

Rep. N°

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO  
DI TRASFORMAZIONE 8 - AREA A VOCAZIONE RESIDENZIALE A  
PONTE VECCHIO - "AT 8" - VIA ISONZO**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila \_\_\_\_, addi' \_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_, nella residenza municipale e nell'ufficio  
del -----.

Innanzi a me -----, -----, sono comparsi i signori:

DA UNA PARTE

Dott. -----, nata a ----- (---) il -----, Dirigente -----

----- il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo

interesse del **Comune di Magenta** -C.F. 01082490150, presso la cui sede e' per la carica

domiciliato, in attuazione di quanto disposto dall'art.107 -comma 3 - del D.Lgvo 267/2000,

dall'art. 38 dello Statuto Comunale, dall'art.12 del Regolamento per la disciplina dei

contratti, in esecuzione del Decreto del Sindaco prot. N. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/2010 e

della deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_ in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/2010, esecutiva ai sensi di

legge, che in copia conforme all'originale e per stralcio degli allegati, si allega al presente

atto sotto le lettere "A" e "B" a farne parte integrante e sostanziale;

di seguito denominato per brevità "**Comune**".

DALL'ALTRA PARTE-

- **Cattaneo Natale Virginio** , nato a Magenta (MI) , il 06/01/1950 , C.F. **CTTNLV50A06E801Y** ,

residente a Magenta (MI) , vicolo Invalidi Mutilati del Lavoro n. 10;

- **Cattaneo Maria Luisa** , nata a Magenta (MI) , il 19/02/1957, C.F. **CTTML57B59E801L** ,

residente a Magenta (MI) , vicolo Invalidi Mutilati del Lavoro n. 10;

- **Malini Alessandro** , nato a Magenta (MI) , il 17/07/1938 , C.F. **MLNLSN38L17E801P** ,

residente a Marcallo Con Casone , via Leonardo Da Vinci n.67 ;

- **Malini Anna Maria** , nata a Magenta (MI) , il 24/02/1950 , C.F. **MLNNMR50B64E801S** ,

residente a Magenta, via Gian Lorenzo Bernini n. 24;

- **Malini Carla** , nata a Magenta (MI) , il 04/02/1946 , C.F. **MLNCRL46B44E801R** , residente a

Magenta, via Gian Lorenzo Bernini n. 24;

- **Malini Luigi** , nato a Magenta (MI) , il 25/08/1942 , C.F. **MLNLGU42M25E801G** , residente a

Magenta, via Gian Lorenzo Bernini n. 24;

- **Maltagliati Giovanni Battista** , nato a Magenta (MI) , il 14/04/1947,

C.F. **MLTGNN47D14E 801I** , residente a Inveruno , Fraz. Furato , via Vespucci n. 15;

- **Maltagliati Maria Antonietta** , nata a Magenta (MI) , il 10/03/1949 ,

C.F. **MLTMN49C50E801Q** , residente a Paruzzaro (NO) , via Invorio n. 15 ;

- **Sgarella Detto Lanticina Isabella** nata a Abbiategrasso il 13/08/1970,

C.F. **SGRSLL70M53A010F**, residente in Robecco, Via Fratelli di Dio n. 14;

- **Soriani Giovanni** nato a Magenta il 18/09/1930, C.F. **SRNGNN30P18E801L**, residente in

Magenta, Via Don Barberi n. 14;

- **Riccardi Carla** nata a Magenta il 24/05/1934, C.F. **RCCRL34E64E801Q**, residente in

Magenta, Via Don Barberi n. 14;

- **Platti Natale** nato a Magenta il 01/04/1939, C.F. **PLTNTL39D01E801I**, residente in Magenta

(MI), Via Isonzo n. 78;

- **Platti Giovanni Martino** nato a Magenta il 27/01/1941, C.F. **PLTGNN41A27E801Q**,

residente in MAGENTA (MI), Via Tagliamento n. 7;

- **Platti Maria Rosa** nata a Magenta il 20/04/1945, C.F. **PLTMRS45D60E801N**, residente a

Sedriano (MI), Via Mattei n. 16;

a quanto infra muniti degli occorrenti poteri in forza di legge e di atto a firma notaio -----

-----, titolari della proprietà e dei diritti urbanistici delle aree sita in

Comune di Magenta, individuate al Catasto Terreni al Foglio 14 Mappali 127 - 128 - 129 - 142 - 143, ed a parte dei mappali 155 - 171;

soggetti nel seguito denominati per brevità **“Soggetto Attuatore”**.

Detti componenti della cui identità personale e poteri di firma io -----  
rogante sono certo,

### **PREMETTONO CHE**

a) Il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree site nel Comune di Magenta, inserite nell’ambito del Documento di Piano - “AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8 – Area a vocazione residenziale a Ponte Vecchio (Strada per Ponte Vecchio)” - di seguito qui descritte:

Immobile identificato al Catasto Terreni al foglio 14, mappali 127 - 128 - 129 - 142 - 143, ed a parte dei mappali 155 – 171, ed indicato in bordo rosa, tinta gialla, tinta azzurra, e tinta verde con lettere rosse A e B, sullo stralcio di mappa in scala 1:1000 che qui si allega sotto (... ) a far parte integrante della presente convenzione;

Le aree, come sopra identificate, generano un Volume pari a **11.924,90 mc.** [così determinati: (St. mq. 11.993,00 x mc./mq. 0,8 ITs) + (mq. 11.993,00 x 0,1 mc./mq. Premiale classe energetica “A”) + ( 2.963,00 x 0,4 mc./mq. Nuova strada di P.R.)], e sono azionate nel Documento di Piano del vigente PGT, come “AT8” – disciplinato dalle Norme di attuazione del Documento di Piano “Schede Ambiti di Trasformazione, Ambito 8”;

b) Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Magenta approvato con Del. Del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, (di seguito “PGT”) subordina l’attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree di cui alle premesse, alla preliminare approvazione di un piano attuativo;

c) Le aree interessate dal piano attuativo “AT8” sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell’art. 142 lettera f) del D.Lgs. 42/04, di cui una parte a bosco ai sensi dell’art. 142

lettera g) del citato D.Lgs..

d) Le aree a "bosco" risultano individuate ai mappali 129, 142 e 143 del foglio 14 (come nella relazione allegata), e devono essere ripiantumate dai loro proprietari, o loro aventi causa, secondo le normative vigenti;

A) Il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Magenta, in data 22/05/2013 prot. P.G. 0017629/2013, la richiesta di approvazione preliminare del piano di lottizzazione ai sensi dell'articolo 11.4 delle N.T.A. del Documento di Piano, unitamente ai relativi allegati, in attuazione al PGT, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005;

e) La Giunta comunale in data 07/08/2013 con Delibera n. 137/2013 ha approvato la proposta preliminare di cui al punto d) delle premesse, con le seguenti prescrizioni:

1) la perimetrazione dell'Ambito AT8 deve coinvolgere anche le aree di proprietà (di cui ai mappali 129, 143 e 171) destinate dal PGT come "Corridoio Ecologico" che devono essere utilizzate per la ripiantumazione delle essenze, esistenti sulla superficie fondiaria, che andranno a perdersi; il perimetro dell'AT8 dovrà pertanto essere ridisegnato comprendendo anche tali aree;

2) ritenere che le aree fondiarie, dove viene indicata di massima la sagoma degli edifici, sia da ritenersi quale area di galleggiamento dove localizzare gli stessi in sede di edificazione;

3) rimandare, pertanto, il parere della Commissione Edilizia ed eventualmente quello della Commissione del Paesaggio, alla presentazione dei progetti edilizi;

4) acquisire il parere della Polizia Locale in merito alla nuova strada ed in particolare all'innesto sulla via Isonzo;

5) prevedere alcune modifiche sul testo della convenzione attuativa, per meglio armonizzarne il contenuto;

6) approvare la diminuzione dei parcheggi pubblici da 63 a 20/25, da realizzare in adiacenza alla via Isonzo, secondo normativa vigente, e modificare tale porzione di area in cessione a verde pubblico la cui sistemazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico prima dell'approvazione del Piano; tali aree serviranno per attuare in via prioritaria esperienze di orti condivisi o orti urbani che potranno essere oggetti di regolamento comunale;

7) attuare in via prioritaria e tempestiva, (entro 24 mesi max dalla stipula della Convenzione, ovvero a richiesta esplicita da parte della stessa Amministrazione Comunale), l'opera di urbanizzazione primaria ed in particolar modo il primo tratto della connessione di pista ciclabile verso la via Foppa, considerata quale elemento strategico da parte dell'Amministrazione Comunale;

8) presentare la documentazione carente e richiesta dalla normativa vigente qui sopra descritta, entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione del preliminare, e comunque prima dell'adozione del Piano;

9) Nello spirito delle Linee Programmatiche dell'Amministrazione si auspica una tensione al ridimensionamento degli indici edificatori nella presentazione dei progetti edilizi, ciò anche alla luce della volontà di non procedere all'inclusione dell'intera area di perequazione proveniente dalle aree inserite nel corridoio ecologico. Pertanto si assegna all'area un indice edificatorio pari a 0,8 mc/mq per la porzione fondiaria, e di 0.4 mc/mq per la nuova strada di collegamento da realizzarsi perpendicolarmente alla Via Isonzo.

10) Restano comunque confermate le aree calcolate dal Soggetto Attuatore in cessione al Comune di Magenta quale standard di urbanizzazione secondaria; per quanto riguarda l'importo di Euro 294.664,28 che è previsto in versamento in sede di rilascio del permesso di costruire, si prevede che parte di tale importo venga destinato alla

sistemazione del plesso scolastico di Pontevecchio secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale.

f) Il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Magenta, in data 14/10/2013 prot. P.G. 0034055/2013 integrazione alla precedente pratica del 22/05/2013 prot. P.G. 0017629/2013, nella quale venivano recepite tutte le prescrizioni derivanti dalla Giunta comunale e qui sopra specificate, costituito dai seguenti elaborati progettuali:

TAV.001 Planimetria stato di fatto e elenco proprietà

TAV: 002 Planimetria, cessioni e conteggi

TAV: 003 Planivolumetrico – aree in cessione

TAV: 004 Opere di Urbanizzazione Primaria

TAV: 004/a Opere di Urbanizzazione Primaria – Illuminazione pubblica(part. Cos)

TAV: 004/b Opere di Urbanizzazione Primaria – Rete telefonica(part. Cos.)

TAV: 004/c Opere di Urbanizzazione Primaria – Rete gas e idrica(part. Cos.)

TAV: 004/d Opere di Urbanizzazione Primaria – Rete fognaria(part. Cos.)

TAV: 004/e Opere di Urbanizzazione Primaria – Rete Enel(part. Cos.)

TAV: 005 Documentazione fotografica – estratto di mappa – sns. Paesistica - PGT

TAV: 006 Planimetria con inserimento ambientale

B) Relazione tecnica illustrativa comprensiva delle successive integrazioni

C) Schema di convenzione attuativa

D) Computo metrico estimativo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione

E) Computo metrico estimativo delle opere da realizzare extra comparto;

g) Relazione tecnica agronomica (redatta dal dottore agronomo Andrea Marin)

h) il suddetto piano di lottizzazione è finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale e opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

i) l'area di proprietà del Soggetto Attuatore è attraversata da un canale irriguo, non

denominato in mappa, gravato da una servitù di passaggio d'acqua a favore del Consorzio

Villoresi, come specificato negli atti di proprietà;

j) con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva, è stato adottato il

piano attuativo "AT 8";

k) con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva, è stato approvato il

piano attuativo "AT 8"

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ARTICOLO 1**

#### **PREMESSE E ALLEGATI**

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esse richiamati.

### **ARTICOLO 2**

#### **OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO**

2.1 Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune di Magenta a dare attuazione al Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione realizzando, (Superficie Territoriale mq. 12.526,00, come da "Relazione del Documento di Piano P.G.T."-a dedurre il canale di proprietà per un totale di mq. 533-, per una S.T. totale di mq. 11.993,00), una volumetria complessiva sull'area pari a mc. **11.924,90**. corrispondente ad una superficie lorda di pavimento di seguito ("s.l.p"). pari a **mq. 3.974,97** (mc. 11.924,90 : 3 h/virtuale), con destinazione d'uso principale di carattere residenziale, Abitazioni (RP), oltre alle funzioni complementari RA, RT, RS, RC, RR alberghi, pensioni e hotel esclusi (P.G.T. Magenta -Documento di Piano- NTA – Schede Ambiti di Trasformazione AT8).

2.2 Il Piano di Lottizzazione avrà durata di **10 (dieci) anni** dalla sua approvazione. Entro detto termine il Soggetto Attuatore dovrà aver proceduto all'edificazione degli interventi privati, pena la loro decadenza, mentre le parti pubbliche dovranno essere realizzate e terminate prima della richiesta del certificato di agibilità dei primi interventi privati presentati, secondo le specificazioni riportate negli articoli della presente convenzione. Pertanto la presente convenzione troverà la sua naturale scadenza in data .....

### **ARTICOLO 3**

#### **CESSIONE DI AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

3.1 Il Soggetto Attuatore, nell'attuazione delle previsioni dei Permessi di costruire convenzionati, ed in conformità alle previsioni delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT, cede a titolo gratuito al Comune di Magenta, che accetta, aree per urbanizzazione primaria extra-comparto per un totale di 2.963,00 mq. circa, oltre 109 mq. circa di canale di proprietà che non è conteggiato ai fini della cessione totale. L'area è individuata nella "Tav. 2 – Planimetria, Cessioni", indicata in tinta gialla sullo stralcio di mappa in scala 1:1000 qui allegato sotto ....), e individuata in catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali 128 – 129 – 143 – 171;

COERENZE: partendo da nord con andamento orario area incensita a sede di via Isonzo , mappale 128 parte, interposto canale non censito in mappa, mappali 129 parte, 143 parte, il mappale 137, residuo mappale 171, i mappali 174 – 173, ancora il residuo mappale 171 ed i mappali 143 parte, 129 parte, 128 parte.

Ai soli fini fiscali si attribuisce all'area in cessione un valore di €. 38.342,00 (trentottomila trecentoquarantadue/00) così determinato: mq. 2963 x €/mq. 12,94 = €. 38.341,22 che vengono arrotondati all'euro superiore.

### **ARTICOLO 4**

## CESSIONE DI AREE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

4.1 Il Soggetto Attuatore, in conformità alle previsioni delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT, cede a titolo gratuito al Comune di Magenta, che accetta, aree per urbanizzazione secondaria per complessivi 2.396,00 mq, circa, così come individuate nella "Tav. 2 – Planimetria, Cessioni"; tali aree sono indicate in tinta verde con sovrapposta lettera rossa A e B sullo stralcio di mappa in scala 1:1000 qui allegato sotto ....), e individuate in catasto Terreni di Magenta come segue:

1. Area indicata in tinta verde e lettera rossa A: foglio 14 mappale 127, 155 parte, 129 parte, 128 parte.

COERENZE: partendo da nord con andamento orario area incensita a sede di via Isonzo, residui mappali 128 – 129 – 155, canale non denominato in mappa, il mappale 446.

2. Area indicata in tinta verde e lettera rossa B: foglio 14 parte dei mappali 142 – 143 – 171 – 155.

COERENZE: partendo da nord con andamento orario i residui mappali 142 – 143 – 171 – 155 - canale non denominato in mappa - ancora i mappali 155 – 142.

Le aree cedute sopra descritte sono conteggiate sulla "Tav. 2 – Planimetria, Cessioni", per un totale di 2.401,01, e sono così suddivise;

mq. 554,72 area verde attrezzata a Parcheggi 1;

mq. 870,65 area verde attrezzata a Parcheggi 2;

mq. 975,64 area a verde per la realizzazione di "orti condivisi o orti urbani";

Ai soli fini fiscali si attribuisce all'area in cessione un valore di €. 31.070,00 (trentunomila settanta/00) così determinato: mq. 2401,01 x €/mq. 12,94 = €. 31.069,06 che vengono arrotondati all'euro superiore.

Inoltre il soggetto Attuatore per se e suoi aventi causa, cede al Comune di Magenta, che accetta, le aree residuali di proprietà che ricadono nel “Corridoio ecologico”, di cui parte dei mappali 128, 129, 143 e 171 del foglio 14 della superficie complessiva di mq. 540 circa, indicate in tinta azzurra sul predetto tipo di mappa in scala 1:1000 qui allegato sotto ....), che vengono cedute a titolo gratuito pur non facendo parte della perimetrazione dell’ambito AT8 e in aggiunta alla dotazione di standard richiesti dal piano.

Ai soli fini fiscali si attribuisce all’area in cessione un valore di €. 6.988,00 (seimilanovecentoottantotto/00) così determinato: mq. 540,00 x €/mq. 12,94 = €. 6.987,60 che vengono arrotondati all’euro superiore.

Le parti danno atto che il calcolo delle aree in cessione per urbanizzazione primaria e secondaria, è stato effettuato sulla massima volumetria ammissibile (mc. 11.924,90); il Soggetto Attuatore nulla avrà da pretendere nel caso, in sede di presentazione dei progetti edilizi privati, non utilizzi l’intera volumetria così come sopra specificata;

4.2 Le aree oggetto di cessione di cui all’articolo 3 e 4 della presente convenzione, vengono garantite da evizione e cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta, salvo quanto previsto dal successivo punto 4.3;

4.3 Fatto salvo l’obbligo di cui al precedente comma 4.2, le Parti si danno reciprocamente atto che le aree descritte al punto g) delle premesse risultano interessate da una servitù di passaggio d’acqua a favore del Consorzio Villoresi, costituita in data --/--/----- che qui si allega sotto ...) a far parte integrante dell’atto.

Il Comune garantirà tale servitù di passaggio d’acqua, ma non si accollerà alcuna spesa di manutenzione ne ordinaria ne straordinaria sul canale che verrà mantenuto, e che rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore, o suo avente causa, come la rimanente porzione esistente sul lato ovest dell’ambito di trasformazione.

## ARTICOLO 5

### ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

5.1 **Oneri di urbanizzazione primaria.** Il Soggetto Attuatore e il Comune di Magenta danno atto che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in relazione alla capacità edificatoria del piano attuativo pari a mc. 11.924,90, e applicando gli importi unitari approvati con deliberazione di G.C. n. 87 del 27.03.2008, aggiornati con indice ISTAT (prezzi al consumo – mese agosto 2013), sono così stabiliti:

**Residenza: (€/mc. 15,53 x 11.924,90 mc.) = € 185.193,70** (Centottantacinquemila centonovantatre/70)

5.2 **Oneri di Urbanizzazione secondaria.** Come specificato al precedente paragrafo 5.1, il Soggetto Attuatore e il Comune di Magenta danno atto che gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione dell'ambito "AT 8", ad sono così stabiliti:

**Residenza (€/mc 24,71 x 11.924,90 mc) = € 294.664.28** (Duecentonovantaquattromila seicentosessantaquattro/28).

5.3 La presente convenzione prevede che una parte degli oneri di urbanizzazione, di cui ai precedenti punti 5.1 e 5.2, venga successivamente destinato ad opere di manutenzione straordinaria del plesso scolastico di Ponte Vecchio.

### ARTICOLO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese, ma con la possibilità di poterle scomputare dagli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione dei sottoservizi riguardanti: fognatura, rete gas, rete energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica, smaltimento acque meteoriche

6.2 Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

## **ARTICOLO 7**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

7.1 Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese, ma con la possibilità di poterle scomputare dagli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) - realizzazione dei parcheggi pubblici su due lotti distinti, per un totale di 33 posti auto, come meglio specificato negli elaborati allegati al progetto di piano Tavola n. 3;

b) - opere necessarie al funzionamento degli orti condivisi previsti nell'area posta a sud dell'ambito, come previsto dal progetto definitivo allegato e secondo le prescrizioni impartite dell'Ufficio Tecnico;

## **ARTICOLO 8**

### **STANDARD QUALITATIVI AGGIUNTIVI**

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualitativi aggiuntivi sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste prevista.

## **ARTICOLO 9**

### **IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO**

#### **CONCESSORIO.**

9.1 Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali il Soggetto Attuatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo redatto con riferimento al "Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano – edizione 2013" ed in subordine al

prezziario del Bollettino CCIAA di Milano 1/2013, con l'applicazione di uno sconto pari al

10% dei prezzi:

- urbanizzazione primaria Euro 71.831,53;

- urbanizzazione secondaria Euro 109.584,27;

9.2 Il Soggetto Attuatore si assume altresì di realizzare, **senza la possibilità di poterle**

**scomputare** dei corrispettivi oneri, le seguenti opere di urbanizzazione (STANDARD

QUALITATIVO AGGIUNTIVO):

a) - realizzazione della nuova via di Piano perpendicolare alla via Isonzo avente un calibro di mt. 12,00 circa, fino al termine del lotto dell'ambito di trasformazione, comprensiva della pista ciclabile quale primo tratto di collegamento tra la via Foppa ed il centro della frazione di Ponte Vecchio;

b) - riqualificazione di via Isonzo con la realizzazione di una "castellana" che preveda l'accesso alla nuova via di Piano; collegamento della nuova pista ciclabile a quella esistente sulla via Isonzo;

c) opere di riqualificazione e di sistemazione a verde delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, indicate in tinta blu sul tipo di mappa in scala 1:1000 qui allegato sotto ...) e costituenti il "Corridoio Ecologico"

9.3 Il Soggetto Attuatore si impegna con la presente convenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, ed in via prioritaria, ad attuare la pista ciclabile prevista nella nuova via di Piano, che costituisce la prima fase di collegamento tra la via Isonzo e la via Foppa, in esecuzione delle linee guida del mandato del Sindaco in materia mobilità sostenibile. Tali opere, in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ma esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione, si intendono realizzate gratuitamente dal Soggetto Attuatore.

9.4 All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

## **ARTICOLO 10**

### **NORME APPLICABILI PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.**

10.1 Il soggetto Attuatore si impegna a redigere e presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione indicate negli articoli precedenti, prima della presentazione dei titoli abilitativi degli edifici privati previsti dal planivolumetrico del piano attuativo, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione: a tal fine è stato individuato dall'Amministrazione il Responsabile del Procedimento delle opere di urbanizzazione, comunicato al Soggetto Attuatore prima dell'adozione del Piano. Il progetto esecutivo sarà oggetto di rilascio del permesso di Costruire previa presentazione in Giunta Comunale per opportuna presa d'atto della rispondenza del progetto con quanto stabilito nel piano attuativo oggetto della presente convenzione.

10.2 Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo allegato al presente piano attuativo, senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

10.3 Il progetto esecutivo deve essere corredato:

- da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del DPR 207/2010, Regolamento unico di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione;

- dal cronoprogramma delle fasi realizzative delle opere di urbanizzazione.

10.4 In ogni caso, il progetto esecutivo dovrà essere validato dal Responsabile di cui al successivo punto 10.7 lett.e) ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

10.5 Poiché l'importo complessivo a base d'asta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, comma 1, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

Codice dei contratti pubblici, di seguito denominato per brevità "Codice", ai sensi dell'art. 122, comma 8 del medesimo Codice il Soggetto Attuatore è tenuto ad individuare il soggetto

esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, mediante l'espletamento di una procedura ai sensi dell'art. 57, comma 6 del Codice.

10.6 Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10 del Codice, il Soggetto Attuatore nomina il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

10.7 Il RUP provvede, tra l'altro, a:

a) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);

b) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;

c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

d) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.).

e) alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);

10.8 Il RUP provvede altresì a comunicare responsabile del procedimento designato dal

Comune:

a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;

b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del

D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e

aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia

(procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e

dell'aggiudicatario);

c) l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla

normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria,

cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

d) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

## **ARTICOLO 11**

### **ALTA VIGILANZA**

11.1 Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su

tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le

procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia.

11.2 Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso,

al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione.

11.3 Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune ha nominato il

Responsabile del Procedimento ai sensi della L. n.241/1990 e s.m.i. per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione, comunicato al Soggetto attuatore con nota prot. N. .... del

.....

## **ARTICOLO 12**

### **TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

12.1 La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti artt. 6 e 7, devono intervenire prima della richiesta di rilascio del certificato di agibilità relativo agli interventi edilizi privati previsti dal Piano attuativo, e comunque nel rispetto delle tempistiche indicate nel Cronoprogramma, di cui al precedente articolo 10.3 .

12.2 Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

12.3 Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

## **ARTICOLO 13**

### **AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

13.1 Si da atto che l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato mediante procedura di cui agli artt. 57, comma 6 e 122, comma 8 del Codice ed in particolare si stabilisce che il RUP individuato dal Soggetto Attuatore come precedentemente disciplinato, dovrà curare – ai fini della comunicazione al responsabile nominato dal Comune - che delle operazioni di gara sia redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.

13.2 il Soggetto Attuatore non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.

13.3 Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente

determinato dal proponente compatibilmente con gli obblighi assunti dal Soggetto

Attuatore con la presente convenzione.

13.4 Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne

parte integrante.

13.5 Il contratto è stipulato tra il Soggetto Attuatore e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli

articoli 11 e 12 del Codice.

13.6 Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono

nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità

previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui all'art.11.3.

13.7 Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo

dell'operatore.

## **ARTICOLO 14**

### **COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

14.1 L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva

responsabilità del Soggetto Attuatore.

14.2 La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in

contraddittorio fra l'operatore edilizio, il RUP nominato dal soggetto Attuatore di cui all'art.

10, il Responsabile di cui all'art. 11.3, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

14.3 Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine

di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo ivi compreso l'onorario del collaudatore

sono ad esclusivo carico dell'operatore.

14.4 Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la

regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in

corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

14.5 Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 11.3, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal proponente.

14.6 Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

14.7 In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6.

14.8 L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

14.9 La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

14.10 L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

14.11 Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

14.12 A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e

catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

14.13 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico dell'operatore edilizio.

14.14 A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art.15.

14.15 In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 15 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

14.16 Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

## **ARTICOLO 15**

### **GARANZIE - INADEMPIMENTI**

15.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna al rappresentante del Comune garanzie fideiussorie rilasciata da \_\_\_\_\_ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi Euro 181.415,80, che riguardano le opere di cui è previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, e per complessivi €. 209.546,91, riguardanti le opere extra-comparto di cui non è previsto lo scomputo.

15.2 La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 14, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

15.3 Ove il Soggetto Attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 14.

15.4 La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

15.5 - In ogni caso le garanzie di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore in base allo stato di avanzamento dei lavori delle opere effettuate nella relativa unità d'intervento e verranno restituite e svincolate dal Comune di Magenta solo a seguito dell'esito positivo del collaudo dell'opera oggetto della garanzia.

15.6 - Nel caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle aggiuntive extracomparto, il Comune di Magenta invierà al Soggetto Attuatore diffida ad adempiere da notificarsi e trasmettersi per raccomandata invitando quest'ultimo a porre rimedio al proprio inadempimento entro un termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato le fidejussioni relative all'unità di intervento ove è stato riscontrato l'inadempimento. Ove il Soggetto Attuatore non avrà provveduto entro detto termine ad adempiere alla diffida ricevuta, il Comune di Magenta potrà escutere le

fidejussioni afferenti l'unità d'intervento ove ritiene sia stato riscontrato l'inadempimento senza ulteriori formalità.

Gli importi oggetto di escussione dovranno essere utilizzati dal Comune di Magenta per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal Permesso di costruire convenzionato e non realizzate, secondo le modalità e tempistiche di cui alla presente convenzione, salvo in ogni caso il risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune per l'inadempimento.

## **ARTICOLO 16**

### **PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

16.1 In caso di alienazione, totale o parziale delle aree edificabili oggetto della presente convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intederanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere di essere liberato dalle obbligazioni di cui sopra come soggetto coobbligato e solidale, presentando apposita istanza al Comune. Il Comune di Madenta rilascerà il proprio benestare, sempre che il subentrante, o i subentranti purché riuniti in Consorzio, abbia, o abbiano, prestato le medesime garanzie del Soggetto Attuatore.

16.2 Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

16.3 Si descrivono qui di seguito le aree fondiarie di proprietà su cui gravano gli obblighi assunti dalla presente convenzione, ed in particolare dal presente articolo.

L'area fondiaria è quella indicata con bordo in tinta rosa sul predetto stralcio di mappa in scala 1.1000 qui allegato sotto ...) della superficie di mq. 9.596,00 circa, ed individuata in Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali 129 – 142 – 143 - 155– 171.

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario i residui

mappali 155 – 129 – 143 – 142 – 171 – 155 – area incensita a sede di canale non denominato in mappa.

Su tale area vengono edificati fabbricati per una s.l.p. complessiva di mq. 3.974,97, pari a mc. 11.924,90, corrispondenti ad un indice di sfruttamento fondiario (IF) di 1,2427 mc/mq.-

16.4 Le parti danno atto che in sede attuativa sarà possibile apportare modifiche della destinazione d'uso, al fine di insediare attività diverse dalla residenza e comunque ammesse nell'ambito di trasformazione, secondo i disposti della L.R. n. 12/2005 articolo 52 comma 1, purchè tali modifiche non contrastino con i disposti dell'articolo 14 comma 12 della Legge stessa L'eventuale maggior fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche sarà assolto con il ricorso alla monetizzazione ed il prezzo verrà stabilito alla data della eventuale richiesta presentata. Inoltre sarà possibile accedere al lotto fondiario dal parcheggio "P1" indicato sulla Tavola 3, aprendo un passo carraio indicato con freccia rossa sulla Tavola 2 "Planimetria Cessioni", su richiesta della proprietà, e secondo le modalità previste dai regolamenti vigenti in materia.

16.5 il Soggetto Attuatore si obbliga a stipulare un atto di identificazione catastale delle aree cedute al Comune di Magenta, prima della richiesta del rilascio dei certificati di agibilità delle parti private.

## **ARTICOLO 17**

### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

17.1 Il soggetto Attuatore si impegna, secondo le modalità in vigore nel Comune di Magenta, al versamento del contributo sul costo di costruzione in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, da determinarsi al momento del loro rilascio.

## **ARTICOLO 18**

### **CONTROVERSIE**

18.1 Le parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Milano.

## **ARTICOLO 19**

### **SPESE – TASSE – TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI - FRAZIONAMENTI**

19.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e tre copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da consegnare al Comune di Magenta, in relazione al presente atto, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

19.2 Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore le attività relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione. Si obbliga altresì a provvedere alla volturazione catastale delle aree cedute ed alla dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

19.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

19.4 Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Pavia alla trascrizione della presente convenzione urbanistica e delle relative obbligazioni affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

19.5 Le parti, come sopra costituite e rappresentate, precisano che il presente atto è assoggettato ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura pari a €. ....

19.6 Le parti, come sopra costituite, si assumono con il presente atto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/2010.

## **ARTICOLO 20**

### **CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/01.**

20.1 Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 viene allegato al presente atto sotto la lettera "----" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto dell'ambito di trasformazione AT8, rilasciato dal Comune di Magenta in data\_\_\_\_\_.

20.2 Le Parti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato.

Letto, confermato e sottoscritto,

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 dello stesso decreto legislativo, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla Legge.

Quest'atto, composto da numero ----- pagine, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, è stato da me ----- letto alle parti, le quali, nell'esonerarmi dalla lettura degli allegati per averne essi la piena conoscenza, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

**COMUNE DI MAGENTA –**

**LA PROPRIETÀ –**

**L'UFFICIALE ROGANTE –**