

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALLE
AREE SITE IN MAGENTA
ARC1 VIA FOPPA – SUB AMBITO 4

o o o o o o o

L'anno duemilasedici, addì del mese di (), avanti al sottoscritto
ufficiale rogante dottor notaio a , è comparso

DA UNA PARTE

a farne parte integrante e sostanziale di seguito denominato per brevità "Comune
di Magenta".

DALL'ALTRA PARTE

di seguito denominata per brevità "Soggetto Attuatore";

PREMESSO CHE

- a) Il Soggetto Attuatore in data 22/12/2015 prot. n. 56442/2015 ha presentato
richiesta di permesso di costruire convenzionato, relativo alla costruzione di
ville unifamiliari con annessi giardini privati, sulle aree di sua proprietà;
- b) Il Comune di Magenta in data 15/01/2016 prot. n. 2250/2016 richiedeva le
integrazioni necessarie alla prosecuzione dell'esame del Permesso di
costruire convenzionato, attraverso la presentazione di un disegno unitario,
come previsto dalla normativa vigente, che riguardasse l'intero comparto
destinato ad ARC1;
- c) Il Soggetto Attuatore, in considerazione delle proposte avanzate
dall'Amministrazione comunale in particolare quelle relative alle cessioni per
aree a servizi dovute dalla normativa vigente e alle opere pubbliche richieste,

	ha accettato di modificare la presentazione di cui al punto a), in Piano di	
	Lottizzazione come peraltro previsto dalla normativa di Piano;	
	d) Il Soggetto Attuatore in data 17/03/2016 prot. 12255/2016, congiuntamente	
	con altro operatore all'interno dello stesso comparto ARC1, presentava il	
	disegno unitario – masterplan – garantendo così l'edificabilità del comparto a	
	tutti i proprietari inseriti nell'ARC di Via V. Foppa;	
	e) Con comunicazione in data 04/04/2016 prot. n. 15204/2016 l'Amministrazione	
	comunale accettava il disegno unitario – masterplan – così come previsto	
	dall'art. 26.8 delle N.T.A. del P.G.T., ritenendolo soddisfacente alle esigenze	
	di tutti i proprietari garantendo la possibilità di costruire in futuro i lotti	
	edificabili che al momento non partecipano al piano, e qualificava l'intervento	
	come Piano di Lottizzazione dandone comunicazione al Soggetto Attuatore;	
	f) Il Soggetto Attuatore in data 06/05/2016 prot. 20301/2016 presentava la	
	proprie integrazioni al Comune di Magenta, per sottoporre il Piano all'esame	
	della Commissione del Paesaggio;	
	g) In data 17/05/2016 il piano di lottizzazione veniva esaminato dalla	
	Commissione del Paesaggio che esprimeva il suo parere favorevole con	
	propria deliberazione n. 101, e con prescrizioni che dovranno essere	
	obbligatoriamente considerate in sede di presentazione dei permessi di	
	costruire o altro idoneo titolo abilitativo degli interventi privati;	
	h) l'intervento urbanistico relativo al presente piano di lottizzazione riguarda le	
	aree di proprietà dei sigg. Chodini Luigia, Colombo Alberto, Colombo Carlo,	
	Colombo Giovanni, Colombo Giuseppe, Colombo Teresa, Calcaterra	
	Giancarlo, Invernizzi Maria, Ranzani Giovanni, Ranzani Luigi, Ranzani	
	Maria Rosa, Colombo Regina Angela, Colombo Anna Maria, Colombo Livio	

Luigi, Colombo Maria Angela, Colombo Adolfo Francesco che sono classificate dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010, in ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche “ARC 1” regolate dall’art. 26.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., identificate al catasto Terreni di Magenta al foglio 14, mappali 590 – 589 – 749 – 747 – 745 – 743 – 744 – 746 – 748 – 750, ed a parte dei mappali 169 – 170 – 235 – 172 – 173 – 174, aventi una superficie rilevata di mq. 8.115,00 e denominato “sub-ambito 4”

i) Le aree sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell’art. 142 lettera f) del D.Lgs. 42/04;

j) Le aree rientrano nella fascia di tutela del Naviglio Grande secondo i disposti del P.T.R.A. approvato con delibera Consiglio Regionale in data 16/11/2010, Obiettivi 2, per una profondità di mt. 500 dalle relative sponde;

k) Il Piano di lottizzazione prevede che l’accesso non avvenga dalla Via V. Foppa, al fine di non aggravare ulteriormente il traffico veicolare sulla provinciale 117, ma attraverso al nuova strada di P.R. che verrà realizzata nell’intervento dell’Ambito di Trasformazione AT8 di Via Isonzo;

l) Il Soggetto Attuatore garantisce con la realizzazione del piano di lottizzazione il collegamento ciclo-pedonale tra la Via V. Foppa e la Via Isonzo, e conseguentemente con il centro della frazione, che verrà eseguita in fregio alla nuova via ed al canale di diramazione del Villorosi;

m) con deliberazione della Giunta Comunale nr del il Comune di Magenta ha disposto di adottare il Piano di lottizzazione con ;

n) con deliberazione della Giunta Comunale nr del il Comune di

Magenta ha approvato il Piano di lottizzazione con atto di approvazione

secondo la normativa prevista dalla L. R. 15/03/2005 n. 12;

tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra costituite,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 Con la sottoscrizione del presente atto ed alle condizioni nello stesso previste, il Comune consente ai Signori/e Chodini Luigia, Colombo Alberto, Colombo Carlo, Colombo Giovanni, Colombo Giuseppe, Colombo Teresa, Calcaterra Giancarlo, Invernizzi Maria, Ranzani Giovanni, Ranzani Luigi, Ranzani Maria Rosa, Colombo Regina Angela, Colombo Anna Maria, Colombo Livio Luigi, Colombo Maria Angela, Colombo Adolfo Francesco (di seguito denominato più brevemente Soggetto Attuatore) l'edificazione delle aree indicate sullo stralcio di mappa in scala 1:1000 qui allegato al presente atto sotto "...", in tinta rosa con e senza tratteggio, tinta gialla e tinta verde, ed individuate in mappa al Catasto Terreni del Comune di Magenta come segue:

foglio 14 mappali 590 – 589 – 749 – 747 – 745 – 743 – 744 – 746 – 748 – 750, ed a parte dei mappali 169 – 170 – 235 – 172 – 173 – 174;

1.2 L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità ai seguenti elaborati allegati al presente atto e costituenti il piano attuativo approvato con deliberazione della Giunta Comunale nr .. del...:

- SEGUE ELENCO ELABORATI -

L'edificazione autorizzata con il presente piano di lottizzazione del quale costituisce parte integrante la presente convenzione, riguarda la costruzione di fabbricati residenziali per una s.l.p. complessiva di mq. 2.167,00, pari a mc. 6.501,00 (h virtuale 3,00), corrispondenti ad un indice di sfruttamento territoriale (IT) di 0,801 mc/mq; la porzione di volumetria edificabile residua, corrispondente ad un indice territoriale (IT) di 0.199 mc/mq, potrà essere utilizzata dal Soggetto Attuatore nei termini di validità della presente convenzione, e all'interno dell'ambito di intervento; la volumetria residua potrà essere utilizzata conformemente alle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della richiesta. Tutti gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo dovranno essere realizzati previa acquisizione del corrispondente permesso di costruire od altro idoneo titolo abilitativo.

ARTICOLO 2

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

2.1 Per l'edificazione autorizzata con il piano di lottizzazione del quale fa parte la presente convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga ed il Comune accetta, all'osservanza dei seguenti parametri previsti dall'articolo 26.8.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, e precisamente:

- I.t. = massimo tra i.t. esistente (se area edificata) e 1,00 mc/mq;
- RC = 30%;
- RV = 40%;
- Hm = massimo tra Hm esistente e 8,50 m.
- Hp = massimo tra Hp esistente e 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto)

abitabile)

Il programma, inoltre, prevede:

- a) la realizzazione di una N.V.P.R. che congiungendosi alla nuova viabilità prevista nell'ambito di trasformazione AT8 arrivi a servire autonomamente l'ambito d'intervento;
- b) la realizzazione di una pista ciclabile in continuità di quella che dovrà essere realizzata nel citato ambito AT8, che metta in comunicazione la Via V. Foppa con la Via Isonzo ed il centro della frazione;
- c) impianto di illuminazione pubblica;
- d) realizzazione di verde di quartiere a completamento della pista ciclabile e dei parcheggi asserviti all'uso pubblico con la messa a dimora di adeguata vegetazione arbustiva;
- e) realizzazione dei sottoservizi necessari alla funzionalità del lotto d'intervento;
- f) asservimento ad uso pubblico della strada privata interna di lottizzazione;
- g) realizzazione di parcheggi pubblici previsti dal Piano dei Servizi.

2.2 Ai sensi dell'art. 93, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il programma oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

2.3 Resta inteso che non necessita di approvazione preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come disposto dall'articolo 14 comma 12 della L.R.

12/2005 e s.m.i.;

ARTICOLO 3

CESSIONE DI AREE PER LA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI

ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

3.1 Ai sensi dell'articolo 10 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del vigente PGT, la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intervento sono così quantificate:

- per la destinazione residenziale nel 60% della s.l.p. di progetto, pari a mq. 2.167,00 corrispondente a una dotazione di standard da reperire di mq. 1.300,20; [mq. 2.167,00 x 0,6];

ARTICOLO 4

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1 Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Magenta, che accetta, l'area necessaria alla realizzazione della nuova via di piano regolatore che partendo dalla nuova strada che verrà costruita nell'ambito AT8 consentirà l'accesso autonomo all'ambito d'intervento, avente una superficie complessiva di mq. 720,00 circa, identificata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali 172 – 173 – 174, ed indicata in tinta gialla sul tipo di mappa in scala 1:2000 qui allegato sotto ...) a far parte integrante e sostanziale del presente atto.

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario i residui mappali 174, 173, 172 secondo linea rossa tratteggiata, area incensita a sede di cavo non denominato in mappa, ancora i residui mappali 172, 173 secondo linea rossa tratteggiata, il mappale 864.

4.2 **PROVENIENZA:** piena proprietà per atto di vendita a rogito notaio

dott. di in data rep. n° , registrato a il al n°

serie e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

il ai numeri .

Garantisce la parte venditrice la piena ed esclusiva proprietà di quanto ceduto e la libertà dello stesso da ipoteche, pignoramenti, sequestri, liti, pendenze, privilegi anche fiscali, diritti reali di godimento a terzi spettanti e diritti di prelazione da terzi vantati.

L'immobile dedotto in contratto si trasferisce libero da persone e cose, nonché nelle more delle garanzie di cui al comma che precede.

L'immissione della parte acquirente nel possesso a materiale godimento è avvenuta anteriormente alla stipula del presente atto.

4.3 Dietro mia richiesta le parti mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in contratto. Tale certificato rilasciato il si allega al presente atto sotto la lettera “ “. Le stesse parti mi dichiarano che dalla data del rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 5

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

5.1 Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Magenta, che accetta, l'area destinata alla realizzazione della pista ciclo-pedonale e verde di quartiere della superficie complessiva di mq. 1.018,00 circa, identificata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali 174 – 173 – 172 – 235 – 590 – 589 – 749 – 747 – 745 – 743 – 744 – 746 – 748 – 750, secondo linea tratteggiata ed indicata in tinta verde sul tipo di mappa in scala 1:2000 qui allegato sotto ...) a far parte integrante e sostanziale del presente

atto.

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario i i residui mappali 174, 173, 172 secondo linea rossa tratteggiata, area incensita a sede di cavo non denominato in mappa, i mappali 442 – 441 – 208, i residui mappali 750 – 748 – 746 – 744, il mappale 735, ancora i residui mappali 743 – 745 – 747 – 749 – 589 – 590 – 235 – 172, 173 secondo linea rossa tratteggiata, il mappale 864.

5.2 PROVENIENZA: piena proprietà per atto di vendita a rogito notaio dott. di in data rep. n° , registrato a il al n° serie e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di il ai numeri .

Garantisce la parte venditrice la piena ed esclusiva proprietà di quanto ceduto e la libertà dello stesso da ipoteche, pignoramenti, sequestri, liti, pendenze, privilegi anche fiscali, diritti reali di godimento a terzi spettanti e diritti di prelazione da terzi vantati.

L'immobile dedotto in contratto si trasferisce libero da persone e cose, nonché nelle more delle garanzie di cui al comma che precede.

L'immissione della parte acquirente nel possesso a materiale godimento è avvenuta anteriormente alla stipula del presente atto.

5.3 Dietro mia richiesta le parti mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in contratto. Tale certificato rilasciato il si allega al presente atto sotto la lettera “ “. Le stesse parti mi dichiarano che dalla data del rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 6

**ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI STRADA PRIVATA INTERNA DI
LOTTIZZAZIONE E DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

6.1 Il Soggetto Attuatore con il presente atto si obbliga nei confronti del Comune di Magenta, ad asservire all'uso pubblico per il passaggio pedonale e carraio, la strada interna di lottizzazione compresa la dotazione di parcheggi pubblici previsti dal piano, avente una superficie complessiva di mq. 1.700,00 circa indicata in tinta rosa e tratteggio blu ed individuata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali 235 – 590 – 589 – 749, sul tipo di mappa in scala 1:2000 qui allegato sotto ...)

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario il mappale -----;

6.2 Il Soggetto Attuatore provvederà, prima della comunicazione di fine lavori degli interventi privati a presentare la documentazione catastale necessaria all'esatta individuazione sia dell'area urbana relativa alla strada privata interna di lottizzazione, sia dei parcheggi pubblici che verranno asserviti in perpetuo all'uso pubblico; contestualmente si dovrà perfezionare il relativo atto di asservimento da trascriversi e registrare presso i Pubblici Registri Immobiliari.

ARTICOLO 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1 Il Soggetto Attuatore si assume l'obbligo, ed il Comune accetta, di progettare ed eseguire a propria cura e spesa, le opere di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento, in conformità alle Tavole 05 – 05bis – 05ter – 05quater, allegate al presente atto:

- i. Realizzazione di nuova via di lottizzazione in prolungamento di quello che dovrà essere realizzato all'interno dell'ambito di trasformazione AT8, che prende accesso dalla Via Isonzo;
- ii. Realizzazione di strada privata interna di lottizzazione al servizio delle proprietà dell'ambito d'intervento;
- iii. Realizzazione dei sotto servizi necessari alle nuove edificazioni;
- iv. Impianto di illuminazione pubblica e di segnaletica orizzontale e verticale sia sulla viabilità pubblica che quella privata interna di lottizzazione.

Resta inteso che il Soggetto Attuatore dovrà presentare i progetti esecutivi delle opere pubbliche prima o contestualmente ai progetti delle parti private. Il costo stimato per le operazioni qui sopra elencate vengono riportate nel computo metrico estimativo di massima qui allegato, che deve ritenersi del tutto indicativo; le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel pieno rispetto delle normative tecniche di settore. L'effettivo valore delle stesse verrà contabilizzato all'atto di collaudo allorquando saranno effettuate le definitive verifiche in merito; qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo come sopra stimato, 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 di Magenta.

7.2 il Comune di Magenta riconosce che le opere da cui sarà possibile richiedere lo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, sono quelle riguardanti la strada pubblica, completa dei sottoservizi, illuminazione pubblica e segnaletica stradale, compresa tra le lettere A e B sulla Tav. 04 qui allegata;

7.3 Le opere di cui ai precedenti commi dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione e dovranno altresì

riguardare eventuali adeguamenti delle reti esistenti se richiesti dal Comune di Milano in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio o formazione dei titoli abilitativi edilizi.

7.4 Il Comune di Magenta mette sin d'ora a disposizione del Soggetto Attuatore l'area, di sua proprietà, individuata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 mappale 864 al fine di consentire l'esecuzione delle opere di cui al precedente comma 7.1; la consegna di detta area dovrà avvenire attraverso un regolare verbale siglato tra le parti.

ARTICOLO 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

8.1 Il Soggetto Attuatore si assume l'obbligo, ed il Comune accetta, di progettare ed eseguire a propria cura ed a scapito dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione, in conformità alle Tavole -----, allegate al presente atto, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in conformità agli elaborati allegati al presente atto:

- i. Realizzazione del collegamento della pista ciclo-pedonale che congiunga quella che dovrà essere realizzata all'interno dell'ambito AT8 alla Via V. Foppa in modo da connettere in sicurezza tale via al centro della frazione, ed indicato in tinta Terra di Siena sulla Tav. 04 qui allegata;
- ii. Realizzazione di parcheggi pubblici nella quantità dovuta per la dotazione prevista dall'art. 10 e 11 del Piano dei Servizi;
- iii. Realizzazione di verde di completamento della pista ciclo-pedonale.

Resta inteso che il Soggetto Attuatore dovrà presentare i progetti esecutivi delle opere pubbliche prima o contestualmente ai progetti delle parti private. Il costo stimato per le operazioni qui sopra elencate vengono riportate nel computo

metrico estimativo di massima qui allegato, che deve ritenersi del tutto indicativo; le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel pieno rispetto delle normative tecniche di settore. L'effettivo valore delle stesse verrà contabilizzato all'atto di collaudo allorquando saranno effettuate le definitive verifiche in merito; qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo come sopra stimato, 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 di Magenta.

8.2 Le opere di cui ai precedenti commi dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione e dovranno altresì riguardare eventuali adeguamenti delle reti esistenti se richiesti dal Comune di Milano in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio o formazione dei titoli abilitativi edilizi.

ARTICOLO 9

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

9.1 Il soggetto Attuatore si impegna a presentare prima della comunicazione dell'inizio dei lavori, delle opere di urbanizzazione indicate negli articoli precedenti, i seguenti:

- elaborati grafici alle scale adeguate di cui all'art. 36 del D.P.R. 207/2010;
- dal piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti di cui all'art. 38 del sopra citato DPR;
- dal Piano di sicurezza e coordinamento di cui all'art. 39 del sopra citato DPR;
- dal cronoprogramma delle fasi realizzative delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 40 del sopra citato DPR;

- dal computo metrico estimativo di dettaglio (comprensivo del quadro economico), di cui all'art. 42 del sopra citato DPR, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria;

9.2 Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 31 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.

9.3 Il RUP provvede, allo svolgimento di tutte le attività e funzioni compatibili con l'intervento oggetto della presente convenzione, indicate all'art. 31 del Codice

ed in particolare

alla verifica tecnica di cui all'art. 26 del D.Lgs. n. 50/2016;

9.4 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'esecutore delle opere;

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 contratti stipulati con gli esecutori dei lavori.

ARTICOLO 10

ALTA VIGILANZA

10.1 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.

10.2 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.

ARTICOLO 11

TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. ---, deve 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 -----.

11.2 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.

11.3 Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria, ad esso funzionali.

ARTICOLO 12

AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

12.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate nella presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore che per l'affidamento e l'esecuzione delle stesse si dovrà attenere a quanto di seguito specificato:

a) per le opere di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento di

trasformazione, di cui al precedente art. 7.1, alle disposizioni dall'art.36, 4° comma del D.lgs nr. 50/2016;

b) per le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 8.1, alle disposizioni dall'art.36, 3° comma del D.lgs nr. 50/2016;

12.2 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.

12.3 Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

12.4 Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dal Soggetto Attuatore, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001;

12.5 Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 13

COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

13.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione come disciplinate negli articoli precedenti, è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore. Lo stesso è responsabile della custodia e della manutenzione di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, fino alla consegna di cui al successivo 18.9

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

13.3 Il collaudatore in corso d'opera e finale è nominato dal Comune. Le spese

del collaudo ivi compreso l'onorario del collaudatore sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore, che dovrà provvedere al versamento del relativo corrispettivo entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione del Responsabile del Procedimento da parte del Comune di Magenta.

13.4 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, nonché di tutte le necessarie certificazioni relative agli impianti, giochi, pavimentazioni anticaduta e relativa corretta esecuzione della posa.

13.5 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. ----, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal proponente.

13.6 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.

13.7 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. 20.

13.8 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.

13.9 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; tale presa in carico dovrà essere formalizzata da regolare verbale di consegna in contraddittorio.

13.10 Il Soggetto Attuatore 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.

13.11 In caso di frazionamento catastale di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e trasferite a titolo gratuito con la presente convenzione, si dovrà provvedere a un successivo atto di identificazione catastale delle stesse, da effettuarsi con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, a carico del Soggetto Attuatore.

13.12 A tal fine il Soggetto Attuatore 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,).

13.13 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del Soggetto Attuatore.

13.14 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.20.

13.15 Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere e delle aree interessate dalle stesse competono al Soggetto Attuatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite al Comune come indicato al precedente comma 9.

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

14.1 Il Soggetto Attuatore assume per sé ed i suoi successori od aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fino al loro completo assolvimento.

14.2 In caso di alienazione, totale o parziale delle aree edificabili di cui alla premessa l) e oggetto della presente convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere di essere liberato dalle obbligazioni di cui sopra come soggetto co-obbligato e solidale, presentando apposita istanza al Comune. Il Comune di Magenta 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.

14.3 Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante.

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

L'area è quella indicata in tinta rosa sul predetto stralcio di mappa in scala 1:1000 qui allegato sotto ...) della superficie reale pari a mq. ----- ed individuata in Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali -----.

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

14.5 Tali aree sono sfruttate ai fini edificatori come meglio specificato al precedente articolo -----. Il Soggetto Attuatore si impegna prima della richiesta

di agibilità degli edifici privati, a presentare atto di identificazione catastale dell'area di proprietà di cui al presente articolo, al netto di quella ceduta, debitamente trascritto e registrato.

ARTICOLO 15

GARANZIE E 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. 103 del D.Lgs. n. 50 del 2016 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risultano dal progetto preliminare e dunque per complessivi Euro 304.358,00 (trecentoquattromilatrecentocinquantesimo), che riguardano le opere di cui è previsto lo scomputo dagli oneri.

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. ----, 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. 18.

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 via PEC, 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, salvo in ogni caso il risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune per l'inadempimento.

ARTICOLO 16

CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 17

SPESE E TASSE

17.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

17.2 Le parti richiedono che al presente atto vengano applicati le imposte di registro, ipotecarie e catastali con tutti i benefici previsti dalle leggi vigenti.

17.3 Tutte le parti rinunziano ad ogni diritto, all'ipoteca legale esonerando il Conservatore da ogni responsabilità ed in possesso dei requisiti di legge mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Magenta li,