

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 1 – S. Corinna

Schema di convenzione urbanistica

6.1

PROPONENTE



Develog 5 s.r.l.
Corso Venezia 37
20121 Milano (Milano)

PROPRIETA'

Società agricola immobiliare fondi
agricoli di Gian Giacomo Medici di
Marignano & c. s.a.s

PROJECT MANAGEMENT E
PROGETTAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO

The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Arch. Luca De Stefani
Urb. Lorenzo Bartoletti
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE

TEA consulting
Ing. Massimo Moi
via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
moi@territorioambiente.com
Invarianza idraulica
Ing. Michelangelo Aliverti

INDAGINE GEOLOGICA

Ambiente spa
Geol. Paolo Mauri
via Paullo 11 – 20135 Milano
www.ambientesc.it
Tel. 0245473370
Fax. 0245473371

ANALISI E PROGETTO
COMPONENTE PAESAGGIO

SAP Studio Architettura Paesaggio
arch. paes. Luigino Pirola
via Piave, 1
24040 - Bonate Sopra (BG)
Tel. +39 035 992674
info@studioarchitetturapaesaggio.it
luigino.pirola@pec.studioarchitetturapaesaggio.it
arch. paes. Valter Nava
arch. Clemens Caterina Lecchi
dott. in arch. Davide Grasso
dott. in arch. paes. Raffael Cobellis

28 luglio 2021
aggiornamento 04 novembre 2021

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO – AMBITO ADT 1A E ADT1B – STA CORINNA
COMUNE DI NOVIGLIO

TRA

il **Comune di Noviglio (MI)**, con sede in Noviglio (MI), piazza Roma 1, codice fiscale 80121990156, in persona del Signor _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la casa comunale, che interviene al presente atto in attuazione delle deliberazioni di approvazione del Piano Attuativo di cui in oggetto, parte qui di seguito denominata, per brevità, *Comune*

E

la Società _____, di seguito denominata, per brevità, "*Soggetto attuatore*" o "*Convenzionante*", con sede in _____, codice fiscale _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore* _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di gestione a' termini di legge e di statuto,

PREMESSO

- a) che il *Soggetto attuatore* è proprietario in Comune di Noviglio di un compendio immobiliare unitario, catastalmente individuato come segue nel NCEU del Comune censuario di Noviglio:
Fg. ____ mapp. _____, _____, _____, _____, aventi complessivamente una superficie catastale di mq _____;
- b) che dette aree sono classificate dal Documento di Piano (DdP) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con delibera C.C. n. 36 in data 26/07/2012 e approvato con Delibera di C.C. n. 16 in data 23/03/2013, efficace dal 03/07/2013 a seguito pubblicazione sul BURL SI n. 27 nell'ambito denominato AdT1a e AdT1b – Sta Corinna e prorogato con Delibera C.C. N° 12 DEL 07/03/2018 ai sensi dell'art. 5 comma 4, del L.R. n° 31/2014;
- c) che la trasformazione urbanistica dell'ambito è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Documento di Piano e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate al vigente PGT e che la trasformazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito;

- d) che il *Soggetto attuatore* ha depositato per l'approvazione una proposta di Piano Attuativo conforme alle previsioni del PGT con prot. ____ in data _____;
- e) che l'ambito oggetto della proposta di Piano Attuativo ricomprende sia le aree indicate con le sigle AdT1a ed Adt1b nella Scheda d'Ambito, nonché le aree necessarie alla obbligatoria formazione di una nuova rotatoria sulla SP 30,
- f) che il perimetro dell'ambito sottoposto a Piano Attuativo esclude la porzione di area interessata dal vincolo paesaggistico ex art 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 (ricompresa nella fascia del corso d'acqua Ticinello) in considerazione della sua marginalità e intrasformabilità, conformemente alle disposizioni dell'art 7 comma 2 delle NTA del DdP e che tale modificazione non comporta procedura di variante al DdP;
- g) che il *Soggetto attuatore* intende insediare nell'ambito un impianto di carattere produttivo di servizio denominato "Data Center/CED" costituito da una struttura fisica impiegata dalle organizzazioni per ospitare le loro applicazioni informatiche e i loro dati che vengono in essa elaborati, archiviati e condivisi, nonché i relativi uffici, impianti e servizi; le caratteristiche delle attività previste negli edifici in progetto ne comporterà una utilizzazione a scopo lavorativo di tipo continuativo (24h su 24 e 7 giorni su 7);
- h) che la destinazione d'uso proposta è compatibile con le previsioni del Documento di Piano, non essendo ricompresa tra quelle escluse negli ambiti a destinazione funzionale I e T, come disciplinato dagli artt. 24 e 25 delle NTA del Piano delle Regole comma 2 ultimo periodo;
- i) che la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di edifici aventi una Slp massima di mq 95.000 (novantacinquemila) e pertanto non superiore al limite massimo complessivo di Slp consentito dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al vigente PGT;
- j) che la proposta di Piano Attuativo rispetta le prescrizioni morfologiche, urbanistiche, infrastrutturali e paesaggistiche dettate dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al vigente PGT;
- k) che per le motivazioni di cui ai punti h), i) e j) il Piano Attuativo, nonché dagli esiti istruttori cui lo stesso è stato sottoposto, risulta conforme alle previsioni del vigente PGT;
- l) che in dettaglio la proposta di Piano Attuativo:
- prevede la realizzazione di edifici per accogliere un data center e i relativi servizi aventi complessivamente una Slp di mq 95.000 (novantacinquemila);
 - prevede la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP30, comprensiva delle aree di rispetto necessarie,
 - individua aree per servizi destinate alla realizzazione di un parcheggio pubblico in cessione nel sub Ambito Adt 1a pari a mq 1.817;
 - individua aree per servizi destinate alla realizzazione di un parcheggio alberato e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico e ad accessibilità illimitata nel sub ambito Adt 1a pari a mq 12.464;

- individua aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde in cessione nel sub ambito Adt 1b pari a mq 8.909;
- individua aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità illimitata nel sub ambito Adt 1a pari a mq 5.604;
- individua aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità limitata nel sub ambito Adt 1a pari a mq 34.616;
- che pertanto la complessiva dotazione di aree per servizi assomma a:
 $\text{mq } 8.909 + 1.817 + 34.616 + 5.604 + 12.464 = \text{mq } 63.410$ (diconsi mq sessantatremila e quattrocentodieci),
 di cui mq 10.726 (diecimila e settecentoventisei) oggetto di cessione gratuita al Comune e mq 52.684 (cinquantaduemila e seicentoottantaquattro) oggetto di asservimento ad uso pubblico; dotazione che risulta superiore alla minima dotazione di mq 63.000 prescritta dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al vigente PGT, nonché alla minima dotazione prescritta dall'art. 10 del Piano dei Servizi che ammonta a:

$$30\% \times 95.000 = \text{mq } 28.500;$$

- m) che, in relazione alle prescrizioni contenute nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al Documento di Piano del vigente PGT, il Piano Attuativo prevede:
- accesso all'ambito attraverso una nuova rotatoria sulla SP30 nella posizione graficamente indicata dal PGT
 - prolungamento viabilità in corrispondenza al Parco Alessandrini, con collegamento ciclopedonale verso la SP 203 e fascia di mitigazione alberata,
 - collegamento ciclopedonale dell'abitato di Santa Corinna con nuova passerella che scavalca la SP 30 in prossimità dell'esistente rotatoria,
 - fascia di mitigazione alberata lungo il cavo che corre sul confine verso il territorio di Binasco,
 - fascia di mitigazione alberata lungo la SP30
 - area a verde piantumata verso il confine ovest dell'ambito.
- n) che, il Piano Attuativo presentato prevede la realizzazione, a cura e spese del *Soggetto attuatore*, delle seguenti **opere urbanizzative** afferenti al comparto:
- nuova rotatoria sulla SP30 (R1)
 - adeguamento braccio rotatoria esistente su SP30 (R2)
 - parcheggio pubblico in cessione sub Ambito Adt 1a (P1)
 - parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a (P2)
 - area verde in cessione sub Ambito Adt 1b

- area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a
 - area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità limitata sub Ambito Adt 1a
 - percorso ciclopedonale e sovrappasso SP30
 - infrastrutture urbanizzative di rete (idrica, fognatura, illuminazione pubblica, etc..) sulle aree pubbliche e asservite all'uso pubblico;
- o) che le reti di collegamento delle infrastrutture urbanizzative al comparto al servizio ed allacciamento degli erigendi edifici (acquedotto, rete fognaria, energia elettrica, rete telefonica, etc) restano a totale carico del *Soggetto attuatore*,
- p) che il comparto oggetto del presente Piano Attuativo non è interessato né da vincolo paesaggistico ex D.lg. 42/2004 né da vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923
- q) che a norma dell'art 16 comma 12 della L 1150/1942 e s.m. e i. il Piano Attuativo non è soggetto a VAS, né verifica di VAS, trattandosi di pianificazione che non comporta variante al PGT e *"lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica" aveva definito "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste"*,
- r) che a norma del disposto della L.R. 2/02/2010 n° 5 e s.m. e i. l'ambito non è soggetto alla procedura di VIA, non trattandosi di un progetto di *"sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari all'esterno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole"* nè di un progetto di *"riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari all'interno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole di cui all'articolo 10 della l.r. 12/2005"*, in quando l'ambito d'intervento è posto all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato individuato dal vigente Piano delle Regole (tavola 1.c pr);
- s) che il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione si compone dei seguenti elaborati (Quelli che saranno depositati)
- Tav. 01 _____
 - Tav. 02 _____
 - Tav. 03 _____
 - Tav. 04 _____
 - Tav. 05 _____
 - Tav. 06 _____
 - Documentazione fotografica
 - Progetto preliminare rotatoria SP30
 - Progetto preliminare passerella sulla SP30
 - Progetto _____

- Computo estimativo OO U.
- Relazione Geologica
- Relazione idraulica
- Relazione acustica
- _____
- Relazione Generale
- Schema di Convenzione

- t) che il Piano Attuativo, a norma dell'art 14 c. 1 della LR 12/2005, è stato adottato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n° _____
- u) che per i successivi quindici giorni il Piano Attuativo. e relativi allegati è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la Segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico affisso presso l'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul sito informatico del Comune e pubblicizzato a mezzo pubbliche affissioni, recante invito a chiunque avente interesse a presentare osservazioni,
- v) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione sono (o non sono) pervenute osservazioni, _____,
- w) che, successivamente, il Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n° _____, (recante altresì controdeduzione di tutte le osservazioni presentate),
- x) che, per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art 28 della L 1150/1942 e s.m. e i. prevede la stipulazione di una convenzione avente i contenuti di cui all'art 46 della LR 12/2005 e s.m.e i., il cui schema era allegato alla citata deliberazione di approvazione del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale in data _____ con atto n° _____,
- y) che nella proposta di Piano Attuativo approvata dalla Giunta Comunale è previsto che la stipulazione con le forme dell'atto pubblico di detta convenzione intervenga nel termine di sei mesi decorrenti dall'approvazione del Piano Attuativo,
- z) che il *Soggetto attuatore* si dichiara in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione;
- aa) _____ (eventuali altri punti) _____
- bb) _____

tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra individuate

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1.

Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

Art. 2.

Oggetto, finalità e termine di efficacia

1. La presente convenzione ha come oggetto la disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà del Convenzionante meglio in premesse individuate; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
2. L'efficacia del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in **dieci** anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo.

Art. 3.

Attuazione del Piano Attuativo - istanze preordinate al rilascio dei titoli abilitativi edilizi

1. La realizzazione dell'insediamento oggetto del Piano Attuativo (P.A.) avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.
2. I Permessi di Costruire (PdC), o equipollenti titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei fabbricati privati potranno essere richiesti, o presentati, in fasi differenziate e potranno riguardare uno o più dei fabbricati, o loro parti, in cui il P.A. è schematicamente suddiviso ai fini della sua attuazione.
Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini del conseguimento della agibilità, entro i termini di legge.
4. 3. Resta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di apportare in fase di esecuzione, conformemente alle norme vigenti, ed in particolare ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. 4. Sono in particolare considerate modificazioni planivolumetriche di cui al precedente comma le eventuali diverse conformazioni e impronte a terra degli edifici purchè poste entro le aree di galleggiamento obbligatorie di cui alla tavola 3.2 del PA.

Art. 4.

Provvedimenti edilizi abilitativi

1. In attuazione della presente convenzione ed al fine di consentire l'attuazione degli interventi edificatori contemplati dal P.A, il *Soggetto attuatore* si impegna a predisporre la documentazione progettuale da

presentare al Comune per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi nei termini di vigenza del P.A.

2. Gli atti abilitativi potranno essere costituiti da PdC o da equipollente titolo abilitativo, ferma restando l'obbligatorietà del ricorso al PdC in caso di necessità di contestuale approvazione delle modificazioni planivolumetriche di cui al precedente art. 3.
3. Ove la modificazione planivolumetrica comporti una contestuale modificazione/integrazione alla presente Convenzione, e/o non rispetti quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della presente convenzione, il rilascio del PdC potrà intervenire unicamente dopo la stipula con atto pubblico della modificazione/integrazione della Convenzione.

Art. 5.

Contributo di costruzione: liquidazione

1. I titoli abilitativi di cui all'art. 4 saranno onerosi ai sensi di legge.
2. Il contributo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitativo sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di modificazioni di cui all'art. 3, ed assumendo a base di calcolo le tariffe vigenti al momento della richiesta di ciascun titolo abilitativo, fermo restando che, ai sensi dell'art. 38 comma 7bis della LR 12/2005 e s.m. e i., nei trentasei mesi dalla data di approvazione del P.A. continueranno ad applicarsi le tariffe vigenti al momento della approvazione stessa.
3. Le somme dovute a titolo di oneri di **urbanizzazione primaria** saranno determinate in funzione della effettiva Slp oggetto di ogni singolo titolo abilitativo; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore all'epoca dell'approvazione del P.A., per l'intera capacità edificatoria prevista pari a mq 95.000 , l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a presuntivi:
$$\text{mq } 95.000 \times 18,76 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.782.200,00$$

(diconsi € unmilione settecentoottantaduemila duecento/00)
4. Le somme dovute a titolo di oneri di **urbanizzazione secondaria** saranno determinate in funzione della effettiva Slp oggetto di ogni singolo titolo abilitativo; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore all'epoca dell'approvazione del P.A., per l'intera capacità edificatoria prevista pari a mq 95.000, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria è pari a presuntivi:
$$\text{mq } 95.000 \times 10,46 \text{ €/mq} = \text{€ } 993.700,00$$

(diconsi € novecentonovantatremila settecento/00)
5. Le somme dovute a titolo di **contributo per lo smaltimento rifiuti** saranno determinate in funzione della effettiva Slp oggetto di ogni singolo titolo abilitativo e versati al rilascio dello stesso o rateizzati secondo il regolamento comunale; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore all'epoca dell'approvazione del P.A., per l'intera

capacità edificatoria prevista dedotta quella esistente, pari a mq 95.000, l'ammontare del contributo per lo smaltimento dei rifiuti è pari a presuntivi:

$$\text{mq } 95.000 \times 6,61 \text{ €/mq} = \text{€ } 627.950,00$$

(diconsi € seicentoventisettemilanovecentocinquanta/00)

6. In applicazione del disposto **dell'art 43 comma 2bis**, trattandosi di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, il *Soggetto attuatore* è tenuto a versare una maggiorazione pari al 5% (cinque per cento) sulle somme di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

L'importo della maggiorazione di cui al precedente periodo sarà determinato in funzione della effettiva Slp oggetto di ogni singolo titolo abilitativo, versato contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione.

7. In applicazione del disposto **dell'art 43 comma 2sexies**, trattandosi di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto posti all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, il *Soggetto attuatore* è tenuto a versare una maggiorazione pari al 30% (trenta per cento) sulle somme di cui al precedente comma 5 e pertanto, secondo le tariffe vigenti alla data di approvazione del P.A., pari a:

$$\text{€ } 627.950 \times 30\% = \text{€ } 188.385,00$$

(diconsi € centottantottomilatrecentottantacinque/00)

L'importo della maggiorazione di cui al precedente periodo sarà determinato in funzione della effettiva Slp oggetto di ogni singolo titolo abilitativo, versato contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione.

8. Dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 3 e 4 verranno scomputati in via indifferenziata i costi per le seguenti opere, meglio specificate agli articoli 8 e 9, fino all'occorrenza della somma stabilita dall'articolo 9 comma 2:

- a) nuova rotatoria sulla SP30 con viabilità di ingresso ovest al comparto, completa di arredo, illuminazione e segnaletica,
- b) area a parcheggio con piantumazione di mitigazione verso il confine est del comparto con passerella pedonale di connessione con la via Kennedy, comprese le reti smaltimento acque meteoriche, pubblica illuminazione, segnaletica e irrigazione automatica aree a verde,
- c) passerella ciclopedonale di scavalco della SP 30 in prossimità dell'esistente rotatoria di connessione tra la SP30 e la SP203 ed area a verde piantumato, comprese le reti smaltimento acque meteoriche, pubblica illuminazione, segnaletica e irrigazione automatica aree a verde,

- d) prolungamento percorso ciclopeditonale da Parco Alessandrini fino alla SP203, compresa la fascia a verde di mitigazione, comprese le reti smaltimento acque meteoriche, pubblica illuminazione, segnaletica e irrigazione automatica aree a verde,
 - e) area a parcheggio privato di uso pubblico, servita dall'ingresso ovest al comparto,
 - f) area a verde attrezzato, privata di uso pubblico al confine ovest del comparto,
 - g) fascia a verde di mitigazione lungo la SP30 privato di uso pubblico con percorsi pedonali,
9. Non saranno soggette a scomputo delle somme dovute per oneri di urbanizzazione le seguenti opere:
- h) infrastrutture urbanizzative di rete (idrica, fognatura, illuminazione pubblica, etc..) per il collegamento ed a servizio del comparto,
 - i) fascia di mitigazione alberata su area privata lungo il cavo sul confine sud del comparto, verso il Comune di Binasco come schematicamente indicato sugli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo approvato e schematicamente descritta nell'allegato Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare che stima il valore dell'opera e degli oneri di sicurezza in euro 10.643,80,
 - j) interventi di sistemazione e regolamentazione dell'accesso viabilistico limitato alle autovetture verso via XXV Aprile, con segnaletica, illuminazione, portale, telecamere e dissuasori/rallentatori della velocità, come schematicamente indicato sugli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo approvato e schematicamente descritta nell'allegato Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare che stima il valore dell'opera e degli oneri di sicurezza in euro 29.174,49,
10. Non saranno inoltre soggetti a scomputo tutti gli oneri professionali connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (quali quelli di progettazione, direzione lavori, sicurezza, frazionamenti catastali, collaudi provvisori, definitivi e in corso d'opera), l'IVA, gli oneri per le gare d'appalto e gli oneri per il collaudo delle opere.
11. La differenza tra oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 3 e 4 e opere di urbanizzazione a scomputo di cui ai successivi art. 8 e 9 verrà versata in funzione della effettiva Slp oggetto di ogni singolo titolo abilitativo richiesto.

Art. 6.

Contributo di costruzione: pagamento e rateizzazione

1. Per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati secondo quanto disposto al c.2 del precedente art. 5, che dovranno

essere versati al Comune per la quota eccedente l'ammontare delle somme scomputabili delle opere portate a scomputo di cui al comma 8 del precedente art 5, sin d'ora il Comune accorda al *Soggetto attuatore* la facoltà di versamento rateale, condizionato al deposito di garanzia a favore del Comune.

2. Ai fini di cui al precedente comma la rateizzazione avverrà secondo le disposizioni vigenti sul territorio comunale di Noviglio.
3. Le somme dovute per il contributo per lo smaltimento rifiuti, di cui all'art 44 c. 7 della LR 12/2005 e s.m.e i., determinate in sede di rilascio di ciascun titolo abilitativo, saranno interamente versate contestualmente a ciascun atto abilitativo secondo le disposizioni vigenti sul territorio comunale di Noviglio.
4. Ai fini di cui al precedente comma la rateizzazione avverrà secondo le disposizioni vigenti sul territorio comunale di Noviglio.

Art. 7.

Assolvimento delle obbligazioni in tema di aree a standard

1. Per l'insediamento a destinazione produttiva avente una superficie Slp di mq 95.000 il vigente Piano dei Servizi del PGT dispone all'art. 10 una dotazione pari al 30% della Slp e pertanto pari a:

$$\text{mq } 95.000 \times 30\% = \text{mq } 28.500$$

di cui per parcheggi pubblici:

$$\text{mq } 95.000 \times 15\% = \text{mq } 14.250.$$

La Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al Documento di Piano del vigente PGT prescrive che *"comunque entro l'ambito AdT1a e AdT1b senza possibilità di monetizzazione"* siano localizzate aree per servizi di *"parcheggi e verde attrezzato minimo mq 63.000 (incluse le aree a verde e per la mitigazione a nord dell'abitato di Sta Corinna nel sub ambito AdT1b); la quota a verde non potrà essere inferiore al 50%"*.

Il Piano attuativo approvato prevede le seguenti dotazioni di aree per servizi (come individuate nella Tav.3.3 Planimetria delle aree a standard in cessione e assoggettate ad uso pubblico):

- a) aree per servizi destinate alla realizzazione di un parcheggio pubblico in cessione nel sub Ambito Adt 1a pari a mq 1.817;
- b) aree per servizi destinate alla realizzazione di un parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico e ad accessibilità illimitata nel sub ambito Adt 1° pari a mq 12.464;
- c) aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde in cessione nel sub ambito Adt 1b pari a mq 8.909;
- d) aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità illimitata nel sub ambito Adt 1a pari a mq 5.604;
- e) aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità limitata nel sub ambito Adt 1a pari a mq 34.616.

Pertanto l'assolvimento delle obbligazioni avviene attraverso:

- 1) Cessione di aree per servizi pari a complessivi mq (a+c) mq 10.726 (Y), di cui mq 8.909 a verde pubblico e mq 1.817 a parcheggi pubblici
 - 2) Asservimento ad uso pubblico di aree per servizi pari a complessivi mq (b+e+d) (X)mq 52.684, di cui mq 40.220 a verde di uso pubblico e mq 12.464 a parcheggi di uso pubblico.
2. Considerato che il Piano Attuativo approvato prevede una dotazione complessiva di aree per servizi pari a:
- $$(X) + (Y) = \text{mq } 63.410 > \text{mq } 63.000$$
- di cui per parcheggi:
- $$\text{mq } 1.817 + \text{mq } 12.464 = \text{mq } 14.281 > \text{mq } 14.250$$
- con una dotazione di aree a verde:
- $$\text{mq } 8.909 + \text{mq } 34.616 + \text{mq } 5.604 = \text{mq } 49.129 > \text{mq } 31.500$$
- si da atto che il Piano Attuativo assolve interamente alle obbligazioni in tema di dotazione di aree per servizi.
3. La **cessione** al Comune delle aree per servizi identificate al precedente comma 1 lettere a) e c) e rappresentate negli elaborati di Piano Attuativo approvati avverrà dopo la realizzazione e collaudazione delle relative opere di urbanizzazione e prima del conseguimento dell'agibilità del primo edificio per le sole opere di urbanizzazione entro comparto da realizzare entro il perimetro del Piano Attuativo (come specificate all'art. 9), previa identificazione catastale a cura e spese del *Soggetto attuatore* e al solo collaudo per le opere di urbanizzazione extra comparto (come specificate agli artt. 8 e 9). Le superfici reali oggetto di gratuito trasferimento al Comune non potranno essere inferiori alle superfici minime prescritte dalle norme di PGT .
 4. L'**assoggettamento a servitù di uso pubblico** di tutte le aree per servizi identificate al precedente comma 1 lettere b) d) e) e rappresentate negli elaborati di Piano Attuativo approvati avverrà dopo la realizzazione e collaudazione delle relative opere di urbanizzazione e prima del conseguimento dell'agibilità del primo edificio da realizzare entro il Piano Attuativo, previa identificazione catastale a cura e spese del *Soggetto attuatore* e regolato da una specifica convenzione o regolamento d'uso che ne disciplini la modalità dell'esercizio dell'uso pubblico, fermo restando che ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria resterà a totale carico del *Soggetto attuatore*.
 5. A norma dell'art. 11, comma 4, delle NTA del Piano dei Servizi del vigente PGT l'assolvimento della dotazione attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico *"pone in capo al soggetto obbligato la corresponsione della monetizzazione nella misura pari al 50% di quella prevista dalla lettera b) del precedente comma 3"*, pertanto sulla superficie (X) mq 52.684 mq è dovuta dal *Soggetto attuatore* la somma della monetizzazione convenuta in 40 €/mq pari a :

$$((X) \text{ mq } 52.684 \times 40 \text{ €/mq}) \times 0,50 = \text{€ } 1.053.680$$

(diconsi unmilione cinquantatresicentottanta)

che il *Soggetto attuatore* versa al 30% contestualmente alla stipula della presente Convenzione mentre il restante 40% entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e l'ultimo 30% entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione garantendo l'importo con apposita fidejussione assicurativa di cui all'art 15 della presente convenzione.

Art. 8

Opere di urbanizzazione - Rotatoria SP30.(opera extracomparto ed entro comparto R1)

1. Il *Soggetto attuatore* si impegna a realizzare a sua totale cura e spese la nuova rotatoria sulla SP30 per l'accesso ovest al comparto, completa di illuminazione, arredo e segnaletica, come schematicamente indicato sugli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo approvato e schematicamente descritta nell'allegato Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare che stima il valore dell'opera e degli oneri di sicurezza da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione in :

€ (195.219,35)

(diconsi € centonovantacinqueduecentodiciannove/35)

Fermo restando per il *Soggetto attuatore* l'obbligazione di risultato, dovendo l'opera essere eseguita conformemente al progetto definitivo/esecutivo che sarà elaborato dal medesimo *Soggetto attuatore* e approvato dalla competente Città Metropolitana.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del soggetto attuatore la porzione di superficie pubblica necessaria per costruire la predetta opera, incluse le aree per la necessaria cantierizzazione, previo apposito verbale di consegna, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal rilasci del relativo titolo edilizio qualora ne ricorra la necessità.

2. Il *Soggetto attuatore* si impegna altresì alla cessione al *Comune* o alla Città Metropolitana delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria e spazi accessori, che saranno individuate con atto di individuazione catastale sulla base del progetto definitivo approvato dalla Città Metropolitana.
3. Il progetto definitivo/esecutivo della rotatoria dovrà essere presentato per le approvazioni di rito 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del deposito dell'istanza per il primo titolo abilitativo alla realizzazione del primo edificio previsto nel Piano Attuativo.
4. I lavori dovranno essere completati entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di approvazione definitiva del progetto, con rilascio, a favore del *Soggetto attuatore*, del Permesso di costruire gratuito; i lavori della rotatoria dovranno essere completati e collaudati prima del conseguimento dell'agibilità relativa all'edificio privato realizzato con il primo titolo abilitativo, costituendone presupposto inderogabile.
5. Sono a carico del *Soggetto attuatore* gli oneri tecnici di progettazione e direzione dei lavori, nonché gli oneri per la Sicurezza e l'IVA. Sono

altresì a carico del *Soggetto attuatore* gli oneri per la collaudazione, anche in corso d'opera. Ogni onere o costo e responsabilità per la custodia e manutenzione delle opere fino al rilascio del Certificato di Collaudo finale resterà a carico del *Soggetto attuatore*.

6. Le opere potranno essere prese in consegna anche anticipatamente alla loro collaudazione; in tale eventualità si dovrà provvedere alla stesura di un verbale di consegna in contraddittorio, alla presenza del Collaudatore in corso d'opera, dal quale risultino tutte le circostanze rilevabili, ferma restando la responsabilità del *Soggetto attuatore* relativa ai vizi occulti.
9. Dalla data del verbale di consegna cesseranno per il *Soggetto attuatore* tutti gli oneri di manutenzione ed ogni altro onere.

Art. 9

Opere di urbanizzazione –Parcheggi (P1 e P2), verde pubblico e percorso ciclopedonale con sovrappasso

1. Le opere di urbanizzazione che il *Soggetto attuatore* si impegna a realizzare, come schematicamente indicate sugli elaborati allegati al Piano Attuativo approvato e descritte nell'allegato Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare che stima il valore delle opere e degli oneri di sicurezza da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione attengono:
 - a) **Parcheggio pubblico in cessione sub Ambito Adt 1a (P1)** – opera entro comparto - per un importo complessivo e comprensivo della stima degli oneri della sicurezza pari € 190.964,91 (diconsi € centonovantamila novecentosessantaquattro/91);
 - b) **Parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a (P2)** – opera entro comparto - per un importo complessivo e comprensivo della stima degli oneri della sicurezza pari € 794.165,49 (diconsi € settecentonovantaquattromila centosessantacinque/49);
 - c) **Area verde in cessione sub Ambito Adt 1b (Parco Alessandrini)** – opera extra comparto - per un importo complessivo e comprensivo della stima degli oneri della sicurezza pari a € 76.150,44 (diconsi € settantaseimila centocinquanta/44);
 - d) **Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a** – opera entro comparto - per un importo complessivo e comprensivo della stima degli oneri della sicurezza pari a € 47.366,71 (diconsi € quarantasettemila trecentosessantasei/71);
 - e) **Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a** – opera entro comparto - per un importo complessivo e comprensivo della stima degli oneri della sicurezza pari € 260.033,24 (diconsi € duecentosessantamila trentatre/24)
 - f) **Percorso ciclopedonale e sovrappasso SP30** – opera extra comparto - per un importo complessivo e comprensivo della stima degli oneri

della sicurezza pari a € 506.554,81 (diconsi € cinquecentoseicincinquecentocinquantaquattro/81);

L'importo complessivo delle opere sopraelencate secondo il Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare allegato al Piano Attuativo approvato, comprensive della stima degli oneri di sicurezza, ammonta a presunte:

€ 1.845.235,60

(diconsi € unmilioneottocentoquarantacinqueduecentotrentacinque/60)

2. Le opere sopraelencate saranno ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione fino all'occorrenza della somma di:

€ 1.665.422,92

(diconsi € unmilione seicentosessantacinquequattrocentoventidue/92)

L'importo rimanente sarà a totale carico del soggetto attuatore.

Le opere tutte dovranno comunque essere eseguite conformemente ai progetti definitivi/esecutivi che saranno elaborati, anche per stralci funzionali, dal medesimo *Soggetto attuatore*, nel rispetto delle prescrizioni impartite ed approvate dal Comune e, ove necessario, dalla competente Città Metropolitana.

3. Le opere di urbanizzazione sopra elencate saranno eseguite su aree messe a disposizione del *Soggetto attuatore*, che si impegna a cedere o ad asservire all'uso pubblico (secondo le modalità di cui ai commi 3 e 4 del precedente art 7) dopo l'ultimazione e il collaudo delle opere. Unicamente per l'opera di cui alla lettera f) del precedente comma 1 il Comune metterà a disposizione le aree che si trovano sul lato nord della SP30, assumendosi i relativi oneri; per tali aree verrà redatto verbale di consegna onde consentire la cantierizzazione e l'esecuzione dell'opera.
4. I progetti definitivi/esecutivi delle opere di cui al precedente primo comma, redatti da tecnici abilitati a cura e spese del *Soggetto attuatore*, dovranno essere presentati al Comune di Noviglio, anche per stralci, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione ed i lavori dovranno essere completati entro 360 (trecentosessanta) giorni dalla data di approvazione dei progetti e, ove ne ricorrano le condizioni, di consegna delle aree necessarie alla loro realizzazione che non fossero nella disponibilità del *Soggetto attuatore*.
5. Le opere individuate con le lettere a) e b) c) d) ed e) del precedente comma 1 dovranno essere completate e collaudate prima del conseguimento dell'agibilità relativa all'edificio privato realizzato con il primo titolo abilitativo, costituendone presupposto inderogabile.

6. Sono a carico del *Soggetto attuatore*, oltre la progettazione definitiva/esecutiva, la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e l'acquisizione dei pareri, nulla osta ed autorizzazioni necessari alla realizzazione delle opere di cui al precedente 1° comma.
7. Le opere, in tutto od in parte, potranno essere prese in consegna dal Comune anche anticipatamente alla loro collaudazione; in tale eventualità si dovrà provvedere alla stesura di un verbale di consegna in contraddittorio, alla presenza del Collaudatore, dal quale risultino tutte le circostanze rilevabili, ferma restando la responsabilità del *Soggetto attuatore* relativa ai vizi occulti.
8. Dalla data del verbale di consegna faranno capo all'Amministrazione Comunale/o quella Provinciale competenti tutti gli oneri di manutenzione ed ogni altro onere, salvo quanto diversamente disciplinato nella presente Convenzione.

Art. 10

Opere di mitigazione

1. In adempimento alle prescrizioni contenute nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al Documento di Piano del vigente PGT il *Soggetto attuatore* si impegna a realizzare le opere di mitigazione costituita da *"una piantumazione con essenze autoctone lungo il corso d'acqua sul confine del territorio comunale verso Binasco, riqualificando le sponde del cavo"*, come schematicamente indicate sugli elaborati allegati al Piano Attuativo approvato e descritte nell'allegato Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare, che stima il valore di tali opere, escluse dalla possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, pari a:
€ 10.643,80
(diconsi diecimilaseicentoquarantatre/80)
2. Le aree sulle quali saranno eseguite le opere di mitigazione resteranno di proprietà del *Soggetto attuatore*, che ne curerà la conservazione e manutenzione.
3. Le opere di mitigazione di cui al presente articolo dovranno essere eseguite previo conseguimento di titolo abilitativo e completate prima del conseguimento dell'agibilità relativa all'edificio privato realizzato con il primo titolo abilitativo.
4. L'esecuzione delle opere di cui al presente articolo, in conformità del titolo abilitativo sarà oggetto di collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale da effettuarsi entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 11

Norme generali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. In conformità all'art. 44, comma 3 della LR 12/2005 e s.m. e i. le parti si danno reciprocamente atto che le opere tutte di cui ai precedenti artt. 8 e 9 costituiscono opere di urbanizzazione primaria, nonché a mente dell'art 16 comma 2bis del DPR 380/2001 le stesse sono *"funzionali*

all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" e pertanto saranno realizzate direttamente dal Soggetto attuatore a titolo di adempimento di obbligo derivante dalla presente convenzione urbanistica, constatato che dette opere hanno importi inferiori alla soglia di rilevanza comunitaria di cui al D.L.gs. n° 50 del 2016.

2. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 3, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9, verranno realizzate dal *Soggetto attuatore* contestualmente alla realizzazione degli edifici oggetto del P.A. e dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti dai precedenti articoli e comunque entro il termine di validità della presente Convenzione.
3. Sono ammesse proroghe ai termini di esecuzione regolati dai precedenti articoli solo per motivate esigenze tecniche connesse alla complessità della realizzazione, nonché, automaticamente, in caso di indisponibilità o ritardo nella piena disponibilità delle aree occorrenti agli interventi, la cui messa a disposizione è incombente a carico del *Comune*, o comunque per fatto non dipendente dalla volontà del *Soggetto attuatore*.
4. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui agli artt. 8 e 9 risultano illustrate negli allegati di P.A., fatte salve le eventuali modifiche progettuali che potranno essere richieste dal *Comune* o dagli Enti competenti contestualmente al rilascio dei relativi provvedimenti abilitativi.
5. La predisposizione della progettazione definitiva/esecutiva e tecnica delle opere tutte di cui agli artt. 8 e 9 spetta al *Soggetto attuatore*, che vi provvederà, a sua cura e spese, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e con le eventuali Autorità interessate.
6. L'esecuzione delle opere tutte di urbanizzazione potrà avvenire solo previo ottenimento del titolo abilitativo previsto dalla Legge, costituito da Permesso di costruire non oneroso e si svolgerà comunque sotto la sorveglianza del *Comune*, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo, nominando collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato.
7. Al collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo provvederà, a spese del *Soggetto attuatore*, il medesimo collaudatore in corso d'opera o un tecnico che all'uopo il *Comune* avrà incaricato dandone comunicazione al *Soggetto attuatore*; ove il *Comune* non provveda tempestivamente il *Soggetto attuatore* potrà avanzare richiesta al *Comune*, il quale dovrà provvedere nel termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal *Soggetto attuatore*.
8. Il *Soggetto attuatore* potrà, assumendosene i relativi oneri, richiedere anche il collaudo parziale di opere che siano autonomamente e funzionalmente utilizzabili; in tale caso la nomina del Collaudatore dovrà intervenire entro 30 giorni decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal *Soggetto attuatore*.

9. Il collaudo delle opere di cui ai commi precedenti dovrà iniziare entro 30 (trenta) giorni dal conferimento dell'incarico e concludersi con l'emissione del certificato di collaudo (totale o parziale) entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori a mezzo di raccomandata A.R.. o pec, salvo proroghe dovute a inadempienze del *Soggetto attuatore* o cause di forza maggiore.
10. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione o alla riparazione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del *Soggetto attuatore*, ed a spese dello stesso, con diritto di rivalsa nei modi stabiliti da leggi e regolamenti, qualora lo stesso non via abbia provveduto entro il termine prescritto, o assegnato dal Collaudatore, ed il Comune lo abbia inutilmente messo in mora con un preavviso non inferiore a trenta giorni.
11. Dopo l'approvazione del collaudo favorevole (parziale o totale) il Comune procederà entro i successivi trenta giorni alla presa in carico della/e relativa opera/e. L'esecuzione del collaudo favorevole (totale o parziale) comporterà lo svincolo (totale o parziale) della corrispondente quota di garanzia.

Art. 12

Modalità di esercizio della servitù di uso pubblico sulle aree per servizi

1. In considerazione della specificità delle attività svolte nel compendio oggetto di P.A., il Comune consente che il *Soggetto attuatore* delimiti con recinzione le aree da assoggettare all'uso pubblico, garantendone il libero accesso nei giorni e nelle ore stabilite nella specifica convenzione di gestione della servitù di uso pubblico.
2. Il *Soggetto attuatore* ha depositato proposta di convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico con prot. __ in data ____
3. La Convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n __ del ____ e sarà stipulata con atto pubblico entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente Convenzione. In assenza di convenzione le aree non potranno essere recintate.
4. La Convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico potrà essere oggetto di integrazioni e modificazioni a seguito di intesa tra il *Comune* e gli aventi titolo.

Art. 13

Impegno straordinario alla manutenzione

1. Le opere poste sulle aree oggetto di cessione al *Comune* poste al confine est del comparto e comprendenti parcheggio piantumato e verde pubblico come indicate nell'allegato planimetrico __ in tinta ____ saranno sottoposte per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data del collaudo definitivo a manutenzione ordinaria e straordinaria a totale carico del *Soggetto attuatore*.

Art. 14

Regolamentazione dell'accesso dalla rotatoria esistente sulla SP30

1. L'accesso viabilistico dalla rotatoria esistente sulla SP30 verso l'abitato di Santa Corinna madre dovrà essere limitato al solo traffico leggero e pertanto sono a carico del *Soggetto attuatore*, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le necessarie opere consistenti schematicamente nella segnaletica stradale, illuminazione, portale, telecamere di controllo e dossi dissuasori.

Art. 15 Garanzie assicurative – modalità di svincolo

1. A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi tutti derivanti dalla presente convenzione, il *Soggetto attuatore* consegna al rappresentante del Comune, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, garanzia assicurativa del tipo a richiesta semplice rilasciata da primaria compagnia commisurata al valore degli adempimenti garantiti, corrispondenti, più precisamente, ai seguenti:
 - € 200.000,00 (diconsi € duecentomila/00) a garanzia della realizzazione della nuova rotatoria sulla SP30 di cui al precedente art 8,
 - € 1.900.000,00 (diconsi € unmilionenovecentomila/00) a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente art 9
 - € 40.000,00 (diconsi € diecimila quarantamila/00) a garanzia della realizzazione delle opere di mitigazione di cui ai precedenti art. 5 comma 2 lettere i) j), art 10 e art 14,
 - € 737.576,00 (diconsi € cinquecentotrenta/00) a garanzia delle rate a saldo a conguaglio delle aree per servizi di cui all'art 7 comma 5;
 - 30.000,00 (diconsi € trentamila/00) a garanzia della stipula dell'atto di asservimento ad uso pubblico delle aree di cui ai precedenti commi.
2. La garanzia di cui al comma precedente prevede l'esclusione del beneficio della preventiva escussione, rinunciando il *Soggetto attuatore*, i suoi aventi causa e la compagnia assicuratrice a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune, ivi compresa quella di cui all'articolo 1957 c.c.
3. Le garanzie devono prevedere il tacito rinnovo annuale.
4. La garanzia opera sino a liberazione da parte del Comune mediante restituzione del titolo o comunicazione di liberazione dal vincolo.
5. Le parti danno atto che la garanzia opera anche nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, della convenzione, sino a quando il soggetto subentrante non presti a sua volta garanzia a favore del Comune a norma del presente articolo.
6. L'importo oggetto della garanzia fideiussoria afferente le opere potrà essere proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere

favorevole del collaudatore in corso d'opera, qualora incaricato dal Comune.

7. Lo svincolo totale delle garanzie sarà disposto, con analoghe modalità, a seguito del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione che deve realizzare il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa.

Art. 16

Agibilità

1. Ad opere ultimate, il *Soggetto attuatore* o gli aventi titolo degli edifici costruiti dovranno conseguire, ai sensi di legge, l'agibilità degli edifici stessi.
2. E' ammissibile il conseguimento della agibilità anche per singoli edifici, ferma restando l'osservanza delle obbligazioni di cui agli articoli 8 e 9 della presente convenzione ad esclusione dell'obbligazione di cui all'art. 9 comma 1 lettera f).

Art. 17

Inadempimenti

1. In caso di inadempimento da parte del *Soggetto attuatore* alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, lo stesso autorizza il Comune a disporre delle garanzie di cui all'art. 15 nel modo più immediato ed ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussioni il Comune effettuasse in caso di inadempienza.
2. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora del *Soggetto attuatore*, tramite invio di atto recante puntuale contestazione dell'inadempienza, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni per produrre giustificazioni o per porre rimedio all'inadempienza.

Art. 18

Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine

1. Scaduto il termine di efficacia del P.A. di cui all'art. 2, le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente dalla eventuale capacità edificatoria residua il valore attualizzato delle opere di urbanizzazione realizzate.
2. Qualora, peraltro, la capacità edificatoria residua sia inferiore al 10% di quella complessiva prevista dal presente P.A., sarà possibile procedere alla sua attuazione ad intervento edilizio diretto, a condizione che le opere di urbanizzazione risultino completate e collaudate.

Art. 19

Trasferimento delle obbligazioni

1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Piano Attuativo, le obbligazioni assunte dal Soggetto attuatore con la presente convenzione potranno essere trasferite in capo al soggetto acquirente. Il soggetto attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Noviglio per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dalla presente convenzione.
2. Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

Art. 20

Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, alinea, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.
2. A tale scopo, il *Soggetto attuatore* autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.
3. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui sopra, sono assunte a proprio carico dal *Soggetto attuatore*, che si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.
4. Il *Soggetto attuatore* ha provveduto al versamento al *Comune* degli oneri relativi alle spese istruttorie tecniche e legali dovute per il PA con versamento _____ in data _____

Art. 21

Dichiarazioni ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia e della normativa vigente

Le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni dell' strumento urbanistico generale successivamente alla data del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Noviglio in data _____ prot. _____ che in originale si allega sub _____.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Milano, con rinuncia ad

ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con esonero , per il Conservatore dei Registri immobiliari di Pavia, da qualsiasi responsabilità.

Art. 22

Clausola di rinvio

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

IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE

Nella qualità di legale rappresentante della _____ il sottoscritto, _____, _____ si impegna a sottoscrivere il retroesteso schema di convenzione, preventivamente redatto in atto pubblico, entro e non oltre 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla definitiva approvazione del P.A. di cui trattasi.

Allegati
