



**SCHEMA DI CONVENZIONE**

relativa al Piano Attuativo d'iniziativa privata denominato "Ambito di Trasformazione AT3/S2 , via Marzabotto – Strada Statale 35 dei Giovi – di proprietà della "Immobiliare San Marco 5 S.p.A." per la realizzazione di un insediamento a destinazione produttiva

agg. Aprile 2015

L'anno 2015, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra il Comune di Paderno Dugnano, rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n.....del.....allegata alla presente, nel seguito del presente atto denominato "Comune" e la società Immobiliare San Marco 5 Spa con sede legale in via Mac Mahon 33, Milano, C.F. e P. IVA 01940980152, qui rappresentata da Villa Marco, nato a Milano il 3.12.1966, domiciliato in Paderno Dugnano, via Pogliani 32, in qualità di Procuratore della Società stessa, di seguito chiamata "Operatore",

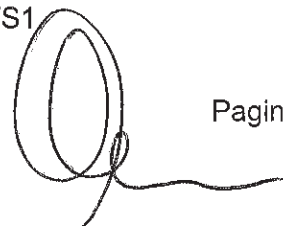
**PREMESSO CHE**

- a- l'Operatore, in virtù dell'atto n. ....di rep. in data .....trascritto alla Conservatoria dei beni immobiliari di Milano, è proprietario dell'area distinta ai mappali n. 317 (ex. 213) - 233 del foglio n.44 del NCTU del Comune di Paderno Dugnano, corrispondente a via Marzabotto / Strada Statale 35 dei Giovi (rif. Tav.-01 del Piano di Attuazione approvato);
- b- le aree sono inserite nel vigente Piano di Governo del Territorio in "Ambito di Trasformazione AT3, Asse Rho-Monza nord" disciplinato al paragrafo 6.1.3 del Quadro progettuale del Documento di Piano che ne sancisce la vocazione produttiva (P) e ulteriormente disciplinato nella sua modalità di attuazione dalla sezione IV delle N.A del PGT vigente.;
- c- con delibera di Giunta Comunale nr. 122 del 05/06/2014 "Pronuncia ai sensi del comma 7 dall'art. 67 delle Norme di Attuazione del PGT sullo schema di assetto preliminare per l'Ambito di Trasformazione 3." È stata approvata la suddivisione del suddetto Ambito di Trasformazione in due sub ambiti denominati "S1" ed "S2" in funzione delle differenti possibilità di intervento manifestate dagli operatori in sede di confronto preliminare.

Contestualmente sono state indicate le condizioni da considerare nella predisposizione del Piano Attuativo da parte dell'operatore Immobiliare San Marco 5 e precisamente "per la localizzazione dei volumi edificabili, della presenza di fasce di rispetto derivanti dall'attuale tracciato stradale e dalla prevista viabilità autostradale e complanare, della effettiva disponibilità delle aree e della loro vocazione funzionale da destinare a verde sul fronte sud del comparto, nonché di quelle da cedere al Comune in considerazione delle procedure espropriative in corso, connesse all'opera di riqualificazione della strada "Rho - Monza".

- d- L'Ambito AT3/S2 ha superficie territoriale complessiva pari a 12.579,67 mq. Sono nella disponibilità dell'Operatore mq. 10.574,50 mq corrispondenti alla superficie territoriale di cui mq 1.648,22 da destinare a superficie a servizi (rif. Tav. 9-10 del Piano di Attuazione approvato). Per la restante superficie pari a mq. 2.005,17 deve rilevarsi che la stessa è esclusa dalla superficie territoriale complessiva in funzione dell'intervenuto procedimento espropriativo (Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione prot. 14/14321 del 13/11/2014 emesso dalla società Milano Serravalle - Milano Tangenziali - opera di riqualificazione della nuova strada Rho - Monza) superfici evidenziate in tinta gialla nella allegata Tav. 5-6 del Piano di Attuazione approvato. In considerazione di quanto appena precisato nel testo della presente convenzione le parti avranno cura di disciplinare anche tale aspetto fermi restando gli obblighi previsti al citato paragrafo 6.1.3 del Quadro progettuale del Documento di Piano.
- e- in applicazione dell'art. 70 comma 2 delle N.A. del PGT il perimetro dell'Ambito di Trasformazione è pertanto ridimensionato in allineamento ai mappali di proprietà del proponente con esclusione delle aree indicate al precedente punto d) e delle aree di risulta di proprietà della "Provincia di Milano" interessate dalla viabilità esistente;
- f- il Piano Attuativo AT3/S2, presentato nella sua attuale soluzione progettuale in data 16/12/2014 prot.64180, con successive modifiche e integrazioni, risulta conforme alle prescrizioni del P.G.T. vigente, del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e delle previsioni di cui alla L.R. 12/05;
- g- il Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... regolarmente depositata e pubblicata nelle forme di legge, nonché approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ....del....., esecutive entrambe.
- h- il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione AT3/S2 si compone dei seguenti elaborati:
  - Tav.-01 – Estratti ambito AT n.3: - PGT vigente – catastale – aerofotogrammetrico;
  - Tav.-02 – Individuazione area di proprietà (PGT – aerofotogrammetrico – catastale);
  - Tav.-03 – Rilievo terreno AT n° 3/S2;

- Tav. 04 – Tavola comparativa fasce di rispetto (ATn°3/S1 - ATn°3/S2);
- Tav. 05 – Individuazione nuovo ambito AT3/S2 (superficie territoriale);
- Tav. 05bis – Individuazione area occupazione temporanea cantiere di riqualificazione SP46 Rho-Monza;
- Tav. 06 – Superficie terreno di proprietà – Superficie nuovo comparto ATn°3/S2 – Superficie esterna in fase di espropriazione;
- Tav. 07 – Individuazione aree per servizi comparti ATn°3/S1 - ATn°3/S2;
- Tav.-08 – Individuazione aree per servizi Interne al nuovo ambito AT3/S2;
- Tav.-09 – Classificazione aree per servizi interne al nuovo ambito AT3/S2;
- Tav.-10 – Superficie territoriale – superficie fondiaria – superficie standard interni al nuovo ambito AT3/S2 da cedere all'A.C.;
- Tav.-11 – Planimetria ambito ATn°3/S2;
- Tav.-12 – Planimetria ambito AT n° 3/S2 con ipotesi ingombri edilizi e sistemazioni esterne;
- Tav.-13 – Urbanizzazioni esistenti, acqua, fognatura, gas, ENEL, Telecom (estratti dalle tavole 4.1- 4.2- 4.3- 4.4- 4.5 del P.U.G.S.S.);
- Tav.-14 – Previsione allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti;
- Tav.-15 – Schema fognatura all'interno della superficie fondiaria (ipotesi nuovo edificio in progetto);
- Tav.-16 – Verifica superficie filtrante – verifica superficie a parcheggio per ipotesi nuovo edificio in progetto;
- Tav.-17 – Schema tipologia: piante – prospetti – sezioni di massima – conteggi (per ipotesi nuovo edificio in progetto);
- Tav.-18 – Sistemazione aree interne al comparto AT3/S2 previste in cessione – Particolari costruttivi n.1
- Tav.-19 – Sistemazione aree interne al comparto AT3/S2 previste in cessione – Particolari costruttivi n.2
- Tav.-20 – Ipotesi di sistemazione aree di proprietà comunale interne al comparto AT3/S1 – Particolari costruttivi n.3
- Tav.-21 – Schema generale sistemazioni aree in cessione interne al comparto AT3/S2 e su aree di proprietà comunale interne al comparto AT3/S1



- Tav.-22 – Schema generale sistemazioni aree in cessione interne al comparto AT3/S2
  - Tav.-22 – Sezioni sulla SS 35 dei Giovi- stato attuale – progetto
  - Relazione tecnico descrittiva;
  - Documentazione fotografica;
  - Dichiarazione di Proprietà;
  - Bozza di convenzione sottoscritta dall'operatore
  - Computo metrico estimativo opere sistemazioni aree in cessione interne al comparto AT3/S2
  - Computo metrico estimativo opere a titolo di oneri qualitativi
  - Tavole n. .... "Ri-perimetrazione del sub ambito 2 dell'Ambito di Trasformazione AT3 su PdR 2.4" e individuazione delle aree soggette alla disciplina dell'art. 70 delle N.A del PGT;
  - Legenda PGT vigente
  - Tavola n. .... "Suddivisione ambito di trasformazione AT3" – individuazione dei nuovi perimetri AT3/S1 e AT3/S2
  - Estratto dei contenuti del Quadro Progettuale del Documento di Piano, contenuto normativo di piano per i sub-ambiti AT3/S1 e AT3/S2
- i- per l'attuazione del predetto Piano Attuativo è necessario prevedere la cessione di aree per servizi nella misura minima indicata all' art.56 NdA del PGT vigente. Sono previste in cessione aree interne al comparto quantificate in 1.648,22 mq. (rif. Tav. 9-10 del Piano di Attuazione approvato) soggette in parte a occupazione temporanea ed in parte a servitù in virtù dell'Ordinanza n.125/2014 di Occupazione temporanea di aree prot.14/14346 del 13/11/2014 emessa dalla società Milano Serravalle - Milano Tangenziali e seguente "verbale di constatazione dello stato di consistenza ed immissione in possesso per l'esecuzione dell'ordinanza n.125/ 2014", come individuate nella tavola 5bis del Piano Attuativo.
- j- Sulle aree in cessione, come previsto dallo schema di assetto preliminare, l'operatore si assume l'onere di fornire al Comune il progetto preliminare per la realizzazione di una pista ciclopedonale e corridoio verde da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi la cui realizzazione, per il tratto corrispondente al sub ambito AT3 S2, è stimata dall'operatore in via provvisoria in € 8.794,76 come da computo metrico estimativo allegato al progetto di Piano Attuativo approvato. Il progetto preliminare, completo dei documenti minimi di cui il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 ovvero conformemente al codice dei contratti pubblici

approvato con D.Lgs n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i. sarà assunto agli atti del Comune senza prevedere la conseguente immediata realizzazione delle opere poiché poste sulle aree interessate dall'occupazione temporanea del cantiere connesso all'opera di riqualificazione della strada "Rho - Monza" pertanto aree non nella disponibilità dell'Operatore. La mancata immediata realizzazione dell'opera in parte qua viene garantita al Comune fine al termine dell'occupazione temporanea delle aree indicate prestando polizza fideiussoria per la copertura del valore connesso alla realizzazione delle opere stesse per un importo stimato in via provvisoria di € 8.794,76. Il valore di tale polizza sarà adeguato al prezzo delle opere di cui il progetto preliminare approvato dall'organo competente;

- k-** è altresì prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico dell'operatore consistenti in opere interne al comparto AT3/S2 da realizzare su superficie in cessione all'Amministrazione Comunale o su superfici nella disponibilità della Amministrazione Comunale stessa stimato dall'operatore in via provvisoria in € 2.937,20 consistenti nel completamento di via Marzabotto e nella realizzazione di una nuova connessione verde lungo tutto il lato sud e ovest del lotto anch'esso stimato in via provvisoria dall'operatore in € 50.789,47 (rif tav. 9 Piano Attuativo approvato).
- l-** L'operatore si impegna a realizzare a proprie spese, a titolo di oneri qualitativi aggiuntivi, opere esterne al comparto e poste presso il parco comunale Toti di via Serra per un importo pari a € 77.398,31;
- m-** Con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere j, k, l le parti, nell'ambito della presente convenzione, hanno cura di disciplinarne le modalità di progettazione e attuazione degli interventi.
- n-** l'operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Art.1 - APPROVAZIONE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

1.1 - Le parti approvano espressamente le premesse e gli allegati in essa indicati nonché tutte le tavole e gli elaborati del Piano di Attuazione, i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO - DESTINAZIONE URBANISTICA - PRESENZA DI VINCOLI**



2.1 - Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto del piano attuativo AT3S2, sono individuate in Catasto del Comune di Paderno Dugnano come segue:

- Foglio 44, mappali n. 317 (ex. 213) e 233 della superficie territoriale pari a mq. 10.574,50;

2.2 - Non sono interessate dal presente Piano Attuativo, come indicato alla lettera d) in premessa, le aree indisponibili della superficie di mq. 2.005,17, vincolate alla realizzazione dell' opera di qualificazione della nuova strada Rho-Monza e corrispondenti al Foglio 44 mappale 318.

2.3 - Le aree oggetto di Piano Attuativo sono interessate da fascia di rispetto stradale derivante dalla presenza della strada "Rho - Monza" e del rispettivo progetto di riqualificazione con caratteristiche autostradali della stessa nonché dalla fascia di rispetto del canale secondario del Villorosi quest'ultima individuata nella tavola PdR1a del PGT vigente. Le aree sono altresì interessate da occupazione temporanea di cui il citato progetto di riqualificazione con caratteristiche autostradali della strada Rho Monza.

2.4 - Le caratteristiche del contesto sono illustrate dalla documentazione fotografica allegata del progetto approvato. I mappali già individuati in premessa sono inseriti in un contesto urbano edificato produttivo e sono serviti dalle reti di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO - PRESCRIZIONI**

3.1 – L'operatore si impegna per sé e/o aventi causa all'osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati.

3.2 - La realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione potrà avvenire soltanto previa richiesta ed ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio, come richiesto dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e L.R. 12/2005 e s.m.i.. La stipula della presente convenzione non autorizza pertanto l'esecuzione di alcuna opera.

3.3 – L'operatore si impegna a dare attuazione al piano approvato realizzando, sulle aree di proprietà, mediante costruzione di un immobile con funzione produttiva (P) secondo la classificazione delle NA del PGT art. 7, cui fa riferimento l'ipotesi di progetto di massima indicato nelle tavole allegate al Piano Attuativo, la cui superficie ipotizzata è di mq 9.191,54. La misura della SIp è stabilita in misura indicativa dando atto che in fase di presentazione di titolo edilizio potrà essere stabilita una differente quantità di SIp anche superiore a quanto indicato, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici quali altezza massima, distanza da confine e superficie drenate indicate nello strumento urbanistico vigente. Sono fatte salve tutte le previsioni tipologiche, di destinazioni d'uso e planivolumetriche già previste nel PGT vigente.

3.4 – Saranno realizzati i parcheggi degli interventi previsti “dotazioni private” secondo le quantità minime indicate dalla legge 122/89 e dalle NTA del PGT vigente;

3.5 – L’attuazione degli interventi previsti è disciplinata dalla presente convenzione. Si dà atto che gli elaborati approvati con la Delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... indicano schematicamente le opere di potenziamento delle reti tecnologiche a servizio dell’edificazione privata la cui esecuzione è comunque assunta a carico dell’operatore (rif. Tav.- 14 del Piano Approvato).

3.6 La proposta di Piano Attuativo è stata valutata dalla commissione Paesaggio in data 9/03/2015 la quale ha espresso parere “NEUTRO rispetto all’inserimento paesaggistico. l’Operatore, preso atto del parere espresso si impegna sin d’ora, all’atto di presentazione del progetto architettonico per l’ottenimento del titolo abilitativo edilizio, a garantire adeguata attenzione alla riqualificazione urbana dell’area anche attraverso la previsione di una maggiore quota di verde da concentrare possibilmente sulla porzione sud ovest dell’ambito;

3.7 – Il Piano attuativo è stato sottoposto a Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come disposto in Deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 05/06/2014, in applicazione della direttiva regionale D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi” e deliberazione di Giunta Regionale del 10 novembre 2010 n. 9/6761. In data 03/02/2015 e 16/03/2015 si sono tenute le conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano di attuazione e successivamente in data 14/04/2015 prot.19690 l’Autorità Competente ha emanato il decreto di esclusione del Piano in oggetto dalla VAS, a condizione che siano onorate le seguenti prescrizioni, che l’operatore si impegna dunque a rispettare integralmente in fase esecutiva:

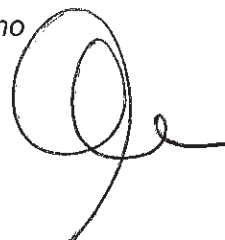
#### *ARIA - ENERGIA*

*Al fine di ridurre ulteriormente le emissioni in atmosfera si conferma quanto dichiarato nella Relazione Tecnica e cioè la necessità di installare pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di energia ed inoltre:*

*progettare gli edifici ponendo particolare attenzione ai sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione, raffrescamento, per contenere i consumi energetici e le emissioni in atmosfera; tali aspetti dovranno essere presentati nel progetto esecutivo.*

*Adottare impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione, abbinati a fonti energetiche rinnovabili (come evidenziato anche in premessa)*

*La progettazione dovrà comunque essere conforme con le previsioni del “Regolamento Comunale sul risparmio energetico, integrazione fonti energetiche rinnovabili e certificazione energetica degli edifici” in vigore sul territorio del Comune di Paderno Dugnano*



## ACQUA

*In relazione ai criteri di sostenibilità ambientale relativi al risparmio idrico (RR 2/2006), si evidenzia che per una corretta gestione delle acque meteoriche sarà preferibile la raccolta delle acque provenienti dalle coperture degli edifici in apposite vasche in modo che possano essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.*

*Per quanto riguarda le acque di dilavamento dei parcheggi e delle strade interne dovrà essere prevista la separazione delle acque di prima pioggia (convogliabile in fognatura) dalle acque di seconda pioggia che dopo un opportuno trattamento (disoleatura/dissabiatura) potranno confluire nella vasca di raccolta. Se non fosse possibile procedere al riuso delle acque meteoriche in tutto o in parte dovranno essere previste ulteriori soluzioni comunque atte a salvaguardare il suolo e le falde sotterranee dall'inquinamento.*

## SUOLO

*Richiamato il parere dell'ASL si ricorda che il suolo e il sottosuolo dovranno essere esenti da contaminazioni, secondo quanto previsto dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i.*

## BIODIVERSITA' e RIDUZIONE DEGLI IMPATTI DERIVANTI DALL'ATTIVITA'

*Le previsioni di progetto non interferiscono con siti appartenenti a rete natura 2000 (Sic o ZPS) o altre categorie di aree protette e si trovano all'esterno della rete ecologica regionale e provinciale. Nelle aree di progetto, sul fronte a Sud ed Ovest si dovrà prevedere la piantumazione, costituita da un filare di alberi, le cui essenze dovranno essere scelte tra quelle non allergizzanti per la popolazione e per i lavoratori. Tutto ciò è in linea con le prescrizioni d'ambito di cui alla scheda di indirizzo per l'ambito di trasformazione, che prevede la realizzazione delle connessioni a verde con finalità paesaggistiche e ambientali. Si garantirà in questo modo il corridoio ecologico previsto dal PTCP, già peraltro considerato in fase di VAS del PGT approvato.*

## RUMORE

*La Valutazione Previsionale di Impatto acustico dovrà essere presentata dalle attività produttive che occuperanno l'area, descrivendo le stime riguardo il livello di rumore generato sia dagli impianti di lavorazione installati che dagli impianti di climatizzazione, con l'esatta indicazioni circa il loro orario di funzionamento (in continuo o solo negli orari di lavoro). Si dovranno valutare le eventuali altre attività svolte all'interno dei capannoni che possano dare luogo a emissioni rumorose.*

*La Relazione di Valutazione Previsionale di impatto acustico dovrà essere modificata ogni volta dovessero variare le condizioni degli impianti e delle attività svolte nel complesso produttivo.*

## INQUINAMENTO LUMINOSO



*L'intervento dovrà porre attenzione alla tipologia dei corpi illuminanti delle aree esterne, prevedendo l'applicazione dei criteri definiti nelle leggi regionali n° 17/2000 e 38/2004 per razionalizzare i consumi energetici e ridurre l'inquinamento luminoso.*

#### **RIFIUTI**

*Dovranno essere previsti appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti oltre che incentivarne la riduzione.*

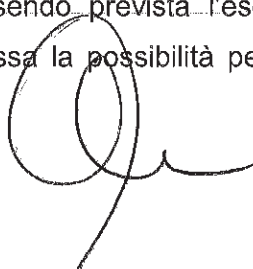
*Si sottolinea altresì che poiché l'area individuata dall'intervento confina ad Ovest con il canale derivatore secondario, dovrà essere rispettato il divieto assoluto di edificazione entro la fascia di rispetto stabilita in metri 6, da calcolarsi dal ciglio superiore della riva incisa o dal piede esterno dell'argine, nel rispetto degli obiettivi previsti nella scheda d'ambito 3 "Asse Rho- Monza" contenuta nella Relazione del Quadro Progettuale .*

3.8 - Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17-08-1942, n. 1150 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005, il programma dei lavori oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti private entro il termine massimo di 10 anni dalla sua approvazione. Nello stesso termine, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 6, dovrà essere realizzata il tratto di strada di completamento di via Marzabotto di cui al successivo articolo 6.8.

#### **Art. 4 – AREE OGGETTO DELLA CESSIONE – AREE A SERVIZI**

4.1 – Con il presente atto l'operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree della superficie complessiva di mq. 1.648,22 individuate come aree a servizi dovute in applicazione dell'art. 56 delle NA del PGT vigente. Si conviene che le superfici delle aree cedute al Comune sono soltanto indicative e approssimative e, pertanto, la parte cedente si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi e misurazioni strumentali, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. In ogni caso l'operatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere al Comune, al termine dell'occupazione temporanea da parte della società Milano Serravalle Milano Tangenziali e comunque non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione le aree da destinare a servizi, indicate nel progetto di Piano Attuativo (rif. Tavv. n. 7,8,9 e 10) della superficie minima di mq. 1.648,22 identificate ai mapp. 317 (ex213) parte e 233 parte del fg. 44, dette aree saranno oggetto di successiva identificazione catastale.

4.2 - Tale superficie viene ceduta gratuitamente; essendo prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione, dopo la cessione al Comune è ammessa la possibilità per l'operatore e/o suoi



aventi causa di utilizzare parte della superficie ceduta, in via transitoria e precaria, per esigenze di cantiere e formazione di servizi, limitatamente al periodo entro il quale dovranno essere ultimati i lavori di costruzione di tutte le opere pubbliche e la consegna al Comune delle stesse, esonerando la proprietà dalla corresponsione di canoni e/o tasse di occupazione aree fino al momento della completa esecuzione e del collaudo delle opere stesse secondo quanto di seguito previsto, trattandosi di consegna effettuata per motivi di pubblico interesse volta ad assicurare l'esecuzione di opere comunali. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione dell'operatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dell'operatore stesso.

4.3 – La consegna delle aree sopra individuate si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto qui previsto.

4.4 – Il Comune dà atto che, con la presente convenzione che le cessioni sopra indicate risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico derivanti dal progetto. Qualora la misurazione strumentale dell'area di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative alle superfici a servizi non potranno essere ridotte e, in ogni caso, dovrà essere rispettato il disegno di urbanizzazione primaria e secondaria previsto. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza dell'operatore.

4.5 – Le aree oggetto di cessione sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta fatta salva la servitù derivante dalle opere connesse e conseguenti alla realizzazione dell'opera di riqualificazione con caratteristiche autostradali del tracciato della strada Rho - Monza. L'operatore esprime, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione. A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, l'operatore ha consegnato al Comune i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e consegnerà, non appena verranno rilasciati dalla competente Conservatoria, i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio. Detti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto. Al momento della stipulazione del presente atto, l'operatore consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

4.6 –Ove emergesse la necessità , in corso di intervento, di sottoporre le aree oggetto del presente atto ad indagine preliminare ed eventualmente di provvedere ad interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'operatore si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, all'esecuzione di tali interventi. I livelli di qualità degli interventi di bonifica dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste.

4.7 – L'operatore si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

## **Art. 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

5.1 - Alla progettazione delle opere pubbliche in premessa richiamate si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli da 17 a 43 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 ovvero conformemente al codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i.

5.2 - Gli schemi e le previsioni delle opere pubbliche indicate nel progetto del piano di attuazione, assimilabili a studio di fattibilità dello stesso, potranno essere adeguati in fase di progettazione preliminare – definitiva - esecutiva delle opere senza che ciò costituisca variante al Piano di Attuazione comunque nel rispetto dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05, accogliendo le eventuali osservazioni e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti.

Saranno prodotti per l'approvazione degli organi competenti:

1) progetto preliminare / definitivo - esecutivo di realizzazione della pista ciclopedonale e viale alberato da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi.

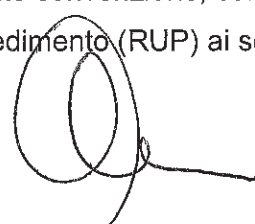
2) progetto preliminare / definitivo - esecutivo delle opere di realizzazione di una nuova connessione verde lungo tutto il lato sud e ovest del lotto;

3) progetto preliminare / definitivo - esecutivo delle opere di realizzazione del completamento stradale di accesso al lotto da via Marzabotto;

4) il progetto preliminare della realizzazione della pista ciclopedonale e viale alberato da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi lungo tutto il confine ovest dell'originario ambito AT3 da via Roma alla rotonda di immissione della strada complanare connessa alle opere di riqualificazione della Rho-Monza.

5.3 - Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione verrà approvato dalla Giunta, mentre sarà cura del dirigente competente determinare l'approvazione dei progetti definitivo ed esecutivo.

5.4 - Il Comune, per ogni opera pubblica prevista nella presente convenzione, con proprio atto e su richiesta dell'operatore nomina il responsabile unico del procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 9 del



DPR 5 ottobre 2010 n. 207. Gli oneri relativi alla figura prescelta, da individuare tra i tecnici dell'Ente o tra i professionisti esterni abilitati, sono da inserire nell'ambito del quadro economico di ogni opera.

5.5 – Il computo metrico estimativo, che sarà allegato ai progetti delle opere pubbliche nel rispetto del punto 5.2 punti 2 e 3 del presente articolo, sarà calcolato rispettando le indicazioni riportate nelle determinazioni dirigenziali n. 13 del 12/01/2011 e ss.mm.ii. del Settore Opere per il territorio e l'ambiente.

5.7 – A titolo di onere qualitativo aggiuntivo l'operatore si impegna altresì a realizzare la sistemazione dello spazio di intrattenimento e tempo libero (spazio cottura) presso il parco Toti mediante rifacimento della copertura, potenziamento dell'impianto elettrico, messa a norma dell'impianto di adduzione del gas, installazione di impianto di allarme, opere di manutenzione straordinaria dell'immobile elencate per un importo di € 66.736,06 (elenco voci e computo metrico estimativo - allegato n. ....) e manutenzione straordinaria dell'adiacente blocco servizi igienici per un importo pari a circa € 10.662,25 (elenco voci e computo metrico estimativo - allegato n. ....). Per la copertura della somma indicata l'operatore presta garanzia fideiussoria richiamata al seguente art. 10.1.

#### **Art. 6 – ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE PUBBLICHE INTERNE AL SUB-AMBITO AT3/S2**

6.1 - L'operatore si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere pubbliche interne al sub-ambito AT3/S2 individuate schematicamente negli elaborati grafici relativi al Piano di Attuazione approvato e consistenti in:

- realizzazione di una nuova connessione verde lungo tutto il lato sud e ovest del lotto;
- completamento stradale di accesso al lotto da via Marzabotto;
- la realizzazione della pista ciclopedonale e viale alberato da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi

La realizzazione della pista ciclopedonale e viale alberato da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi sarà valutata dell'Amministrazione in funzione del futuro sviluppo dell'intero Ambito di Trasformazione AT3. Qualora detta opera non fosse ritenuta opportuna da parte dell'Amministrazione Comunale l'operatore autorizza fin da subito l'escussione della polizza per il corrispondente valore indicato all'art. 10.1 di € Euro 8.794,76;

6.2 - Ai fini del convenzionamento l'importo totale delle suddette opere è stimato nella misura di €62.521,43. Tale valore, pari al preventivo di spesa consegnato dall'operatore ed allegato alla presente (allegato X) è onere a carico dell'operatore. Resta a carico dell'operatore l'eventuale maggior costo delle opere stesse non stimato in via preventiva nonché l'onere della progettazione

preliminare, definitiva ed esecutiva di tutte le opere citate. Per la copertura della somma indicata l'operatore presta garanzia fideiussoria richiamata al seguente art. 10.1.

6.3 – Le opere di cui al precedente punto dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione.

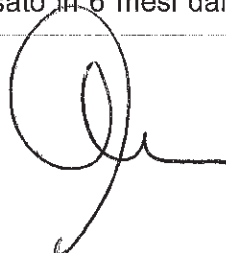
6.4 - L'operatore consegnerà il progetto preliminare delle opere pubbliche, nel rispetto dell'art. 6 della presente convenzione, per la sua approvazione entro 6 mesi dalla stipula della presente.

6.5 – I progetti definitivo ed esecutivo delle opere sopra indicate saranno presentati al Comune entro 6 mesi dalla approvazione del progetto preliminare e saranno approvati dal Dirigente competente, previa verifica di congruità, dando atto che il Comune si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere pubbliche con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendo a carico dell'operatore l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione.

6.6 – Il Comune si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sull'esecuzione degli interventi. Il certificato di regolare esecuzione o di collaudo d'ogni opera pubblica sarà emesso da tecnici competenti individuati dal RUP (nominato secondo le modalità previste dall'art. 5.4 della presente convenzione), i cui oneri dovranno essere inclusi nel quadro economico delle opere pubbliche. Il Collaudo dovrà essere approvato entro 6 (sei) mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria, secondo gli usi e le disposizioni normative. Decorso tale termine senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata, ferma restando a carico dell'operatore ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa. Entro tre mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune per la parte di competenza mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico dell'operatore.

6.7 – Le opere interne al comparto AT3/S2 dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di 10 anni dalla stipula della presente convenzione e in particolare:

- le opere di sistemazione stradale di via Marzabotto dovranno essere terminate entro la fine lavori delle opere private e comunque prima dell'agibilità anche parziale degli immobili ultimati.
- fermo il termine invalicabile decennale per la realizzazione della connessione verde lungo tutto il lato sud del lotto, l'inizio dei lavori è fissato in 6 mesi dal termine dell'occupazione temporanea in atto.



- fermo restando quanto previsto al precedente punto 6.1 la realizzazione della pista ciclopedonale e viale alberato da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi l'inizio dei lavori è fissato in 6 mesi dal termine dell'occupazione temporanea in atto;

– Le opere esterne al comparto AT3/S2, realizzate a titolo di oneri qualitativi, dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di 12 mesi dalla data di stipula della convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della proprietà ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi.

6.8 – L'operatore assume altresì l'obbligo di dare evidenza, mediante l'affissione di idonei cartelli pubblicitari concordati con l'Amministrazione, che sia le opere di edilizia per la parte privata sia le opere pubbliche realizzate a scomputo oneri, sono state realizzate nell'ambito del Piano di Attuazione di cui alla presente convenzione.

#### **Art. 7 – QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEI CONTRIBUTI DOVUTI DALL'OPERATORE**

7.1 - La presente convenzione non prevede lo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazioni primarie e secondarie.

7.2 - Le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, in base alle previsioni del DPR 380/2001, saranno quelle vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio, così come disposto dalla legislazione vigente in materia.

7.3 – L'operatore dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 44, comma 14, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 , nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

7.4 – Il pagamento di detti contributi sarà a carico dell'operatore e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

7.5 – L'operatore dichiara di essere a conoscenza del dovuto tributo da versare in funzione del Fondo Aree Verdi, di cui alla DGR Lombardia n.8757 del 22 dicembre 2008, corrispondente alla maggiorazione del 5% (cinque per cento) del contributo di costruzione.

#### **Art. 8 - COSTO DI COSTRUZIONE**

Per i fabbricati che saranno oggetto dei singoli interventi con funzione (P) produttiva il costo di costruzione non è dovuto.

#### **Art. 9 – MODALITA' ATTUATIVE DELLA PARTE PRIVATA**

9.1 Si dà atto che potranno essere richiesti titoli edilizi distinti ed in tempi diversi nel periodo di validità della Convenzione.

9.2 – Secondo quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche degli edifici, 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.

#### **Art. 10 - GARANZIE FINANZIARIE, EVENTUALI INADEMPIENZE E CONSEGUENTI PENALITA'**

10.1 – L'operatore ha costituito, in sede di stipula, fideiussione bancaria o assicurativa:

- per il valore di Euro 8.794,76, per un importo corrispondente al costo delle opere di realizzazione della pista ciclopedonale e viale alberato da realizzare lungo la Strada Statale 35 dei Giovi;
- per il valore di Euro 50.789,47 per un importo corrispondente al costo delle opere di realizzazione di una nuova connessione verde lungo tutto il lato sud del lotto;
- per il valore di Euro 2.937,20 per un importo corrispondente al costo delle opere di realizzazione del completamento stradale di accesso al lotto da via Marzabotto;
- per il valore di Euro 77.398.31 , per un importo corrispondente al costo delle opere relative agli oneri qualitativi aggiuntivi indicate al precedente art. 5.6;
- per il valore di Euro 11.000, per un importo corrispondente al costo della progettazione preliminare definitiva ed esecutiva delle opere indicate al precedente art. 5.2.4.

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

10.3 – Qualora, entro il termine di anni 10 dalla data di approvazione del Piano, gli interventi disciplinati dal presente atto non risultassero completamente ultimati nelle parti pubbliche affidate all'operatore sarà applicata ed introitata dal Comune, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,15% (zero virgola zero quindici percento) dell'importo totale di spesa di cui al punto 6.2 sino ad

un massimo del 2% (due per cento) complessivo, potendosi avvalere il Comune a tale scopo, della precitata garanzia di carattere generale. E' riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

10.4 – In caso di violazione degli obblighi assunti dall'operatore, il Comune potrà liberamente escutere le fideiussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato le fideiussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal programma e non realizzate dall'operatore.

10.5 – L'operatore si impegna altresì a rilasciare, prima della consegna delle opere previste al precedente articolo 6, la polizza assicurativa per un importo pari al 100% del costo di realizzazione di ogni opera pubblica la cui esecuzione viene assunta a carico degli operatori. L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato dall'effettivo costo delle opere. Rimane fatto salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile "Rovina e difetti di cose immobili".

10.6 – E' prevista la decadenza del piano attuativo disciplinato dalla presente convenzione qualora gli interventi previsti non rispettino la temporalizzazione di cui alle previsioni in esse contenute, per le parti non ultimate, in assenza di esplicito atto di proroga. La proroga per l'ultimazione delle opere pubbliche contenute entro sei mesi dalla sua scadenza è di competenza della Giunta Comunale.

10.7 - Al fine di garantire l'interesse pubblico ad una corretta esecuzione delle opere, fino alla data di approvazione superiore del collaudo da parte dell'Ente non potranno essere svincolate interamente le garanzie prestate dall'operatore, purchè i collaudi delle opere saranno realizzati entro e non oltre 60 giorni dal termine dei lavori

#### **Art. 11 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI A TERZI**

Qualora l'operatore proceda ad alienazione degli immobili inclusi nel piano di attuazione, in tutto o in parte, dovrà trasmettere agli acquirenti del lotto gli oneri di cui alla presente convenzione. Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, l'operatore ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

---

#### **Art. 12 – SPESE E TASSE**



12.1 – Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dell'operatore che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dell'operatore e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e n. 5 copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico dell'operatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree in oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

**Art. 13 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci) dalla sua approvazione. I lavori, anche a lotti e in base al programma unitario dei lavori, verranno ultimati e resi agibili entro sei mesi dalla scadenza della validità della Convenzione.

**Art. 14 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Operatore esibisce il certificato di destinazione urbanistica redatto dal competente Responsabile del Comune di PADERNO DUGNANO in data ..... prot. n..... che in originale costituisce allegato del presente atto e dichiara che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici alle predette aree.

Paderno Dugnano, li \_\_\_\_\_

L'operatore  
IMM. S. MARCO 5 - Tel. 9181776  
Via Massimo Mahon, 33 - 20155 MILANO  
Via G. Pogliani, 32 - 20037 PADERNO D. (MI)

Il Comune

1  
2  
3  
4