

N. 29383 REP.

N. 20032 RACC.

CONVENZIONE
- PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREA INDU-
STRIALE DISMESSA EX DEMALENA
CONFORME AL VIGENTE PGT -
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno ventisette del mese di marzo

27.03.2019

In Corsico, nel mio studio in via XX Settembre n.2

Avanti a me dr.ssa Francesca Gasparro, notaio in Corsico iscritto nel Collegio notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori:

- LAZZARO GIORGIO, nato a Vigevano il 10 gennaio 1969, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO del **"COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO"**, con sede in Trezzano sul Naviglio, via IV Novembre 2, codice fiscale n. 03029240151, in virtù dell'art. 109 del D.Lgs. n. 267/2000, ai sensi dell'art. 50 comma 10 della legge 8 giugno 1990 n. 142, in forza dei poteri attribuitigli con Decreto Sindacale 21/2018 del 28 dicembre 2018, che in copia conforme all'originale si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 6 febbraio 2019 n.29273/19937 di rep a mio rogito, in esecuzione delle delibere della Giunta Comunale del 6 dicembre 2018 n.261 e dell'1 marzo 2019 n.50, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

- CONCOLINO ELENA nata a Milano il 3 ottobre 1968, domiciliata per la carica presso la sede della società di cui infra, nella sua qualità di Amministratore Unico, legale rappresentante della società **"ELC S.R.L."** con sede in Trezzano sul Naviglio, via Quasimodo n. 5, capitale sociale Euro 50.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano ed avente codice fiscale n.04290500968, munita degli occorrenti poteri in virtù di Legge e di Statuto, società proprietaria delle aree ricadenti nel Programma Integrato d'intervento, successivamente descritte, nel seguito del presente atto denominata "Operatore".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMETTONO

1. che il Comune di Trezzano sul Naviglio è dotato di PGT – variante n. 1 che ha assunto efficacia con la pubblicazione dell'avviso avvenuta sul B.U.R.L serie avvisi e concorsi n. 1 in data 3 gennaio 2018;

2. che la società ELC Srl risulta proprietaria delle aree individuate nel vigente PGT – variante n.1 con la sigla **AR.1 e precisamente:**

In Comune di Trezzano sul Naviglio, del complesso immobiliare con accesso dalla via Cascina Marchesina n. 8, costituito da area con sovrastanti capannoni ad uso produttivo e relativi corpi di fabbrica accessori, quali palazzina ad un solo piano fuori terra, adibita a spogliatoi, mensa e servizi, palazzina su due piani adibita ad uffici (primo piano), portineria ed alloggio custode (piano terreno), altre porzioni immobiliari ad uso tecnologico.

Dette unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati:

- Foglio 21 (ventuno), mappale 1 (uno), mappale 3 (tre), sub. 701 (settecen-

REGISTRATO A MILANO 4

ATTI PUBBLICI

IL 04/04/2019

N 16348

SERIE 1T

EURO 200,00

TRASCritto

A MILANO 2

il 09/04/2019

ai n.ri 44829/29431

touno), mappale 4 (quattro), subalterno 701 (settecentouno), mappale 5 (cinque), subalterno 704 (settecentoquattro), mappale 22 (ventidue), subalterno 703 (settecentotré), mappale 23 (ventitré), subalterno 701 (settecentouno), mappale 261 (duecentosessantuno), sub. 701 (settecentouno), via Cascina Marchesina n.8, piano T, categoria D/1, R.C. Euro 75.867,52 ;

- foglio 21 (ventuno), mappale 5 (cinque) subalterno 701 (settecentouno), via Cascina Marchesina n.8, piano 1, categoria A/10, classe U, vani 6,5, R.C. Euro 2.282,74;

- foglio 21 (ventuno), mappale 5 (cinque) subalterno 702 (settecentodieci), via Cascina Marchesina n.8, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 4, mq.76, R.C. Euro 206,58

Si dà atto che l'intero complesso immobiliare è distinto in Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 21 (ventuno):

- mappale 1 (uno) ha. 1.08.89, Ente Urbano;
- mappale 3 (tre) ha. 0.00.45, Ente Urbano;
- mappale 4 (quattro) ha. 0.01.50, Ente Urbano;
- mappale 5 (cinque) ha. 0.01.60, Ente Urbano;
- mappale 22 (ventidue) ha. 1.50.96, Ente Urbano;
- mappale 23 (ventitré) ha. 0.03.00, Ente Urbano;
- mappale 261 (duecentosessantuno) ha. 0.00.55, Ente Urbano,
della superficie complessiva pari a mq. 26.695 (ventiseimilaseicentonovantacinque)

Coerenze in corpo in contorno da nord:

via Marchesina, mappali 128, 127, 68, 25, 124, 52, 136, roggia Carrera, via Matteotti.

3. che le aree sopra descritte risultano classificate, secondo la vigente variante n. 1 al PGT, in zona AR.1 “Ambito di Riqualificazione e Rigenerazione urbana ex Demalena” – destinazione principale residenza, compatibile commercio e servizi;

4. che il presente Programma Integrato di Intervento risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti, previste da leggi e regolamenti e risulta soggetto alla procedura della legge regionale 12/05, in quanto non comprende, neppure in parte, ambiti territoriali specificatamente indicati e dichiarati di interesse sovracomunale nel programma regionale di sviluppo, nel piano territoriale della Regione o della Città Metropolitana, ovvero nella Variante n.1 al PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio;

5. che la deliberazione di adozione da parte della Giunta Comunale n. 261 del 6 dicembre 2018 n.261 è stata pubblicata all'albo comunale dal 12 dicembre 2018 al 27 dicembre 2018;

6. che la deliberazione di approvazione da parte della Giunta Comunale, n. 50 dell'1 marzo 2019 n.50 è stata pubblicata all'albo comunale dal 6 marzo 2019 al 21 marzo 2019;

7. che il suddetto Programma Integrato di Intervento e il relativo schema di convenzione, sono stati adottati ed approvati dalla Giunta Comunale con le sopra citate deliberazioni al presente atto allegate sotto le lettere “A” e “B”;

8. che sulle aree non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento

o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

tutto ciò premesso

e ritenuto come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. L'Operatore 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 ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Gli impegni assunti con la presente convenzione hanno natura ed effetti di oneri reali. L'operatore si obbliga in solido per se e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, accettate dal Comune.

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'Operatore per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare le opere, in conformità alle previsioni della vigente variante n.1 al PGT, alle relative norme tecniche di attuazione, nonché agli elaborati del Programma Integrato di Intervento, **che si allegano al presente atto sotto la lettera "C"**, di seguito elencati:

a - Relazione tecnica;

a1 – Valutazione tecnico – Urbanistiche - quantitative;

b - Planimetria d'inquadramento territoriale (scala 1:1.000);

c - Elaborati cartografici indicati lo stato di fatto dell'ambito di intervento:

c1 - aereofotogrammetrico – 1:500;

c2 - Stato di fatto dell'ex area industriale Demalena: planimetria con indicazione delle superficie al piano terra - 1: 500;

c3 - Stato di fatto dell'ex area industriale Demalena: prospetti e sezioni - 1: 500;

c4 - Rilievo certificato al fine della determinazione della superficie territoriale - 1:500;

c5 – Atto di certificazione del rilievo redatto dallo studio Tecnico del Geom.Gallotti;

d - Previsioni e strategie del Documento di Piano – stralcio PGT;

e - Estratto catastale ed elenco proprietà – 1:500/2000;

f - Progetto planivolumetrico:

f1 - Superficie territoriale, superficie fondiaria, area massimo ingombro in sottosuolo da destinare a parcheggi privati, rapporto di copertura, indice permeabilità, sezioni con altezza massima edifici, simulazioni volumi. Aree in cessione – scala 1:500;

f2 - Percorsi ed aree a verde soggetti a manutenzione privata - 1:500;

f3 - Allineamenti, area di galleggiamento, aggetti, recinzioni private, superficie coperta - 1:500;

f4 - Planimetria del piano terra con indicazione delle possibili zone destinate ad attività commerciali - 1:500;

f5bis - Planimetria piano seminterrato con indicazione delle superfici destinate a parcheggi residenziali e commerciali - Ln.122/89 (art. 27 PdR) - 1:500;

f6 - Planimetria generale delle nuove aree a verde di quartiere e dei percorsi ciclo-pedonali - 1:500;

f7 - Render spazi pubblici . parte a;

f8 - Render spazi pubblici . parte a;

g - Verifica delle superfici filtranti - 1:500;

h - Studio viabilistico, come richiesto nel Documento di Piano, che individui gli elementi per il miglioramento della viabilità di quartiere con una diversa disciplina del traffico, della sosta e con opere che accrescano la sicurezza per la mobilità pedonale e ciclistica:

h1 - Studio viabilistico - Stato di fatto - 1:2.000;

h2 - Studio Viabilistico progetto - 1:2.000;

h3 - relazione riguardante lo studio del traffico veicolare;

i - Cronoprogramma della realizzazione delle opere di urbanizzazione - Tabella;

j - Urbanizzazioni primarie:

j1 - Planimetria con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e della città pubblica - 1:1.000;

j2 - Stato di fatto delle reti e dei sottoservizi (elettricità, fognatura, acqua, gas, cablaggio, ecc) - 1:500;

j3 - Progetto delle reti e dei sottoservizi (elettricità, fognatura, acqua, gas, cablaggio, ecc) - 1:500;

Parte a) opere da realizzare all'interno dell'area di proprietà;

j4 - Nuovi parcheggi in via Matteotti e rampe pedonali di collegamento alla quota del "Parco di quartiere" - 1:250/100/20;

j5 - Nuova strada comunale, percorsi pedonali e parcheggi pubblici lato sud - 1:250/50/20;

j6 - Nuovi percorsi e aree a verde sul lato est/via Marchesina - 1:250/100;

j7 - Nuovo parco di quartiere da realizzarsi sulle aree cedute e su quelle ad uso pubblico: opere da florovivaista e giardiniere - 1:250;

j8 - Rampe di collegamento alla quota del nuovo "parco di quartiere": lato nord/est e lato sud/est - 1:100/20;

j9 - Rampe di collegamento alla quota del nuovo "parco di quartiere": lato ovest/nord e lato ovest/sud - 1:100/20;

j10 - Progetto di illuminazione pubblico delle aree in cessione e di quelle asservite all'uso pubblico - 1:500;

j11 - Sistema di drenaggio acque lato est/Marchesina - 1:250/100;

Parte b) opere da realizzare nel quartiere "Marchesina":

j12 - Nuova rotatoria - 1:250/100/20/10;

j13 - Riqualificazione di largo Sandro Pertini - 1:500;

j14 - Riqualificazione del parcheggio fra via Lazzati e via Virgilio - 1:500;

j15 - Riqualificazione del verde lungo via Lazzati a confine con la roggia - 1:500;

j16 - Riqualificazione dei parcheggi e dei percorsi ciclopedonali in via Buozzi e via Giacosa e via San Cristoforo - 1:500;
j17 - Riqualificazione del parcheggio fra via Verdi e via Manzoni - 1:500;
K - Urbanizzazioni secondarie e per la città pubblica:
k1 - Riqualificazione delle strutture sportive e ricreative comprese fra le vie Giacosa, San Cristoforo e Fogazzaro - 1:500;
k3 - Ampliamento scuola materna - 1:200/500;
l - Computi delle opere di urbanizzazione e delle opere per la città pubblica;
ll - Riepilogo costi urbanizzazione e raffronto con oneri del PII;
m - Norme tecniche di attuazione del Piano Integrato d'Intervento;
n - Titolo di proprietà;
o - Documentazione fotografica dell'area;
p - Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
q - Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
r - Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
s - Schema di convenzione;
t - Piano caratterizzazione compatibilità ambientale;
u - Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali (Art. 94 D.Lgs 152/2006 e D.G.R. 7/12693 del 2003)

ART. 4 – CAPACITA' EDIFICATORIE DEL PIANO

1. Le aree ricadenti nel comparto si estendono complessivamente per una superficie territoriale di mq 25.998,00 (venticinquemilanovecentonovantotto virgola zero zero), come risulta dal rilievo certificato – **allegato c5** (Atto di certificazione del rilievo redatto dallo studio Tecnico del Geom.Gallotti, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**).

Il Programma Integrato di Intervento ha una capacità totale edificatoria di **mq 18.198,60 (diciottomilacentonovantotto virgola sessanta)** comprensivo dell'incremento di densità previsto per la città pubblica (0,15 mq/mq).

Tale capacità edificatoria potrà essere ulteriormente incrementata nella misura del 15% (quindici per cento) nel caso in cui siano riscontrate nel corso degli accertamenti per la bonifica individuati dal Piano di Caratterizzazione Ambientale, soglie di inquinamento oltre ai limiti di compatibilità individuate dalle vigenti leggi. Tale incremento potrà verificarsi all'avvenuta bonifica del sito certificata dall'Autorità competente (ARPA). Gli standard e gli oneri di urbanizzazione indotti dal suddetto incremento volumetrico saranno specificamente definiti mediante monetizzazione e/o individuazione di specifica opera da parte della Giunta comunale ed espressamente deliberata.

ART. 5 – SUPERFICIE A STANDARD IN CESSIONE PUBBLICA

1. Sulla base delle quantità edificatorie precisate all'art. 4, la superficie a standard in cessione calcolata sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi del PGT - Capo I – Sistema dei servizi art.9 e precisata nell'allegato **a1** (Valutazione tecnico – Urbanistiche - quantitative, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**) , è di mq. 12.941,23 (dodicimilanovecentoquarantuno virgola ventitré).

2. Tale superficie viene ceduta e monetizzata nei seguenti termini: mq. 1.212,50 (milleduecentododici virgola cinquanta) per aree a parcheggi pubblici; mq. 9.536,91 (novemilacinquecentotrentasei virgola novantuno) standard pubblico; mq. 1.722,98 (millesettecentoventidue virgola novantotto)

standard privato ad uso pubblico; per un totale complessivo di mq. 12.522,39 (dodicimilacinquecentoventidue virgola trentanove).

3. La differenza fra mq. 12.941,23 - mq. 12.522,39 = mq. 418,84, viene monetizzata per un valore pari ad Euro 150,00 a mq. come stabilito dalla Delibera di G.C. n. 16/2018, per un valore complessivo pari ad Euro **62.826,00 (sessantaduemilaottocentoventisei virgola zero zero)**, che il Comune di Trezzano sul Naviglio, come sopra rappresentato dichiara di aver prima d'ora ricevuto a mezzo di bonifico, quale risulta da fotocopia dello stesso che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

4. La cessione delle aree a standard sarà attuata sulla base delle modalità indicate ai successivi articoli 6 e 16, previo frazionamento catastale e successivo atto di identificazione catastale.

Se all'atto del frazionamento catastale le superfici in cessione dovessero risultare inferiori di quelle previste, si procederà a regolarizzazione mediante monetizzazione.

ART. 6 – MODALITA' E TERMINI PER LA CESSIONE DELLE AREE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 5,

1. Le aree di cui all'art. 5, site in Comune di Trezzano sul Naviglio, con accesso dalla via Cascina Marchesina n. 8, a parte del complesso in premessa sopra citato, **quali risultano dall'allegato f1** (Superficie territoriale, superficie fondiaria, area massimo ingombro in sottosuolo da destinare a parcheggi privati, rapporto di copertura, indice permeabilità, sezioni con altezza massima edifici, simulazioni volumi. Aree in cessione, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**) vengono cedute dalla società Elc s.r.l., come sopra rappresentata al Comune di Trezzano sul Naviglio, che, come sopra rappresentato accetta ed acquista, nell'attuale stato di fatto e di diritto, libere da persone e cose, da affittanze, ipoteche o vincoli pregiudizievoli di qualunque tipo.

Le aree cedute si trasferiscono al Comune a far tempo da oggi ma resteranno in consegna all'Operatore per consentire a questi la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.

Le parti si impegnano a stipulare l'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione, una volta eseguito il frazionamento di cui al punto 4 dell'art.5.

Le parti dichiarano di ben conoscere la servitù di cabina elettrica costituita a favore della società Enel Distribuzione S.p.A., con atto in data 27 luglio 2015 n.107925/18707 di rep. a rogito notaio Davide Carugati di Legnano e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 4 agosto 2015 ai n.ri 81042/53201.

2. Le aree e le opere saranno consegnate al Comune al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione - che dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione e comunque nel rispetto delle tempistiche dell'**allegato i** (Cronoprogramma della realizzazione delle opere di urbanizzazione Tabella, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**) - solo in seguito all'espletamento del collaudo tecnico/amministrativo come precisato in seguito. Resta la facoltà dell'Operatore di procedere a consegna e collaudi parziali in base alla tempistica di esecuzione delle costruzioni interessate.

ART. 7 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE OPERE DI URBA-

URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il Programma Integrato di Intervento, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle delibere comunali.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto da professionista abilitato a cura e spese dell'Operatore e presentato per parti secondo le tempistiche individuate nel citato crono programma dei lavori entro il termine di mesi 12 (dodici), dalla stipula della presente convenzione.
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente appaltate dall'Operatore, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune e a seguito di rilascio del permesso di costruire, con espressa esclusione di ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività trattandosi di opere pubbliche.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse

ART. 8 – OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE E RELATIVI SCOMPUTI

1. L'Operatore per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, **allegati al presente atto sotto la lettera "C"** e precisamente:

- „« **j3** - Progetto delle reti e dei sottoservizi (elettricità, fognatura, acqua, gas , cablaggio, ecc).
- „« **j4** - Nuovi parcheggi in via Matteotti e rampe pedonali di collegamento alla quota del "Parco di quartiere";
- „« **j5** - Nuova strada comunale, percorsi pedonali e parcheggi pubblici lato sud;
- „« **j6** - Nuovi percorsi e aree a verde sul lato est/via Marchesina;
- „« **j7** - Nuovo parco di quartiere da realizzarsi sulle aree cedute e su quelle ad uso pubblico:opere da florovivaista e giardiniere;
- „« **j8** - Rampe di collegamento alla quota del nuovo "parco di quartiere": lato nord/est e lato sud/est;
- „« **j9** - Rampe di collegamento alla quota del nuovo "parco di quartiere": lato ovest/nord e lato ovest/sud;
- „« **j10** -Progetto di illuminazione pubblico delle aree in cessione e di quelle asservite all'uso pubblico;
- „« **j11** - Sistema di drenaggio acque lato est/Marchesina;
- „« **j12** - Nuova rotatoria;
- „« **j13** - Riqualificazione di largo Sandro Pertini;
- „« **j14** - Riqualificazione del parcheggio fra via Lazzati e via Virgilio;
- „« **j15** - Riqualificazione del verde lungo via Lazzati a confine con la roggia;
- „« **j16** - Riqualificazione dei parcheggi e dei percorsi ciclopedonali in via Buoizzi e via Giacosa e via San Cristoforo;
- „« **j17** - Riqualificazione del parcheggio fra via Verdi e via Manzoni;
- „« **k1** - Riqualificazione delle strutture sportive e ricreative comprese fra le vie Giacosa, San Cristoforo e Fogazzaro;

„« **k3** – Ampliamento scuola materna.

2. Il costo di tali opere, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al Programma Integrato di Intervento, redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal Listino della C.C.I.A.A. n. 3/2018 per un importo lavori pari ad Euro **2.210.462,70 (duemilioniduecentodiecimilaquattrocentosessantadue virgola settanta)** che scontato del 15% (quindici per cento), ammonta ad Euro **1.878.893,29 (unmilioneottocentotrentatottomilaottocentonovantatré virgola ventinove).**

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti a carico dell'Operatore, (vedi **allegato a1** –valutazioni tecnico urbanistiche, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**) determinati in base alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 16 del 26 febbraio 2018, per l'intervento ammontano a complessivi Euro **1.858.727,01 (unmilioneottocentocinquatottomilasettecentoventisette virgola zero uno).**

L'importo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo risulta superiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pertanto nulla è dovuto alla presentazione dei titoli edilizi di costruzione, fatto salvo l'adeguamento triennale delle vigenti tariffe comunali.

4. In fase di presentazione dei progetti definitivi ed esecutivi, gli importi delle singole opere di urbanizzazione potranno variare fra loro per ottimizzazione della qualità delle realizzazioni fatto salvo gli importi totali previsti nella presente convenzione.

ART. 9 – OPERE PER LA CITTA' PUBBLICA

1. L'Operatore, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio totale carico il costo per la realizzazione del seguente intervento: rimozione amianto plesso scolastico Scuola elementare di via Giacosa.

2. L'importo per l'intervento di bonifica dell'amianto presente nel plesso scolastico di via Giacosa pari a Euro 488.000,00 (quattrocentotrentatottomila virgola zero zero) sarà corrisposto dall'Operatore al Comune entro i seguenti termini:

il 40% (quaranta per cento) pari ad Euro 195.200,00 (centonovantacinquemiladuecento virgola zero zero), **il Comune di Trezzano sul Naviglio, come sopra rappresentato dichiara di aver prima d'ora ricevuto a mezzo di bonifico, quale risulta da fotocopia dello stesso che si allega al presente atto sotto la lettera "E",**

il restante 60% (sessanta per cento) pari ad Euro 292.800,00, sarà pagato entro 180 (centottanta) giorni dalla stipula della presente convenzione; detta somma viene garantita **con polizza fidejussoria n. 254106168 di Allianz, con decorrenza dalla data odierna.**

3. Poiché gli oneri per la città pubblica previsti a carico dell'Operatore, (vedi allegato a1 –valutazioni tecnico urbanistiche) per l'intervento urbanistico ammontano a complessivi Euro **501.817,30 (cinquecentounomilaottocentodiciassette virgola trenta)** e che la riqualificazione ambientale del plesso scolastico ammonta a Euro 488.000,00 (quattrocentotrentatottomila virgola zero zero), la residua somma di Euro 13.817,30 (tredicimilaottocentodiciassette virgola trenta) viene assorbita dalla quota eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.8.

4. Il Comune si impegna a utilizzare le suddette somme esclusivamente per

quanto sopra previsto così come stabilito dall'art. 90 comma 5 ultimo periodo della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

ART.10 – COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'Operatore per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna al pagamento del costo di costruzione di cui art.46 della Legge Regione Lombardia dell'11 marzo 2005 n. 12, in conformità ai criteri vigenti al momento del rilascio di ogni permesso a costruire o alla presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.

ART. 11 – TERMINE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1. Verificandosi l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in tempi successivi, se pur nell'ambito di validità decennale, si conviene che il completamento delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie dovrà avvenire entro il termine previsto dal Cronoprogramma, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**.

2. L'Operatore si impegna comunque a completare e sottoporre a collaudo le opere di urbanizzazione entro il termine sopra indicato.

3. Sono consentite variazioni del Cronoprogramma nel limite di 6 (sei) mesi senza preventivo accordo con l'Amministrazione. In caso di variazioni superiori al suddetto termine e/o anticipazione o differimento delle opere in esso previste sarà sempre necessaria una deliberazione della Giunta Comunale.

ART. 12 – COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere trasferite, gratuitamente, in proprietà al Comune di Trezzano sul Naviglio, entro trenta giorni successivi al rilascio del certificato di collaudo ad esse relative: ogni onere e responsabilità, inerenti la conservazione e la manutenzione, sarà conseguentemente assunto interamente a proprio carico dal Comune di Trezzano sul Naviglio, solo dopo l'approvazione con esito favorevole del collaudo tecnico e amministrativo e comunque in conformità al seguente art. 16.

2. A tal fine, all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'Operatore dovrà chiedere all'Amministrazione Comunale, la nomina del collaudatore.

3. La nomina del collaudatore spetta al Comune di Trezzano sul Naviglio, mentre tutte le spese di collaudo sono a carico dell'Operatore firmatario della presente convenzione.

4. Nei sessanta giorni successivi alla ultimazione dei lavori, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere ad effettuare ed a completare gli atti di collaudo in contraddittorio con i rappresentanti dell'Operatore, i quali dovranno essere avvertiti almeno dieci giorni prima della data fissata per il collaudo stesso.

5. Una volta determinato il collaudo con esito favorevole, il Comune dovrà rilasciare, entro i successivi trenta giorni, il corrispondente certificato, con conseguente rilascio delle relative polizze a garanzia.

6. L'Operatore è tenuto ad eliminare, a proprie cure e spese, ogni eventuale vizio o difetto riscontrato dal collaudatore nel termine dal medesimo assegnato.

7. Nell'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale non dovesse procedere nei termini di cui sopra ad effettuare le operazioni di collaudo, l'Operatore, previa formale diffida, ed in difetto di motivato riscontro, entro 30 giorni, potrà fare collaudare le opere da un professionista iscritto all'albo e, dalla

data di favorevole collaudo, le opere stesse si intenderanno automaticamente trasferite all'Amministrazione Comunale, cui verranno trasferiti oneri e responsabilità.

8. Fino a quando le opere e le aree su cui le stesse insistono rimarranno in consegna all'Operatore i suddetti oneri e responsabilità saranno a totale carico degli stessi e loro aventi causa a qualsiasi titolo.

9. L'Operatore riconosce sin da ora la facoltà del Comune di Trezzano sul Naviglio, di effettuare a mezzo dei propri uffici o del collaudatore, in qualsiasi tempo, i necessari accertamenti, onde verificare lo stato di manutenzione ed il buon funzionamento delle infrastrutture urbanizzative e, se ricorre il caso, di intervenire, addebitando le spese, se risultino accertate irregolarità esecutive o situazioni di pericolo, se dopo averle comunicate all'Operatore, lo stesso non provvede alla esecuzione delle opere prescritte nel tempo loro assegnato.

ART. 13 – GARANZIE FIDEJUSSORIE

1. L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo 4 quinto comma dell'art.8 della legge 765/67, all'art. 44 della legge regionale 12/05 s.m.i., consegna una o più fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia idonea a garantire la corretta ed integrale esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto del Programma Integrato di Intervento relative alla presente convenzione. Il valore della fideiussione a garanzia delle opere di urbanizzazione sarà pari al valore del computo metrico estimativo, senza ribasso e maggiorato del 25%, pari ad Euro 2.763.078,37.

2. Tale garanzia fidejussoria dovrà essere automaticamente e tacitamente rinnovabile fino alla comunicazione scritta di svincolo da parte del Comune.

3. Considerato che le opere di urbanizzazione e le opere per la città pubblica sono distinte e localizzate in parti differenti del territorio comunale, si precisa che è facoltà dell'Operatore di garantire gli importi con singole polizze di fidejussione assicurative per singoli ambiti di intervento, le quali potranno proporzionalmente essere ridotte in relazione alle opere realizzate nel corso dei lavori ed a seguito di relativa dichiarazione rilasciata dal Collaudatore in corso d'opera o dal Direttore Lavori, in base allo stato di avanzamento dei lavori.

Pertanto a garanzia della corretta ed integrale esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto del Programma Integrato di Intervento, l'Operatore consegna al Comune di Trezzano sul Naviglio **la polizza n. 254106167 di Allianz, con decorrenza dalla data odierna.**

ART. 14 – MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, l'Operatore autorizza il Comune di Trezzano sul Naviglio a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio.

2. Ove l'inadempienza riguardi la mancata richiesta di permesso di costruire o presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, in toto o in parte, relative alle edificazioni previste dal presente Programma Integrato di Intervento, il Comune avrà diritto di escutere dalle garanzie gli importi relativi agli oneri urbanizzativi primari e secondari.

3. Ove l'inadempienza riguardi attività costruttive per le quali il Comune si è dovuto sostituire, in toto o in parte, all'Operatore, il fideiussore sarà tenuto a

corrispondere gli importi corrispondenti alla spesa sostenuta dal Comune oltre ad un ulteriore 10% delle stesse a titolo di rimborso per le spese burocratiche e amministrative.

4. Procedimento – il Comune sarà tenuto a contestare all'Operatore l'inadempimento verificato assegnando un termine non inferiore a 30 giorni per adempiere.

5. Il provvedimento di contestazione ha valenza di avvio di procedimento ex art. 7 della legge 241/90 e dovrà essere trasmesso, anche con mezzi telematici, sia all'Operatore sia al fideiussore.

6. In caso di difetto o osservazioni, giunte nel termine perentorio di giorni 10 dalla notifica trasmessa, il Comune adotterà la propria motivata, definitiva ed esecutiva determinazione.

7. Ove la predetta determinazione sia di rigetto delle ricevute osservazioni o difese, o queste saranno pervenute oltre il predetto termine perentorio, il Comune assegnerà al fideiussore un termine non superiore a giorni 15 per il pagamento degli importi richiesti.

ART. 15 – REALIZZAZIONE INTERVENTI E DISCIPLINA PLANIVOLUMETRICA

1. Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione l'Operatore può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Programma Integrato di Intervento, con particolare riguardo alle norme tecniche di attuazione di quest'ultimo.

2. Resta inteso che lo schema tipologico deve intendersi a titolo esemplificativo, mentre è da intendersi vincolante e prescrittiva la previsione planivolumetrica prevista **nell'elaborato f3** (Allineamenti, area di galleggiamento, aggetti, recinzioni private, superficie coperta, **allegato al presente atto sotto la lettera "C"**);

3. Non sono considerate variante gli interventi conformi al regolamento edilizio e alle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento e ai criteri costruttivi ivi previsti: l'edificazione di volumi e spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Programma Integrato di Intervento; lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di lotti, con la variazione del numero di quest'ultimi, fatta salva la non modificabilità della conformazione planivolumetrica generale non genera variante.

4. Previo parere favorevole dell'ufficio e conseguente Deliberazione della Giunta Comunale è consentito apportare in fase di esecuzione, senza preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le impostazioni previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento, 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.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute o asservite formalmente al Comune resta a carico dell'Operatore e suoi aventi causa sino all'approvazione del collaudo finale.

2. A seguito del collaudo l'onere della manutenzione e della conservazione delle opere oggetto di collaudo finale è trasferita al Comune.

3. Fanno eccezione le aree indicate **nell'elaborato f2** (Percorsi ed aree a verde soggetti a manutenzione privata, **allegato al presente atto sotto la lettera "C")** la cui conservazione e manutenzione, comunque denominata, resterà in perpetuo a carico dell'Operatore o suo avente causa e in ogni caso all'Amministrazione condominiale dell'insediamento, fatta eccezione per i danneggiamenti e i furti derivanti da atti vandalici.

ART. 17 – SPESE E TRATTAMENTO FISCALE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell'Operatore, incluse le spese legali, notarili e relative al frazionamento delle aree. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole all'Operatore, trattandosi di un atto formale per l'esecuzione ed attuazione di strumento urbanistico, deliberato dal Comune per il perseguimento di interessi pubblici e nell'esercizio di pubblica utilità, ed in particolare, in base al combinato disposto dell'art. 20 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977, e dell'art.32 del D.p.R. 29 settembre 1973 n.601, l'Operatore richiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali trattandosi di atto costituente presupposto indispensabile per il rilascio di atti autorizzativi per gli interventi previsti nella presente convenzione.

2. Del presente atto verrà eseguita la trascrizione ed ogni altra formalità del caso, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale e con esonero dal competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare al regolamento edilizio del Comune di Trezzano sul Naviglio e alla legge urbanistica in data 17 agosto 1942, n.1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967, n.765, alla legge 28 febbraio 1985, n.47 ed alle vigenti norme regionali in materia urbanistica ed alla normativa vigente in materia di opere pubbliche in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 19 – NORMA TRANSITORIA

1. Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la parte cedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 12 marzo 2019 n.6505 di prot. che in originale, al presente atto allego sotto la lettera "F" e mi dichiara che, dalla data del rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Trezzano sul Naviglio, a riguardo delle aree cedute.

Ho letto il presente atto ai Comparenti che mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati e che, approvandolo lo sottoscrivono con me notaio alle ore sedici e cinquanta minuti.

Consta di otto fogli scritti per trenta facciate sin qui da persona di mia fiducia

F.to Giorgio Lazzaro

F.to Elena Concolino

F.to Francesca Gasparro