delle aree sistemate a verde che viene posta convenzionalmente a carico degli attuatori per un periodo di 3 anni decorrenti dalla data di collaudo delle opere, per verificare il reale grado di attecchimento dell'impianto previsto in progetto e per accertare il completamento ottimale del ciclo vegetativo di tutto l'impianto.
3. Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 4 (quattro) calcolati con decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione così come determinato al punto 2 del presente articolo.

ART. 4 - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è a carico degli attuatori per importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35 del decreto legislativo 50/2016.
2. Per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria gli attuatori dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 e s.m.i., osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.
3. Gli eventuali risparmi di spesa derivanti dal ribasso conseguito in sede di gara rimarranno nella disponibilità dell'attuatore. Qualora, l'importo del contratto, per effetto dei ribassi d'asta eventualmente conseguiti dagli Operatori, risultasse inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, gli stessi attuatori si obbligano a corrispondere al Comune la differenza entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'appalto. Entro tale termine, gli attuatori medesimi dovranno trasmettere al Comune copia dell'intera documentazione afferente gli atti di gara, al fine di consentire al Comune stesso l'espletamento dell'attività di vigilanza volta a verificare la regolarità delle procedure di affidamento.
4. Gli attuatori si impegnano nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente la progettazione e direzione lavori, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti compreso i frazionamenti.
5. L'attività afferente la direzione dei lavori dovrà essere effettuata osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici. Resta inteso che gli attuatori, in qualità di committenti dovranno nominare, a loro spese, il direttore lavori e il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
6. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 e all'art. 6, gli attuatori dovranno presentare a parte, e preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo ed esecutivo, redatti in accordo con gli uffici tecnici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, corredati dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo.
7. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, funzionali, individuati nella tavola 11 della modifica alla Variante al Piano di Recupero approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. del
8. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma già allegato alla presente convenzione e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.
9. Le opere di urbanizzazione indicate all'art. 5 e all'art. 6 passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal Comune e a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia

di Lavori Pubblici ed esperito da parte degli uffici tecnici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese comunque a carico degli attuatori, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli attuatori stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune. Per il rimborso delle spese tecniche afferenti il collaudo tecnico-amministrativo gli attuatori si obbligano a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli attuatori degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. Unica eccezione la manutenzione delle aree sistemate a verde che viene posta convenzionalmente a carico degli attuatori per un periodo di 3 anni decorrenti dalla data di collaudo delle opere, per verificare il reale grado di attecchimento dell'impianto previsto in progetto e per accertare il completamento ottimale del ciclo vegetativo di tutto l'impianto.

10. Gli Operatori si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione della Variante al Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.
11. Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli Operatori si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi.
12. Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese degli Operatori, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.
13. Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere agli Operatori l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione e senza maggiori costi per gli Operatori, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.
14. Le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere depositate soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato; pertanto, alle istanze per l'ottenimento di tali certificati dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche gli atti di collaudo afferenti le opere di urbanizzazione o, in alternativa, documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.
15. Sono a carico degli Operatori, dei progettisti e delle imprese esecutrici l'attivazione, secondo le proprie competenze, delle garanzie di cui agli artt. 24 comma 4 e 103 del decreto legislativo 50/2016. A tale riguardo gli Operatori si impegnano a consegnare al Comune copia di dette polizze al momento della presentazione del progetto esecutivo e/o comunque prima dell'inizio dei lavori. In particolare, per l'esecuzione dei lavori, dovrà essere consegnata una polizza di assicurazione con massimale pari

a € che copra i danni che dovesse subire il Comune in conseguenza del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori suddetti e contenga le garanzie a copertura della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei medesimi lavori, con decorrenza dalla data di inizio lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

16. Gli Operatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, dichiarano di obbligarsi a prevedere nel contratto di appalto con il soggetto aggiudicatore dei lavori (stabilendo analogo obbligo nei confronti di quest'ultimo per i contratti derivanti con i subappaltatori ed i subcontraenti della filiera delle imprese riferite ai citati lavori), tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136 del 13/08/2010 e s.m.i., secondo le indicazioni contenute nella determinazione dell'AVCP n. 4 del 7.7.2011, dei cui contenuti gli Operatori si dichiarano a completa conoscenza.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al successivo art. 9, consistenti in: opere di pavimentazione in asfalto, verde, raccolta acque piovane e formazione di aree verdi nelle vie Grandi e Buozzi, realizzazione di una piazza su via Grandi, di due aree a parcheggio su via Garibaldi e di un attraversamento ciclo pedonale del lotto da via Garibaldi a via Buozzi, come descritte nell'allegato computo metrico estimativo n. 1 e nell'elaborato grafico n. 07 allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. del
2. Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verrà effettuata a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.
3. Per la realizzazione delle reti tecnologiche (sottoservizi) e/o adeguamento di quelle esistenti si dà atto del nulla-osta rilasciato dagli Enti preposti in data e dei preventivi ad esso allegati per l'importo pari ad €
4. Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla base della tabella vigente degli oneri di urbanizzazione (Luglio 2018) e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato: 22.112,24 mc x 8,06 €/mc, per un totale di € 178.224,65.
5. Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato alla data odierna di € 296.014,74 al netto dello sconto del 20%, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione che verrà aggiornato in base agli eventuali adeguamenti prima della stipula della convenzione.
6. L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al Comune da parte degli Operatori che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come

risultante dal quadro economico allegato alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria sulle aree di cui al successivo art. 9 e individuate nell'elaborato tav.7 e computo metrico estimativo n. 2, consistenti in: realizzazione (mediante demolizione e ricostruzione) di un edificio per utilizzazioni e/o servizi comunali
2. Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.
3. Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla base della tabella vigente degli oneri di urbanizzazione (Luglio 2018) e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato: 22.112,24 mc x 17,03 €/mc, per un totale di € 376.571,45.
4. Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria, verranno liquidate opere di urbanizzazione secondaria per un importo stimato alla data odierna di € 397.664,62 al netto dello sconto del 20%, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione che verrà aggiornato in base agli eventuali adeguamenti prima della stipula della convenzione..
5. L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al Comune da parte degli Operatori che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati. *oppure, in alternativa, qualora l'Amministrazione comunale non ravvisasse la necessità di eseguire opere di urbanizzazione aventi importo superiore agli oneri tabellari*

ART. 7 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale del presente Capo e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a. passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - b. parcheggi privati interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;

- c. illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - CESSIONE E MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Gli attuatori, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto **cedono gratuitamente al Comune, le aree interne** alla Variante al Piano di Recupero, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a parcheggi, piazza e attraversamento ciclo pedonale descritti all'art. 5, nonché **le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale interne alla Variante al Piano di Recupero**, come indicato nell'elaborato tav. 7 allegato alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di mq, catastalmente identificate al foglio, mappali
2. Gli attuatori dichiarano che le aree sopradescritte sono di loro proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie;
3. E' posta a carico degli Operatori la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, gli Operatori si faranno carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.
4. Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità degli Operatori per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 5 e 6, rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione; oltre tali scadenze dovrà essere corrisposta al Comune la relativa tassa per l'occupazione di suolo pubblico.
5. Le aree di cui al precedente art. 9.1 e pari a 3634,10 mq assolvono in parte la dotazione minima delle aree **per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard)** richiesta ai sensi di legge per la destinazione residenziale calcolata come segue: $\text{mq } 7.550,32 \times 93\% = 7.021,80$ mq (come da P.A. approvato). Pertanto, essendo la superficie in cessione inferiore alla dotazione minima come sopra determinata, la differenza, pari a 3.387,70 mq, viene monetizzata al valore di 97,00 €/mq, cui corrispondono complessivamente € 328.606,90. Il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula della presente convenzione.
6. Per tale somma, di cui € 100.000,00 (centomila/00) sono state anticipate dal Recuperante in ottemperanza all'impegno unilaterale del 18/07/200 citati nelle premesse, il Comune rilascia ampia e finale quietanza essendo stata interamente corrisposta come risulta da bonifico della Banca di Roma del 23-07-2007 n° CRO 1090113612 al beneficiario Tesoreria Comune Di Villasanta;
7. Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della Variante al Piano

di Recupero, redatto dal Comune in data 06/06/2013. Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

ART. 10 - OPERE AGGIUNTIVE

1. Il recuperante si obbliga nei confronti del Comune a realizzare, nell'ambito dell'intervento concesso con la stipula della presente convenzione, le opere aggiuntive descritte nella tav. 12 e nel computo metrico estimativo n. 3 allegati alla presente convenzione e consistenti nella manutenzione straordinaria dei manti in asfalto e della segnaletica orizzontale delle seguenti vie, adiacenti al comparto:
 - a. Via Garibaldi, nel tratto da via Cellini a via Alighieri
 - b. Via Grandi
 - c. Via Puccini, da via Garibaldi a via Petrarca
 - d. Via Cellini, da via Garibaldi a via Petrarca
2. Il recuperante si obbliga a completare le opere di cui al punto precedente entro 120 (centoventi) giorni dal completamento delle opere di edilizia residenziale privata.
3. Complessivamente l'importo delle opere di cui al presente articolo stimato alla data odierna risulta di € 171.936,00 al netto dello sconto del 20%, come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione.

ART. 11 - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO

Prima di procedere alla esecuzione dei lavori previsti dal Piano di Recupero verrà prodotta dagli attuatori la relazione geognostica indicante la effettiva situazione dei luoghi e le misure da adottare per la progettazione delle strutture e gli eventuali piani di bonifica e risanamento che si dovessero rendere necessari e che saranno a cura e spese dei soggetti attuatori.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto depositano fideiussione bancaria/assicurativa n. , emessa da con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti ai precedenti art. 5, 6 e 10 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione
2. Lo svincolo della fideiussione dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria scritta da parte dell'amministrazione comunale e a seguito di favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, 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.
3. La somma garantita corrisponde all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 30% (per IVA, spese

tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di € 1.125.300,00 fatto salvo gli adeguamenti degli importi all'ultimo bollettino prezzi CCIAA anno 2018.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, comma 2 del Codice Civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con i suoi fidejussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, mediante il solo rilievo dell'inadempimento.
5. ***Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura degli Operatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.***
6. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Operatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto entro il termine stabilito dalla presente convenzione e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.
7. In caso di inadempienza da parte degli Operatori di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità
8. Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere agli Operatori di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART.13 - TITOLI ABILITATIVI

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 103 comma 1 lett. a) e 41 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli interventi sono realizzabili alternativamente tramite presentazione di SCIA alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire;

ART. 14- VARIANTI

Le opere realizzate in esecuzione della presente Variante al PAV 14 non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune salva l'applicazione dell'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i., ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

ART. 15 - UNITÀ IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale dell'11 marzo 2005, n.12 purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procederà 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, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dal lottizzante diverso dal richiedente il permesso di costruire con destinazione alternativa.

ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli attuatori. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.
2. Gli attuatori si impegnano a far pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.
3. Gli attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circoscrizione II, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.
4. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.
5. La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.