

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N° 31 del 16 Febbraio 2026

ALLEGATI: n° 1

ORIGINALE

OGGETTO: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL 11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Il sedici del mese di *Febbraio* dell'anno *duemilaventisei*, alle ore *08:40* e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

Assume la Presidenza il SINDACO PAOLA LORENA COLOMBO assistito dal SEGRETARIO GENERALE CATERINA BARNI.

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome	Referenza	Presente	Assente
ANDREONI MAURO	ASSESSORE	X	
COLOMBO PAOLA LORENA	SINDACO	X	
CAVALLETTI GIACOMO	ASSESSORE	X	
COMITO DEBORA	ASSESSORE	X	
FIORILLO ELEONORA	ASSESSORE	X	
GALBIATI ALESSANDRO	ASSESSORE	X	
MANCINI MASSIMO	ASSESSORE	X	
QUARTIROLI ENRICO	ASSESSORE	X	
		8	0

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



Atto di Giunta Comunale n° 31 del 16-02-2026

LA GIUNTA COMUNALE

Sono collegati da remoto gli assessori Andreoni Mauro e Comito Debora

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica e tutela ambientale, Mauro Andreoni;

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	8
Contrari	0
Astenuti	0
Espressi in forma palese	

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	8
Contrari	0
Astenuti	0
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL 11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.**

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica e tutela ambientale, Mauro Andreoni;

Premesso che:

- con Deliberazione n. 132 del 12 maggio 2025 la Giunta Comunale ha adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata sito in via Cevedale – via Bassano denominato "Campo della modificazione m1_3 – Cevedale-Bassano";
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 208 del giorno 11 agosto 2025, rettificata con delibera n. 210 del 18 agosto 2025, ha approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 il Piano Attuativo di iniziativa privata sito in via Cevedale – via Bassano denominato "Campo della modificazione m1_3 – Cevedale-Bassano";
- con nota prot n 46427 del 25/08/2025 il Sindaco, come prescritto dall'art. 12 comma 4 della Legge n.12/2005 s.m.i., ha attivato la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 trasmettendo la diffida ai proprietari che non avevano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del piano attuativo approvato mediante la sottoscrizione della convenzione approvata entro il termine di 90 giorni;

Preso atto:

- della successiva comunicazione pervenuta a prot n 48880 del 11/09/2025 da parte della società PORTA ROSSA S.P.A. con la quale esplicitava la volontà di sottoscrivere la convenzione approvata in qualità di operatore congiuntamente al consorzio proponente;
- degli atti di compravendita intervenuti tra gli ulteriori non aderenti e la Cooperativa Edificatrice Constantes, consorziata del CONSORZIO CEVEDALE BASSANO;
- inoltre, della comunicazione, pervenuta in data 04/02/2026 a prot. n 6858, con la quale il Consorzio ha trasmesso la deliberazione della propria assemblea tenutasi in data 16 dicembre 2025 con la quale, in coerenza con i contenuti dell'art. 10 dello statuto del consorzio, è stato ratificato l'elenco dei nuovi consorziati;

Evidenziato che, con nota del 13 febbraio 2026 prot. n. 9129, gli Operatori hanno trasmesso lo schema di convenzione sottoscritto digitalmente, depositato in atti, di cui si allega copia al presente atto nel quale rispetto al testo precedentemente approvato, sono state apportate i seguenti principali aggiornamenti:



- inserimento del nuovo operatore PORTA ROSSA e conferma degli obblighi convenzionali pattuiti nel testo approvato che vengono assunti in forma solidale da parte degli operatori;
- aggiornamento dei nominativi dei consorziati a seguito degli intervenuti atti di compravendita delle aree;

Resta inteso che le perimetrazioni delle aree esterne oggetto di cessione, a seguito dei frazionamenti catastali, sono lievemente differenti rispetto a quelle restituite negli elaborati approvati ma restano comunque verificati i parametri urbanistici prescritti dal vigente strumento urbanistico il tutto come riportato nel testo convenzionale allegato;

Dato inoltre atto che i riferimenti catastali citati nell'allegata convenzione potrebbero subire ulteriori revisioni per effetto dei frazionamenti che sono tuttora in corso di perfezionamento;

VISTO lo schema di convenzione aggiornato controfirmato dagli Operatori per adesione pervenuto in data 13 febbraio 2026 prot. n. 9129, depositato in atti, di cui si allega la copia protocollata al presente atto quale parte integrante dello stesso e considerato che, relativamente agli altri allegati della convenzione stessa, si rimanda a quelli approvati con precedente deliberazione della Giunta Comunale 208 del giorno 11 agosto 2025, rettificata con delibera n. 210 del 18 agosto 2025;

Considerato che gli aggiornamenti apportati allo schema di convenzione non alterano le obbligazioni convenzionali pattuite;

Dato atto di aver verificato l'assenza di conflitto di interessi in capo ai soggetti referenti nel procedimento della pratica in argomento, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7 e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n° 5 del 26.02.1998, è l'arch. Alessandro Duca, Dirigente del Settore Tecnico e Innovazione.

Visto l'allegato parere sotto il profilo della regolarità contabile, espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000;

DELIBERA

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare l'allegato schema di convenzione, pervenuto in data 13 febbraio 2026 prot. n. 9129, controfirmato dagli Operatori per adesione come depositato agli atti, di cui si allega copia alla presente quale parte integrante e sostanziale, in sostituzione dello schema di convenzione allegato alle deliberazioni di adozione n. 132 del 12.05.2025 ed alle deliberazioni di approvazione n. 208 del giorno 11 agosto 2025, rettificata con delibera n. 210 del 18 agosto 2025, come citate in premessa;



3. di confermare tutti gli elaborati approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 11 agosto 2025 come rettificata con deliberazione n. 210 del 18 agosto 2025 ad eccezione dello schema di convenzione per le motivazioni di cui al punto precedente;
4. di dare mandato il Dirigente del Settore Infrastrutture ed Urbanistica-Edilizia Privata a sottoscrivere la convenzione urbanistica, così come aggiornata nello schema allegato al presente atto del quale costituisce parte integrante e sostanziale;
5. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio;

Successivamente

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000, trattandosi di atto deliberativo che andrà inoltrato al Notaio rogante e citato nel successivo atto notarile.

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PARERE AI SENSI DELL ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267
DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO
BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL
11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA
BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" -
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra
indicata .

Lì, 13-02-2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

ALESSANDRO DUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL 11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Lì, 13-02-2026

IL DIRIGENTE SETTORE ECON.FINANZIARIO

ROSSO GIANLUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

PAOLA LORENA COLOMBO

IL SEGRETARIO COMUNALE

CATERINA BARNI

[☒] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

[☐] Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



**PARERE AI SENSI DELL ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO
LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL 11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 13-02-2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ALESSANDRO DUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL 11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Lì, 13-02-2026

IL DIRIGENTE SETTORE ECON.FINANZIARIO
ROSSO GIANLUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERA DI GIUNTA N° 31 del 16-02-2026, avente ad oggetto APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N 208 DEL 11/08/2025 E N 210 DEL 18/08/2025 - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI VIA CEVEDALE -VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 □ CEVEDALE-BASSANO" - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE., pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 16-02-2026 al 03-03-2026 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Cernusco Sul Naviglio, 16-02-2026

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI

BARNI CATERINA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA
CEVEDALE – VIA BASSANO DENOMINATO "CAMPO DELLA
MODIFICAZIONE m1_3 – CEVEDALE-BASSANO"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque addì del mese di

In Cernusco sul Naviglio, via Tizzoni n. 2 presso la casa comunale.

Avanti a me avv. Massimo Napolitano, notaio in Melegnano, iscritto al Collegio
Notarile di Milano

SONO PRESENTI

- arch. Alessandro Duca, nato a il, domiciliato ai fini del presente atto presso la Casa Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore tecnico ed innovazione ed in rappresentanza del "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**" con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Tizzoni n. 2, codice fiscale 01217430154, (di seguito denominato anche "Comune"), munito degli occorrenti poteri in forza di decreto sindacale n. in data ed in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 132 del 12 maggio 2025 (di seguito anche "DGC n. 132"), n. 208 del giorno 11 agosto 2025 (di seguito anche "DGC n. 208"), rettificata con delibera n. 210 del 18 agosto 2025 (di seguito anche "DGC n. 210") e con delibera n. del ... (di seguito anche "DGC n. ") che in copia autentica - con omissione degli allegati, i quali, già' conosciuti ed approvati dalle parti, non vengono materialmente uniti al presente atto in quanto depositati presso l'archivio digitale del comune di Cernusco sul Naviglio - si allegano, rispettivamente, al presente atto rispettivamente sotto le lettere "**A**", "**B**" e "**C**" e "**D**";

- il consorzio "**CONSORZIO CEVEDALE-BASSANO**" (di seguito anche "Consorzio") costituito in data 16 giugno 2020 con atto a rogito per notaio Antonio Lampugnani di Milano, rep. n. 1277/896, registrato a Milano il 15 luglio 2020 al n. 47876 Serie 1T, con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), piazza Giacomo Matteotti n. 8, codice fiscale 11335430960, in questo atto rappresentato dal Presidente, dottor Antonio Monti, nato a Melzo il 21 luglio 1968, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, Consorzio che interviene al presente atto in qualità di procuratore speciale delle seguenti società secondo le quote di partecipazione come aggiornate nella tabella approvata dall'Assemblea ordinata dei consorziati in data 16 dicembre 2025:

* "**COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES**", con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI), piazza Giacomo Matteotti n. 8, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 01121020158, iscritta al R.E.A. al n. MI - 691919, nonchè iscritta presso l'Albo delle Cooperative in data 24 marzo 2005 al n. A118050 - Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente di cui agli artt. 2512 e ss del Codice Civile, Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione, in forza di procura speciale a rogito per notaio Federica Napolitano di Romano di Lombardia in data 22 gennaio 2026, rep. n. 47, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**E**";

* "**IMMOBILIARE GADECA S.R.L.**", con sede in Cologno Monzese (MI), via Cavallotti n. 15, capitale sociale euro 10.400,00, interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 06539610151, in forza di procura speciale a rogito per me notaio

in data 14 novembre 2025, rep. n. 98519, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "F";

* **"EDILGA S.R.L."**, con sede in Pessano con Bornago (MI), via Roma n. 18, capitale sociale euro 100.0000,00, interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 12750680154, in forza di procura speciale a rogito per me notaio del 27 gennaio 2026, rep. n. 98857, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "G";

* **"ABITARE BRUGHERIO S.R.L."**, con sede in Melzo (MI), via Mazzini n. 18, capitale sociale di euro 10000,00, interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 09597040964, iscritta al R.E.A. al n. MI - 2100840, in forza di procura speciale a rogito per me notaio del giorno 11 febbraio 2026 rep. n. 98964, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "H";

* **"ARDEA IMMOBILIARE S.R.L."**, con sede in Milano (MI), viale Piave n. 28, capitale sociale euro 41.850,00, interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 03038490961, in forza di procura speciale a rogito per me notaio del giorno 11 febbraio 2026, rep 98965, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "I";

* **"CREARE CASE S.R.L."**, con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI), via Flavio Giovia n. 15, capitale sociale di euro 10.000,00, interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 12420400967, iscritta al R.E.A. al n. MI - 2660327, in forza di procura speciale a rogito per notaio Federica Napolitano di Romano di Lombardia in data 22 gennaio 2026, rep.n. 48, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "L",

e

- **"PORTA ROSSA S.P.A."**, con sede in Milano (MI), via San Damiano n. 9, capitale sociale euro 10.400.000,00, interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 05961190013, in persona del consigliere e legale rappresentante, Arnaudo Luigi, nato a Cuneo (CN) il 27 giugno 1995, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del consiglio di amministrazione del 13 giugno 2024 iscritta nel Registro delle Imprese.

Soggetti tutti di seguito denominati congiuntamente anche "Operatori".

INTERVIENE ALTRESI'

"CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO", in questo atto rappresentata dall'architetto Olga Nannizzi, nata a Grande Synthe (Francia) il 28 maggio 1966, domiciliata ai fini del presente atto presso la Città Metropolitana di Milano (MI), nella sua qualità di Dirigente del Settore Patrimonio, nominata con decreto sindacale in data 28 maggio 2025, fascicolo 1.18/2023/1, al presente atto autorizzato in forza di delibera della Consiglio in data n., che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "M"....., al solo scopo di effettuare la cessione della volumetria di cui al successivo Articolo 7.

Tutti i costituiti di seguito denominati congiuntamente le "Parti".

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

A. gli Operatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate al Piano Attuativo e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi

derivanti dalla convenzione;

B. il Consorzio è stato costituito, ai sensi dell'art. 12, comma 4, L.R. 12/2005, per il conseguimento del Piano Attuativo compreso nella perimetrazione del PGT vigente all'interno del Campo della modificazione m1_3, nonché per l'eventuale attuazione della procedura espropriativa di cui all'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002 e per la successiva urbanizzazione delle aree site all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo stesso;

C Successivamente all'approvazione del piano l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure previste dall'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002 in esito alle quali i soggetti non aderenti hanno provveduto alla cessione delle aree a "COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES", ad eccezione della Società PORTA ROSSA S.P.A., divenuta operatore; il tutto come meglio esplicitato nella DGC n.;

D il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n. 1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n. 7/2014 del 12 febbraio 2014, e successiva Variante n. 2 approvata con le delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2022 e n. 47 del 27/07/2022 e pubblicazione sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi nel campo della modificazione m1_3 la redazione di un piano attuativo (di seguito anche "P.A."), il tutto come descritto nella "Relazione urbanistica" allegata alla DGC n. 132, allegata sotto la lettera "A";

E. ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare di cui al punto G della presente premessa, il Consorzio ha presentato al protocollo del Comune in data 27/05/2024 con i prot. n. 32717, 32719, 32720, 32721, 32723, 32725, 32726, 32729 e successive integrazioni di cui l'ultima in data 30 aprile 2025, prot.n. 24813, gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di piano attuativo; il progetto è redatto da tecnico abilitato alla progettazione urbanistica; il tutto come meglio specificato negli elaborati della variante al P.A. (elencati nella Relazione urbanistica) e nei successivi articoli;

F. per l'attuazione del P.A. è richiesta dall'art. 44.4 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole la cessione di aree a servizi nelle quantità individuate negli elaborati U15 "Tav. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" allegati alla DGC n. 132 di approvazione sopra richiamata. La consistenza complessiva delle aree interne al comparto concorrenti alla dotazione interna di aree per servizi di interesse generale è pari 57.459 mq. A completamento della dotazione di cui sopra vengono individuate aree esterne al comparto per una superficie pari a 12.000 mq incluse nell'ambito paesaggistico della Martesana come da specifica prescrizione prevista all'art. 44.4 delle disposizioni di attuazione del PDR. Il tutto come meglio esplicitato nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica" allegata alla DGC n. 132, allegata sotto la lettera "A". Nello specifico le cessioni vengono effettuate come indicato nel successivo art. 6.

In ottemperanza al soprarichiamato art. 44.4 la presente convenzione prevede la realizzazione di una struttura di servizio alla collettività per una superficie pari a 300 mq di SIp che verrà ceduta al Comune secondo le modalità descritte ai successivi Articoli 6.4 e 12;

G. le aree ricomprese nel P.A. sono individuate al Catasto Terreni del Comune, con le seguenti consistenze facenti capo alle proprietà di seguito elencate, ove le superfici degli stessi sono citate come risultanti dalle visure catastali aggiornate come riportate nell'elaborato U6 "Allegato: Schede catastali", allegato alla DGC n. 132:

- "**COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES**" è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 11 - mappale 590** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.91 - superficie mq 191 - R.D. euro 1,86 - R.A. euro 1,82;

* **foglio 11 - mappale 591** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.11.38 - superficie mq 1138 - R.D. euro 11,11 - R.A. euro 10,87;

* **foglio 11 - mappale 592** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.19.47 - superficie mq 1947 - R.D. euro 19,00 - R.A. euro 18,60;

* **foglio 11 - mappale 593** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.26.64 - superficie mq 2664 - R.D. euro 26,00 - R.A. euro 25,45;

* **foglio 11 - mappale 594** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.17 - superficie mq 17 - R.D. euro 0,17 - R.A. euro 0,16;

* **foglio 11 - mappale 595** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.8.64 - superficie mq 864 - R.D. euro 8,43 - R.A. euro 8,26;

* **foglio 11 - mappale 621** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.23.1 - superficie mq 2301 - R.D. euro 22,46 - R.A. euro 21,98;

* **foglio 11 - mappale 622** - qualità ente - superficie ha 0.33.2 - superficie mq 3302 (censito al Catasto Fabbricati al **foglio 11 - mappale 622** - categoria F/6);

* **foglio 11 - mappale 597** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.20.31 - superficie mq 2031 - R.D. euro 19,82 - R.A. euro 19,41;

* **foglio 11 - mappale 598** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.25 - superficie mq 125 - R.D. euro 1,22 - R.A. euro 1,19;

* **foglio 11 - mappale 599** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.5.40 - superficie mq 540 - R.D. euro 5,27 - R.A. euro 5,16;

* **foglio 11 - mappale 601** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.3.26 - superficie mq 326 - R.D. euro 3,70 - R.A. euro 3,11;

* **foglio 11 - mappale 207** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.8.60 - superficie mq 860 - R.D. euro 8,39 - R.A. euro 8,22;

* **foglio 11 - mappale 312** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.7.50 - superficie mq 750 - R.D. euro 7,32 - R.A. euro 7,17;

* **foglio 11 - mappale 402** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.16.40 - superficie mq 1640 - R.D. euro 16,01 - R.A. euro 15,67;

* **foglio 11 - mappale 603** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.23.55 - superficie mq 2355 - R.D. euro 22,99 - R.A. euro 22,50;

* **foglio 11 - mappale 604** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.13.17 - superficie mq 1317 - R.D. euro 12,86 - R.A. euro 12,58;

* **foglio 11 - mappale 605** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.4 - superficie mq 4 - R.D. euro 0,04 - R.A. euro 0,04;

* **foglio 11 - mappale 606** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.66 - superficie mq 166 - R.D. euro 1,62 - R.A. euro 1,59;

* **foglio 11 - mappale 607** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.8.46 - superficie mq 846 - R.D. euro 8,26 - R.A. euro 8,08;

* **foglio 11 - mappale 611** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha

- 0.10.78 - superficie mq 1078 - R.D. euro 12,25 - R.A. euro 10,30;
- * **foglio 11 - mappale 612** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.34 - superficie mq 134 - R.D. euro 1,52 - R.A. euro 1,28;
- * **foglio 11 - mappale 613** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.10.3 - superficie mq 1003 - R.D. euro 11,40 - R.A. euro 9,58;
- * **foglio 11 - mappale 614** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.6.5 - superficie mq 605 - R.D. euro 6,87 - R.A. euro 5,78;
- * **foglio 11 - mappale 615** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.11.68 - superficie mq 1168 - R.D. euro 11,40 - R.A. euro 11,16;
- * **foglio 11 - mappale 616** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.45 - superficie mq 45 - R.D. euro 0,44 - R.A. euro 0,43;
- * **foglio 11 - mappale 617** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.20 - superficie mq 120 - R.D. euro 1,17 - R.A. euro 1,15;
- * **foglio 11 - mappale 432** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.40 - superficie mq 40 - R.D. euro 0,39 - R.A. euro 0,38;
- * **foglio 11 - mappale 433** - qualità ente - superficie ha 0.20.13 - superficie mq 2013 (censito al Catasto Fabbricati al **foglio 11 - mappale 433** - Via Pasubio n. SC - piano T - categoria F/1 - mq 135);
- * **foglio 11 - mappale 434** - qualità ente - superficie ha 0.16.50 - superficie mq 1650 (censito al Catasto Fabbricati al **foglio 11 - mappale 434** - Via Pasubio n. SC - piano T - categoria F/1 - mq 5);
- * **foglio 11 - mappale 453** (parte) - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.31.30 - superficie mq 3130 - R.D. euro 30,55 - R.A. euro 29,91;
- * **foglio 11 - mappale 58** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.7.60 - superficie mq 760 - R.D. euro 7,42 - R.A. euro 7,26;
- * **foglio 11 - mappale 357** - qualità ente urbano - superficie ha 0.3.20 - superficie mq 320;
- * **foglio 42 - mappale 13** - qualità prato irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.7 - superficie mq 7 - R.D. euro 0,07 - R.A. euro 0,05;
- * **foglio 42 - mappale 262** - qualità prato irrig - classe 1 - superficie ha 0.69.8 - superficie mq 6908 - R.D. euro 67,07 - R.A. euro 49,95;

PROVENIENZA:

- quanto al mappale 207 del foglio 11, atto di compravendita a rogito per notaio Carlo Lampugnani di Cernusco sul Naviglio in data 28 febbraio 2012, rep. n. 48983/17139, registrato a Gorgonzola il 16 marzo 2012 al n. 1210, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 19 marzo 2012 ai nn. 28282/19097;
- quanto ai mappali 13 e 262 del foglio 42, atto di compravendita a rogito per notaio Antonio Reschigna di Milano in data 9 novembre 2004, rep. n. 34396/11113, registrato a Milano 2 il 29 novembre 2004 al n. 12680 e trascritto a Milano 2 il giorno 1 dicembre 2004 ai nn. 173729/90855;
- quanto ai mappali 312, 402, 615, 616, 617, 432 e 434, 453 del foglio 11, atto di compravendita a rogito per notaio Carlo Lampugnani di Cernusco sul Naviglio in data 23 dicembre 2010, rep. n. 48154/16503, registrato a Gorgonzola il 13 gennaio 2011 al n. 66, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 14 gennaio 2011 ai nn. 3471/1921;
- quanto ai mappali 590, 591, 592, 593, 594, 595, 621, 622, 597, 598, 599, 601, 603, 604, 605, 606, 607, 611, 612, 613, 614 e 433 del foglio 11, atto di compravendita a rogito per notaio Carlo Lampugnani di Cernusco sul Naviglio in data 27 maggio 2008, rep. n. 45913/14997, registrato a Gorgonzola il 23 giugno 2008 al n. 3044, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 24 giugno 2008 ai nn.

81563/45551;

- quanto al mappale 357 del foglio 11, atto di compravendita a rogito per notaio Federica Napolitano di Romano di Lombardia in data 22 gennaio 2026, rep. n. 46/23, registrato a Bergamo il 26 gennaio 2026 al n. 2711, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 26 gennaio 2026 ai nn. 8581/5880;

- quanto al mappale 58 del foglio 11, atto di compravendita a rogito per notaio Guido Brotto di Lecco in data 14 ottobre 2025, rep. n. 25600/22505, registrato a Lecco il 30 ottobre 2025 al n. 15441, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 30 ottobre 2025 ai nn. 154546/105901;

* * *

- "**ARDEA IMMOBILIARE S.R.L.**" è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 3 - mappale 64** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.68.78 - superficie mq 6878 - R.D. euro 67,14 - R.A. euro 65,72;

* **foglio 36 - mappale 134** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.10.4 - superficie mq 1004 - R.D. euro 39,87 - R.A. euro 15,56;

PROVENIENZA:

- quanto al mappale 134 del foglio 36, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 27 gennaio 2026, rep. 98860 /66444, registrato a Milano-DP I il 28 gennaio 2026 al n. 5064, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 28 gennaio 2026 al 9858/6735;

- quanto al mappale 64 del foglio 3, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 11 febbraio 2026, rep. n. 98963/66535, in corso di registrazione e trascrizione;

* * *

- "**EDILGA S.R.L.**" è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 3 - mappale 59** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie are 00.37 - R.D. euro 0,36 - R.A. euro 0,35;

* **foglio 3 - mappale 60** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.43 - superficie mq 43 - R.D. euro 0,42 - R.A. euro 0,41;

* **foglio 3 - mappale 62** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 1.45.53 - superficie mq 14553 - R.D. euro 142,05 - R.A. euro 139,05;

* **foglio 3 - mappale 65** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.16 - superficie mq 16 - R.D. euro 0,16 - R.A. euro 0,15;

* **foglio 36 - mappale 131** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.21.0 - superficie mq 2100 - R.D. euro 83,40 - R.A. euro 32,54;

PROVENIENZA:

- quanto ai mappali 62 e 65 del foglio 3, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 10 dicembre 2025, rep. n. 98641/66253, registrato a Milano-DP I il 12 dicembre 2025 al n. 102511, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 12 dicembre 2025 ai nn. 179280/123046;

- quanto ai mappali 59 e 60 del foglio 3, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 10 dicembre 2025, rep. n. 98640/66252, registrato a Milano-DP I il 12 dicembre 2025 al n. 102500, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 12 dicembre 2025 ai nn. 179267/123034;

- quanto al mappale 131 del foglio 36, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 27 gennaio 2026, rep. n. 98858 /66442, registrato a Milano-DP I il 29 gennaio 2026 al n. 5297, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 29 gennaio 2026 ai nn. 10414/7153;

* * *

- **"ABITARE BRUGHERIO S.R.L."** è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 3 - mappale 58** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.22 - superficie mq 22 - R.D. euro 0,25 - R.A. euro 0,21;

* **foglio 3 - mappale 63** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.66.32 - superficie mq 6632 - R.D. euro 64,74 - R.A. euro 63,37;

* **foglio 36 - mappale 132** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.9.70 - superficie mq 970 - R.D. euro 38,52 - R.A. euro 15,03;

PROVENIENZA:

- quanto al mappale 132 del foglio 36, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 27 gennaio 2026, rep. n. 98859/66443, registrato a Milano-DP l il 28 gennaio 2026 al n. 5039, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 28 gennaio 2026, ai nn. 9826/ 6710;

- quanto ai mappali 58 e 63 del foglio 3, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 11 febbraio 2026, rep. n. 98962/66534, in corso di registrazione e trascrizione;

* * *

- **"IMMOBILIARE GADECA S.R.L."** è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 2 - mappale 44** qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.6.40 - superficie mq 640 - R.D. euro 6,25 - R.A. euro 6,11;

* **foglio 2 - mappale 45** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.8.99 - superficie mq 899 - R.D. euro 8,78 - R.A. euro 8,59;

PROVENIENZA:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Gaetano Gentile di Milano in data 23 luglio 1985, rep. n. 19111, registrato a Monza il 26 luglio 1985 al n. 10208 e trascritto a Milano 2 in data 3 agosto 1985 ai nn. 44085/33535;

* * *

- **"CREARE CASE S.R.L."** è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 2 - mappale 28** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.53.50 - superficie mq 5350 - R.D. euro 52,22 - R.A. euro 51,12;

* **foglio 2 - mappale 40** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.41.10 - superficie mq 4110 - R.D. euro 40,12 - R.A. euro 39,27;

* **foglio 2 - mappale 78** - qualità bosco ceduo - superficie ha 0.0.7 - superficie mq 7 - R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01;

PROVENIENZA:

- atto di compravendita a rogito per notaio Alessandro Andreatini di Vimodrone in data 4 febbraio 2026, rep. n. 19973/13061, registrato a Milano il 5 febbraio 2026 al n. 7758, serie 1T, e trascritto in data 5 febbraio 2026 ai nn. 14448/9980;

* * *

- **"PORTA ROSSA S.P.A."** è proprietaria di appezzamenti di terreno, così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio:

* **foglio 4 - mappale 270** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.25.71 - superficie mq 2571 - R.D. euro 25,10 - R.A. euro 24,56;

* **foglio 4 - mappale 272** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.10.96 - superficie mq 1096 - R.D. euro 10,70 - R.A. euro 10,47;

- * **foglio 4 - mappale 274** - qualità seminativo - classe 1 - superficie ha 0.6.63 - superficie mq 663 - R.D. euro 4,28 - R.A. euro 4,11;
- * **foglio 4 - mappale 276** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.2.38 - superficie mq 238 - R.D. euro 2,32 - R.A. euro 2,27;
- * **foglio 11 - mappale 466** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.16.60 - superficie mq 1660 - R.D. euro 16,20 - R.A. euro 15,86;
- * **foglio 11 - mappale 468** - qualità seminativo - classe 1 - superficie ha 0.4.82 - superficie mq 482 - R.D. euro 3,11 - R.A. euro 2,99;
- * **foglio 36 - mappale 133** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.9.81 - superficie mq. 981 - R.D. euro 38,96 - R.A. euro 15,20.

PROVENIENZA:

- quanto ai mappali 270, 272, 274 e 276 del foglio 4, nonché 466 e 468 del foglio 11, atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Andrea Letizia di Gandino di Bergamo in data 10 aprile 2019, rep. n. 51538/15556, registrato a Bergamo 1 il 29 aprile 2019 al n. 16909, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2019 ai nn. 54517/35758;- quanto al mappale 133 del foglio 36, atto di compravendita a rogito per me notaio in data 14 gennaio 2026, rep. n. 98794 /66382, registrato a Milano-DP I il 19 gennaio 2026 al n. 2117, serie 1T, e trascritto a Milano 2 il 19 gennaio 2026 ai nn. 5260/3614;

H. sono inoltre ricomprese nel perimetro del P.A. le seguenti aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio e di Città Metropolitana di Milano:

- COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO:

- * **foglio 2 - mappale 109** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.3.18 - superficie mq 318 - R.D. euro 3,10 - R.A. euro 3,04;
- * **foglio 3 - mappale 16** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.11.83 - superficie mq 1183 - R.D. euro 11,55 - R.A. euro 11,30;
- * **foglio 3 - mappale 21** - qualità relit - superficie ha 0.0.36 - superficie mq 36;
- * **foglio 11 - mappale 57** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.18.50 - superficie mq 1850 - R.D. euro 18,06 - R.A. euro 17,68;
- * **foglio 11 - mappale 390** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.96 - superficie mq 196 - R.D. euro 1,91 - R.A. euro 1,87;

- CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO:

- * **foglio 4 - mappale 53** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.73.90 - superficie mq 7390 - R.D. euro 72,13 - R.A. euro 70,61;
- * **foglio 4 - mappale 78** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.7.90 - superficie mq 790 - R.D. euro 8,98 - R.A. euro 7,55;
- * **foglio 11 - mappale 68** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.5.20 - superficie mq 520 - R.D. euro 5,08 - R.A. euro 4,97;

I. le aree di proprietà degli Operatori ammontano in totale ad una superficie reale di Mq. 82.238 e sono tutte ricomprese nel "Piano Attuativo denominato Campo della modificazione m1_3, come da rilievo asseverato, elaborati U5 "TAV. Documenti catastali e atti di proprietà - aree ambito", già allegati alla DGC n. 132;

J. i beni oggetto del progetto di piano attuativo non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po, nè soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, nè a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nè a quello di cui all'art. 338 R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie); i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006

(Norme in materia ambientale).

Si rileva che una minima parte delle aree interne al piano e previste in cessione, ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. n. 523/1904, come meglio individuato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente atto. Ai sensi dell'art. 15 delle Disposizioni Comuni del vigente PGT, ogni opera di trasformazione a distanza inferiore a metri dieci dalle acque pubbliche (rogge o canali) deve rispettare quanto previsto dal soprarichiamato decreto, nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al vigente PGT;

K. le aree interne al perimetro del piano attuativo ricadono in parte nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale, denominato PLIS Est delle Cave, e per tale ragione in data 24 marzo 2025 prot. n. 16312 è stato rilasciato parere consultivo in merito alla proposta di Piano oggetto della presente convenzione;

L. nei suddetti terreni non sono presenti grandi infrastrutture, quali oleodotti od impianti per servizi pubblici; ad est e ovest del perimetro del comparto, in corrispondenza delle aree previste in cessione lungo la via Verdi e la via Adua, sono presenti tracciati del metanodotto rispetto ai quali si intendono qui richiamate tutte le disposizioni in materia vigenti, in particolare le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e al D.M. 17/4/2008 del Ministero dello Sviluppo Economico. Si registra inoltre la presenza di una fascia di rispetto dell'elettrodotto posta sulle aree site a nord-est del P.A., come meglio individuato nel Certificato di Destinazione Urbanistica come *infra* allegato al presente atto, per la quale si richiamano tutte le disposizioni in materia vigenti, in particolare il D.M. n. 449 del 21.03.1988, la Legge n. 36 del 22/02/2001, il D.C.P.M. 08/07/2003 e il D.M. del Ministero dell'Ambiente del 29 maggio 2008.

M. l'intervento non richiede la valutazione d'impatto ambientale ai sensi dei titoli I e III della parte II del D. Lgs. n. 152/2006 e del relativo IV allegato, né la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), vale peraltro quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, convertito dalla Legge n. 106/2011. A tale riguardo la verifica dell'impatto dell'intervento è stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale Strategica durante la redazione della variante n. 2 al PGT, e quindi, essendo lo strumento attuativo proposto conforme al PGT, non necessita di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della D.G.R. 9/761 del 10 novembre 2010;

N. l'area di intervento ricade, nella classificazione sismica del territorio nazionale, nella zona sismica 3 "sismicità bassa" di cui alla D.G.R. 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Lombardia (L.R. n.1/2000, art. 3 comma 108 lett. d);

O. tutte le opere pubbliche previste in realizzazione in capo all'operatore, nonché tutte le opere private, sono soggette al rispetto del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 - *"Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12"* - pertanto il relativo progetto di invarianza idraulica ed idrologica sarà accompagnato alle domande di Permesso di Costruire relative tanto alle opere pubbliche quanto alle opere private, e lo stesso progetto sarà conforme alle norme vigenti al momento della presentazione delle domande stesse;

P. per tutte le aree interessate (aree interne alla territoriale di piano attuativo e aree previste in cessione) gli Operatori hanno presentato specifici studi di indagine ambientale (ai sensi del D.Lgs. n.152/2006), in atti comunali.

Sui predetti documenti l'ARPA ha dato riscontro con il documento "*MI070.0081 Consorzio Cevedale-Bassano-Piano Attuativo relativo al campo della modificazione m1_3 via Cevedale Bassano- Comune di Cernusco sul Naviglio. Esiti delle attività di indagine ambientale preliminari dei suoli insaturi. Sopralluogo e campionamento del 25 novembre 2024. Nota tecnica e referti analitici*" inviato con prot. 9529 del 17/02/2025.

Qualora durante la fase dei successivi interventi emergessero situazioni di compromissione di matrice ambientale, purché riconducibili a responsabilità dell'Operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.Lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal D.Lgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA;

Q. l'area ricade all'esterno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/1992, come assunta con la deliberazione di G.C.36 del 04/02/2013;

R. il P.A. cui si riferisce la presente convenzione in ordine all'azzonamento, agli indici edificatori e alle destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT). Il piano attuativo oggetto della presente convenzione è diretto alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione già stabilite dal PGT;

S. il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art. 28 della Legge n. 1150/42;

T. con DGC n. 132 è stato adottato il piano attuativo denominato "**CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 - Cevedale Bassano**", successivamente approvato con DGC n. 208, rettificata con DGC n. 210. Con DGC n. è stato aggiornato il testo della convenzione a seguito dell'acquisizione da parte della **COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES** di aree da soggetti non aderenti al Consorzio e dell'adesione al piano, in qualità di operatore, della società PORTA ROSSA S.P.A.;

U. alla DGC n. 132 sono allegati i seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici - U

U1. Relazione generale e urbanistica

U2. Schema di convenzione

U3. TAV. Corografia ed elementi di progetto 1:2000

U4. TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche 1:500

U5. TAV. Documenti catastali e atti di proprietà - aree ambito 1:1000

U6. Allegato: Schede catastali

U7. TAV. Individuazione aree servizi interne e calcolo sup minima permeabile 1:1000

U8. TAV. Individuazione aree esterne in cessione su base catastale 1:1000

U9. Dichiarazioni di rilievo strumentale quotato e asseverato

U10. Autocertificazione in merito alla piena disponibilità delle aree proposte in cessione

U11. Dichiarazione rilievo altimetrico

U12. TAV. Rilievo fotografico

U13. TAV. Rilievo del verde preesistente

U14. TAV. Planivolumetrico 1:500
 U15. TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche 1:200
 U16. Studio di traffico
 U17. Valutazione previsionale di clima acustico
 U18. Piano di indagine ambientale aree in cessione interne al P.A.
 U19. Relazione tecnica - urbanistica
 All.1_Atto di costituzione del Consorzio
 All.2_Cronoprogramma
 All.3_Relazione peritale
 All.4_quadro esigenziale definito dal Comune di Cernusco sul Naviglio
 Elaborati Progetto OO.UU. spazi aperti - S
 S1. TAV. Planimetria opere a verde 1:500
 S2. TAV. Tipologici opere a verde 1:200
 S3. TAV. Planimetria nuova viabilità - parte nord 1:200
 S4. TAV. Planimetria nuova viabilità - parte sud 1:200
 S5. TAV. Planimetria Via Bassano 1:200
 S6. TAV. Planimetria parcheggio ovest 1:200
 S7. TAV. Planimetria Via Cevedale 1:200
 S8. TAV. Planimetria Via Adua 1:200
 S9. TAV. Tipologici urbanizzazione viabilità 1:100
 S10. TAV. Tipologici urbaniz. percorsi pedonali, parcheggi e pacchetti
 pavimenti
 S11. TAV. Planimetria La piazza del parco 1:200
 S12. TAV. Tipologici La piazza del parco 1:10 / 1:100
 S13. C.M.E. con Elenco prezzi OO.UU. - Spazi Esterni + Piazza, Green Way e
 Forestazione
 S14. Quadro economico OO.UU. - Spazi Esterni + Piazza, Green Way e
 Forestazione
 S15. Relazione opere a verde
 S16. Progetto del sistema fognario e adduzione acque - Relazione
 S17. Progetto del sistema fognario e adduzione acque - Tavole
 1:50/1:100/1:500
 S18. Progetto di invarianza idraulica e idrologica - R.R. n. 7/2017 e s.m.i. -
 Relazione
 S19. Progetto di invarianza idraulica e idrologica - Tavole 1:200/1:500/1:2000
 S20. TAV. Schema impianti adduzione/fognatura/acque meteoriche 1:500
 S21. TAV. Schema impianti elettrico/telefonia/fibra 1:500
 S22. TAV. Schema impianto di irrigazione 1:500
 Elaborati Progetto OO.UU. edificio pubblico - E
 Progetto architettonico
 E1. Piante, prospetti e sezioni 1:100
 E2. Legge 13 - Eliminazione delle barriere architettoniche 1:100
 E3. Pianta 1:50
 E4. Sezioni 1:50
 E5. Stratigrafie 1:10
 E6. Dettagli 1:20
 E7. Piazza e nuovo edificio pubblico - Relazione tecnica
 Progetto strutturale
 E8. Fondazioni - Planimetria Quotata Platea di Fondazione 1:20 / 1:50
 E9. Fondazioni - Esplosione Armatura Longitudinale Dir.x 1:50

E10. Fondazioni - Esplosione Armatura Longitudinale Dir.y 1:50
 E11. Strutture in elevazione 1:50
 E12. Copertura 1:50
 E13. Relazione strutture
 Progetto impianti meccanici
 E14. Schema funzionale
 E15. Planimetrie locali tecnici 1:50
 E16. Clima 1:50
 E17. Ventilazione meccanica controllata 1:50
 E18. Impianto idrico sanitario-adduzioni/scarichi 1:50
 E19. Relazione tecnica impianti
 E20. ex Legge 10/91 - Relazione tecnica
 Progetto impianti elettrici e fotovoltaico
 E21. Planimetria impianti luce 1:100
 E22. Planimetria impianti illuminazione di emergenza 1:100
 E23. Planimetria impianti forza motrice 1:100
 E24. Planimetria rete dati 1:100
 E25. Planimetria impianto fotovoltaico 1:100
 E26. Progetto impianti elettrici e fotovoltaico - Computo metrico estimativo
 E27. Progetto impianti elettrici e fotovoltaico - Relazione tecnica
 Progetto requisiti acustici
 E28. Progetto requisiti acustici - Relazione tecnica
 Progetto antincendio
 E29. Progetto antincendio - Relazione tecnica
 Geologia e idrogeologia
 E30. Relazione geologica e geotecnica - edificio pubblico
 E31. Progetto di invarianza idraulica e idrologica - R.R. n. 7/2017 e s.m.i.
 -Edificio/piazza
 Computi
 E32. Computo metrico estimativo con Elenco prezzi OO.UU. - edificio pubblico
 E33. Quadro economico OO.UU. - edificio pubblico;
V. alla *DGC n. 208* e alla *DGC n. 210* sono allegati i seguenti elaborati in sostituzione/integrazione di quelli precedentemente adottati:
 U2. Schema di convenzione
 U19. Relazione tecnica-urbanistica
 All. 5 Addendum rapporto di valutazione
 oltre agli allegati:
 A "Osservazioni pervenute",
 B "scheda controdeduzioni"
 tutti formanti parte integrale e sostanziale delle deliberazioni;
W. Alla *DGC n. ____/2026* è allegato lo schema di convenzione aggiornato;
X. la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere della Commissione per il Paesaggio in data 03/04/2025.
Y. le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di "Linee Guida" per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n. 1180 del 28/09/2023 sono state approvate le "Linee Guida" afferenti al campo della modificazione in argomento;

Z. Gli Operatori con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione - fermo restando che nei rapporti interni tra gli Operatori ciascuno di essi contribuirà alle opere in base alla capacità edificatoria del proprio lotto -, dando a tal proposito specifico mandato al Presidente del "CONSORZIO CEVEDALE-BASSANO" affinché, anche ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del DPR n. 380 del 2001, provveda all'individuazione dei professionisti per la redazione del progetto esecutivo nonché all'individuazione delle aziende esecutrici delle opere. Tale obbligazione trova riscontro nelle relative polizze fideiussorie che sono state prima d'ora prodotte dagli Operatori emesse in conformità alle previsioni del D.M. 16.09.2022 n. 193;

Z-bis. anteriormente alla stipula della presente convenzione gli Operatori aderenti al Consorzio con atti a mio rogito allegati al presente atto sotto le lettere "E", "F", "G" "H" "I" e "L" hanno conferito mandato con rappresentanza al Consorzio, in persona del suo Presidente signor Antonio Monti, per il compimento, fra l'altro, di quanto segue:

- rappresentare i proprietari consorziati nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, in qualità di unico attuatore delle opere;
- svolgere le mansioni di "stazione appaltante" ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici e sottoscrivere, in nome e per conto dei proprietari consorziati, i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione;
- cedere al Comune le aree di cui al successivo Articolo 6 punti 1, 2, 4 e 5; "PORTA ROSSA S.P.A.", a sua volta, come precisato al successivo Articolo 20, con il presente atto conferisce analogo mandato con rappresentanza al Consorzio affinché:
- la rappresenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendo la funzione dell'unico soggetto attuatore delle opere;
- svolga la mansione di "stazione appaltante", ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici, e sottoscrivere, in nome e per suo conto, i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso e confermato, si stipula la presente convenzione che forma un unico articolo con la superiore narrativa che precede, tra le suddette Parti si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

1. Il Comune e gli Operatori in pieno accordo stabiliscono che gli elaborati del P.A. allegati alla DGC n. 132, nonché alla DGC n. 208, DGC n. 210 e DGC n., indicati rispettivamente ai punti U, V e W della premessa, quali atti pubblici depositati al protocollo del Comune in data 17 marzo 2025, prot. n. 14689, 14692, 14693, 14694, 14695, 14698, 14700, 14703, 14704, in data 14 aprile 2025 prott. n. 20234, 20591, 20594, 20596, 20598, 20600, in data 30 aprile 2025, prot. n. 24813, in data 1 agosto 2025 prot. 42185 ed in data ..., (aggiornamento schema di convenzione) e come tali individuabili univocamente e inequivocabilmente, non sono stati materialmente allegati alle copie autentiche della DGC n. 132, della DGC n. 208, DGC n. 210 e DGC n., ma gli stessi costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche ai fini della sua corretta interpretazione e applicazione.

2. Gli Operatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

1. La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni a partire dalla data odierna.

2. Entro 120 (centoventi) giorni solari consecutivi dalla stipula del presente atto dovrà essere richiesto almeno un Permesso di Costruire o SCIA per almeno il 40% (quaranta per cento) della capacità edificatoria convenzionata; ove il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione, fermo restando che le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art. 6 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizio stabilite nel PGT.

3. A tale proposito gli Operatori, anche per i propri aventi causa, rinunciano sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

Art. 3 - Attuazione del PGT mediante piano attuativo e termini di validità

1. Per gli interventi edilizi all'interno del "Campo della Modificazione m1_3" lo strumento urbanistico vigente prevede, quale modalità d'intervento, l'attuazione mediante piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi e per i termini di inizio e fine lavori valgono le norme di Legge in vigore, in particolare gli artt. 15, 20 e 23 del D.P.R. n. 380/2001.

3. Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con Permesso di Costruire e/o SCIA (ove previsto) mentre le varianti finali con SCIA.

4. Gli Operatori si impegnano ad ultimare tutti gli interventi entro i termini di validità dei rispettivi permessi di costruire, fatte salve eventuali proroghe motivate, come previsto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 4 - Varianti

1. Entro il termine di efficacia del piano attuativo le Parti potranno di comune accordo convenire varianti sostanziali del presente piano finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.

2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma 1, ove non sia in variante allo strumento urbanistico, sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del presente P.A..

3. Non necessita di approvazione di 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 così come previsto dall'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 ed inoltre non possono comportare il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nelle "Linee Guida" di cui in premessa. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione.

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", allegata alla DGC n. 132.

2. In relazione al dimensionamento massimo dell'intervento corrispondente ai volumi indicati nella tavola U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" allegata alla DGC n. 132, gli Operatori, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, rinunciano ad edificare volumetrie aggiuntive, di qualsiasi tipo esse siano.

3. Rimane salva la facoltà di ricorrere, ove ne sussistano i presupposti, alle disposizioni normative di cui all'art. 12 del D.lgs. n.28/2011 e alla vigente normativa regionale in tema di efficientamento energetico degli edifici (Art. 4 della LR 31 del 28/11/2014) ed eventuali varianti in materia.

Art. 6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale

- A -

CESSIONE AREE INTERNE AL COMPARTO

1. La consistenza complessiva delle aree per servizi interne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 57.459,00 mq., soddisfacendo in questo modo la richiesta di PGT pari a 57.452,00. mq., il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U4 "TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche", U5 "Documenti catastali e atti di proprietà - aree ambito" e U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" quali allegati alla DGC n. 132.

Ai sensi dell'art. 44 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, gli Operatori cedono, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, al Comune le seguenti aree interne, occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, e precisamente:

-a1-

EDILGA S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta,

gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 3 - mappale 62** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 1.45.53 - superficie mq 14553 - R.D. euro 142,05 - R.A. euro 139,05;

* **foglio 3 - mappale 59 (parte)** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie are 00.37 - R.D. euro 0,36 - R.A. euro 0,35;

Mezzeria ovest strada vicinale da censire

Confini:

-a2-

ARDEA IMMOBILIARE S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta,

l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

foglio 3 - mappale 64 - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.68.78 - superficie mq 6878 - R.D. euro 67,14 - R.A. euro 65,72.

Confini:

Con riferimento a detta cessione si precisa che la porzione occupata dal sedime stradale della via Cevedale, pari a mq. 5 (in attesa verifica da UBI STUDIO) , non concorre alle dotazioni di aree per i servizi ad interesse generale, ma viene ceduta ugualmente, a titolo gratuito, essendo occupata dalla via pubblica.

-a3-

ABITARE BRUGHERIO S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta,

gli appezzamento di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 3 - mappale 58** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.22 - superficie mq 22 - R.D. euro 0,25 - R.A. euro 0,21;

* **foglio 3 - mappale 63** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.66.32 - superficie mq 6632 - R.D. euro 64,74 - R.A. euro 63,37.

Confini:

-a4-

CREARE CASE S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta,

gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 2 - mappale 28** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.53.50 - superficie mq 5350 - R.D. euro 52,22 - R.A. euro 51,12;

* **foglio 2 - mappale 40** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.41.10 - superficie mq 4110 - R.D. euro 40,12 - R.A. euro 39,27.

* **foglio 2 - mappale 78** - qualità bosco ceduo - superficie ha 0.0.7 - superficie mq 7 - R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01.

Mezzeria est strada vicinale da censire

Contestualmente viene, altresì, ceduto l'area occupata dal sedime del canale esistente tra i due mappali da identificarsi catastalmente al termine delle opere di urbanizzazione.

Gli Operatori, pertanto, si obbligano a stipulare con il Comune il relativo atto di identificazione catastale, assumendo a proprio carico tutte le relative spese.

Confini:

-a5-

IMMOBILIARE GADECA S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta,

gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 2 - mappale 44** (parte) - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.6.40 - superficie mq 640 - R.D. euro 6,25 - R.A. euro 6,11;

* **foglio 2 - mappale 45** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.8.99 - superficie mq 899 - R.D. euro 8,78 - R.A. euro 8,59.

Contestualmente viene ceduta altresì l'area occupata dal sedime del canale esistente tra i due mappali sopraindicati, da identificarsi catastalmente al termine delle opere di urbanizzazione.

Gli Operatori, pertanto, si obbligano a stipulare con il Comune il relativo atto di identificazione catastale, assumendo a proprio carico tutte le relative spese.

Confini:

Con riferimento alla cessione del mappale 44, si precisa che la porzione occupata dal sedime stradale della via Cevedale, pari a mq. ____ (superficie da verificare su tabella ubistudio)-, non concorre alle dotazioni di aree per i servizi ad interesse generale, ma viene ceduta ugualmente, a titolo gratuito, essendo occupata dalla via pubblica.

-a6-

PORTA ROSSA S.P.A.

CEDE

al Comune, che accetta,

gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- * **foglio 4 - mappale 270** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.25.71 - superficie mq 2571 - R.D. euro 25,10 - R.A. euro 24,56;
- * **foglio 4 - mappale 272** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.10.96 - superficie mq 1096 - R.D. euro 10,70 - R.A. euro 10,47;
- * **foglio 4 - mappale 274** - qualità seminativo - classe 1 - superficie ha 0.6.63 - superficie mq 663 - R.D. euro 4,28 - R.A. euro 4,11;
- * **foglio 4 - mappale 276** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.2.38 - superficie mq 238 - R.D. euro 2,32 - R.A. euro 2,27;
- * **foglio 11 - mappale 466** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.16.60 - superficie mq 1660 - R.D. euro 16,20 - R.A. euro 15,86;
- * **foglio 11 - mappale 468** - qualità seminativo - classe 1 - superficie ha 0.4.82 - superficie mq 482 - R.D. euro 3,11 - R.A. euro 2,99;

Acque da censire tra mappali 468/274 466/270

Acque da censire tra mappali 274/276 270/272

Confini:

-a7-

COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES

CEDE

al Comune, che accetta,

gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- * **foglio 11 - mappale 207** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.8.60 - superficie mq 860 - R.D. euro 8,39 - R.A. euro 8,22;
- * **foglio 11 - mappale 312** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.7.50 - superficie mq 750 - R.D. euro 7,32 - R.A. euro 7,17;
- * **foglio 11 - mappale 402** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.16.40 - superficie mq 1640 - R.D. euro 16,01 - R.A. euro 15,67;
- * **foglio 11 - mappale 613** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.10.3

- superficie mq 1003 - R.D. euro 11,40 - R.A. euro 9,58;
- * **foglio 11 - mappale 615** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.11.68 - superficie mq 1168 - R.D. euro 11,40 - R.A. euro 11,16;
- * **foglio 11 - mappale 432** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.40 - superficie mq 40 - R.D. euro 0,39 - R.A. euro 0,38;
- foglio 11 - mappale 453** (parte) - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.31.30 - superficie mq 3130 - R.D. euro 30,55 - R.A. euro 29,91;
- * **foglio 11 - mappale 58** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.7.60 - superficie mq 760 - R.D. euro 7,42 - R.A. euro 7,26;
- * **foglio 11 - mappale 357** - qualità ente urbano - superficie ha 0.3.20 - superficie mq 320;

Acque da censire tra mappale 58/402-312

Confini:

- B -

CESSIONE AREE ESTERNE AL COMPARTO

-b1-

A seguito dei frazionamenti catastali, atti all'identificazione delle aree destinate alla dotazione per servizi di interesse generale pari a mq. 12.000,00, le aree esterne in cessione sono identificate come di seguito:

2. COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES, ai sensi dell'art. 44 delle DdA del PdR del PGT vigente,

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- * **foglio 42 - mappale 13** - qualità prato irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.7 - superficie mq 7 - R.D. euro 0,07 - R.A. euro 0,05;
- * **foglio 42 - mappale 262** - qualità prato irrig - classe 1 - superficie ha 0.69.8 - superficie mq 6908 - R.D. euro 67,07 - R.A. euro 49,95.

Confini:

COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES dichiara che la presente cessione viene effettuata anche a titolo di adempimento del terzo, ai sensi dell'art. 1180 c.c., per adempiere alle obbligazioni che competono a IMMOBILIARE GADECA S.R.L. ed a CREARE CASE S.R.L..

-b2-

EDILGA S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- * **foglio 36 - mappale 131** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.21.0 - superficie mq 2100 - R.D. euro 83,40 - R.A. euro 32,54.

Confini:

-b3-

ARDEA IMMOBILIARE S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 36 - mappale 134** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.10.4 - superficie mq 1004 - R.D. euro 39,87 - R.A. euro 15,56.

Confini:

-b4-

ABITARE BRUGHERIO S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

foglio 36 - mappale 132 - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.9.70 - superficie mq 970 - R.D. euro 38,52 - R.A. euro 15,03.

Confini:

-b5-

PORTA ROSSA S.P.A., ai sensi dell'art. 44 delle DdA del PdR del PGT vigente,

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 36 - mappale 133** - qualità orto irrig - classe 1 - superficie ha 0.9.81 - superficie mq. 981 - R.D. euro 38,96 - R.A. euro 15,20.

Confini:

3. La consistenza complessiva delle aree per servizi esterne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 12.000,00 mq. soddisfacendo in questo modo la richiesta di PGT pari a 12.000,00 mq..

- C -

ULTERIORI CESSIONI AREE INTERNE AL COMPARTO

4. In aggiunta alle cessioni previste di cui alle lettere - A - (aree per servizi interne) e - B - (aree per servizi esterne),

COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES

CEDE

al Comune, che accetta,

-c1-

le aree per la realizzazione del percorso ciclopedonale a sud della superficie fondiaria pari a circa mq, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U4 "TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche" e U15 "TAV.

Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" quale allegato alla *DGC n. 132*, e precisamente gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 11 - mappale 606** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.1.66 - superficie mq 166 - R.D. euro 1,62 - R.A. euro 1,59;

* **foglio 11 - mappale 621** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.23.1 - superficie mq 2301 - R.D. euro 22,46 - R.A. euro 21,98;

-c2-

le aree collocate all'interno della superficie fondiaria destinate alla realizzazione della nuova piazza pubblica e della struttura di servizio, pari a circa 3.302 mq., il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U4 "TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche" e U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" quale allegato alla *DGC n. 132*, e precisamente l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 11 - mappale 622** - qualità ente - superficie ha 0.33.2 - superficie mq 3302, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 11 - mappale 622** - categoria F/6;

Confini:

Tali cessioni non concorrono alla dotazione di aree a servizi.

Ai sensi dell'art. 44 delle DdA del PdR del PGT vigente, il P.A. soddisfa la consistenza complessiva dei servizi di interesse generale interni al piano per la superficie pari a 300 mq di SIp, avendo previsto la costruzione di un fabbricato da destinarsi a struttura di servizio. Detto fabbricato dovrà essere realizzato dagli Operatori all'interno del mappale ____, come sopra ceduto al Comune, destinato alla nuova piazza pubblica, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U15 "TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" e nel pacchetto di elaborati "Progetto Edificio pubblico - E", quali allegati alla *DGC n. 132*.

Con la presente convenzione gli Operatori si impegnano a realizzare tale fabbricato nei tempi e modi come definiti al successivo Articolo 12.

-D-

ULTERIORI CESSIONI AREE ESTERNE AL COMPARTO

5. Sempre in aggiunta alle cessioni previste di cui alle lettere - A - (aree per servizi interne) e - B - (aree per servizi esterne),

-d1-

EDILGA S.R.L.

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente gli appezzamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 3 - mappale 59 (parte)** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie are 00.37 - R.D. euro 0,36 - R.A. euro 0,35;

* **foglio 3 - mappale 60** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.43 - superficie mq 43 - R.D. euro 0,42 - R.A. euro 0,41;

* **foglio 3 - mappale 65** - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.0.16 - superficie mq 16 - R.D. euro 0,16 - R.A. euro 0,15;

Confini:

-d2-

"IMMOBILIARE GADECA S.R.L."

CEDE

al Comune, che accetta, con effetto reale ed immediato e senza corrispettivo, le porzioni di mappali esterne alle aree per servizi, e precisamente l'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

* **foglio 2 - mappale 44** (parte) - qualità semin irrig - classe 1 - superficie ha 0.6.40 - superficie mq 640 - R.D. euro 6,25 - R.A. euro 6,11.

Con riferimento a dette cessioni, si precisa che i terreni sono occupati dal sedime stradale della via Bassano e della via Cevedale, non concorrono alle dotazioni di aree per i servizi ad interesse generale, e vengono, pertanto, ceduti ugualmente, a titolo gratuito.

* * *

6. I soggetti cedenti hanno fornito sulle aree cedute il contributo tecnico di ARPA a conclusione dell'iter istruttorio relativo al Piano di Indagine Ambientale pervenuto in data 23 gennaio 2026 prot. n. 4338 .

7. Tutti i soggetti cedenti come sopra richiamati garantiscono al Comune la piena disponibilità e proprietà delle aree di cui sopra e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, contratti di qualsiasi tipo e natura, fatta eccezione per le servitù:

A CARICO DELLE AREE INTERNE AL COMPARTO

- _servitù per lo scavo e l'interramento di una tubazione trasportante idrocarburi costituita con atto in autentica per notaio Bellezza in data 7 ottobre 1994, rep. 3808 e in data 12 dicembre 1994, rep. 4351, trascritta a Milano 2 in data 11 gennaio 1995 ai nn. 2785/1979;
- servitù per lo scavo e l'interramento di una tubazione trasportante idrocarburi, costituita per atto a rogito notaio Enrico Bellezza di Milano in data 14 dicembre 2004, rep. 48065/8403, trascritta a Milano 2 in data 23 dicembre 2004 ai nn. 187056/98324;
- servitù coattiva e occupazione temporanea per la costruzione del metanodotto "potenziamento allacciamento 3° presa Comune di Cernusco sul Naviglio DN200, 75 bar nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI)", stipulata con atto amministrativo in data 28 luglio 2017, rep. 38909, trascritta a Milano 2 in data 14 febbraio 2018 ai nn. 18789/12235, tutte a carico delle aree censite al **foglio 3, mappali 62 - 63 - 64** (ex mappale 31) ed a favore di Snam S.p.A;
- servitù di metanodotto a favore di Snam S.p.A costituita con atto in autentica per notaio Enrico Bellezza in data 17 gennaio 1994, rep. 1886, ed in data 10 febbraio 1994, rep. n. 2.027, trascritta a Milano 2 in data 9 marzo 1994 ai nn. 18464/12759, successivamente modificata e precisata con atto in autentica per il medesimo notaio in data 5 luglio 1995, rep. 5596, trascritta a Milano 2 in data 4 agosto 1995 ai nn. 72.798/45.371;
- servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.A., costituita con atto in autentica per notaio Italo Tarsia in data 22 giugno 1994, rep. 370087 , in data 27 giugno 1994, rep. 370222, ed in data 24 ottobre 1994, rep. 372795, trascritta a Milano 2 in data 22 novembre 1994 ai nn. 95145/59158, tutte a carico delle aree censite al **foglio 4, mappali 272 - 276** ed al **foglio 11,**

mappali 466 - 468;

- servitù cabina esistente a sud della fondiaria di Enel a carico delle aree censite al **foglio 11, mappale 207.**

A CARICO DELLE AREE ESTERNE AL COMPARTO

- servitù per passaggio tubature e di costruzione di manufatto accessorio alle predette tubature a servizio di metanodotto a favore di Snap S.p.A. costituita con atto in autentica dal notaio Enrico Bellezza (ultima autentica in data 22 giugno 1994, rep. n. 3255), trascritta a Milano 2 il 21 luglio 1994, ai nn. 656625/40354,

a carico dell'area censita al **foglio 42, mappale 262 (ex mappale 14).**

* * *

8. Le cessioni avvengono senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività. Le aree vengono cedute totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati. Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna delle aree di cui ai precedenti punti del presente articolo, con specifico verbale da redigersi in contraddittorio nelle forme di legge entro 60 (sessanta) giorni dalla data della cessione, dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni.

Con riferimento alle aree cedute sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, laddove dall'esame della valutazione del rischio ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 comma 1 lett. a) e 28 comma 1 del D.Lgs n. 81 del 2008 i dovesse emergere la possibilità di rinvenimento di ordigni bellici o oggetti ritenuti tali, gli Operatori si impegnano ad effettuare a loro cura e spese tutti gli approfondimenti del caso richiesti dalla normativa di riferimento nonché, ove ne sussistano i presupposti, le conseguenti operazioni di bonifica.

9. Sempre con riferimento ai terreni di cui al precedente capoverso, nel caso in cui durante l'esecuzione dei lavori e comunque preventivamente alla cessione dovessero verificarsi fatti e/o venire alla luce circostanze tali da lasciar presumere un potenziale inquinamento dei suoli, gli Operatori sono tenuti a segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti e ad attivare, a propria cura e spese, le procedure amministrative di cui all'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 per la verifica delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) e, in caso di loro superamento, per la caratterizzazione della porzione di area oggetto di presunto inquinamento e per l'eventuale bonifica della stessa laddove sia rinvenuto anche il superamento delle Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR). Deve considerarsi parte integrante della presente convenzione l'allegato "U18. Piano di indagine ambientale aree in cessione interne al P.A.", allegato alla DGC n. 132, relativo alle indagini preliminari delle aree preposte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite in contraddittorio con ARPA, all dalle quali emerge che tutti i terreni risultano in colonna A della tabella 1, Allegato 5, Parte IV del D.Lgs n. 152 del 2006. Parimenti si dà atto che gli Operatori hanno eseguito una indagine ambientale anche dei terreni da sempre utilizzati ai fini agricoli oggetto delle cessioni esterne i cui risultati analitici dei terreni campionati sono anch'essi risultati rispettosi dei valori limite di cui all'anzidetta colonna A.

10. Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380/2001, al presente

atto viene allegato sotto la lettera "N" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a tutti i terreni ceduti al Comune. Gli Operatori dichiarano che dalla data del rilascio del predetto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

11. Per le aree di cui al precedente punto 1, sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, il possesso rimarrà in capo agli Operatori, fino alla data di consegna al Comune delle stesse. Dette aree, dalla data d'inizio dei lavori, potranno essere utilizzate dagli Operatori o da loro eventuali successori o aventi causa e dalle Ditte appaltatrici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.A., con divieto di locazione e di concessione a terzi.

12. Su dette aree è consentito, purché avvenga nel rispetto delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro, il transito dei mezzi provenienti e/o diretti da o nei cantieri interni al perimetro del P.A. preposti alla costruzione degli edifici residenziali. È vietato qualsiasi utilizzo diverso da quello di cui ai precedenti punti 9 e 11. Successivamente alla presa in carico delle opere pubbliche da parte del Comune, il transito di cui sopra dovrà essere nuovamente autorizzato e regolamentato dall'Amministrazione.

13. Per il mancato rispetto di tale obbligo si procederà ai sensi del successivo art. 16. Resteranno a carico degli Operatori tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione, fino alla consegna delle opere di urbanizzazione al Comune.

14. Fermo restando quanto sopra, la consegna delle aree in cessione avverrà totalmente libera da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

15. Ogni onere connesso con le opere di demolizione (che dovrà riguardare ogni opera ed impianto sia sopra che sottosuolo), ivi compreso il conferimento alle pubbliche discariche, rimane a carico degli Operatori e come tale non computabile.

Art. 7 - Valorizzazione delle capacità edificatorie in capo al Comune e alla Città Metropolitana

1. Sono ricomprese nel perimetro del piano attuativo le aree facenti capo alle proprietà del Comune e di Città Metropolitana, come richiamate alla lettera G delle premesse, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici U5 "TAV. Documenti catastali e atti di proprietà - aree ambito" allegati alla DGC n. 132.

2. Tali aree risultano collocate all'esterno della superficie fondiaria, pertanto, rimane invariata la loro titolarità come sopra richiamata e le stesse non concorrono alla dotazione di aree a servizi del piano.

3. Il Comune e la Città Metropolitana di Milano con il presente atto cedono a COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES - che ha provveduto, in accordo con gli altri operatori, ad effettuare i relativi pagamenti - la sola capacità edificatoria che insiste sulle aree, i cui corrispettivi sono stati determinati mediante specifica perizia allegata all'elaborato U19 "Relazione urbanistica" allegata alla DGC n. 132.

Nello specifico la S.L.P. oggetto di cessione risulta la seguente:

S.L.P. CEDUTA DAL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Mq. 1.185 da stralciarsi dai seguenti mappali:

foglio 2, mappale 109 (mq.____);

foglio 3, mappale 16 (mq.____);

foglio 3, mappale 21 (mq.____);
foglio 11, mappale 57 (mq.____);
foglio 11, mappale 390 (mq.____).

Detta cessione avviene per il prezzo di euro 201.450,00 (duecentounomilaquattrocentocinquanta virgola zero zero) oltre I.V.A., già corrisposti da COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES al Comune, che ne rilascia corrispondente quietanza.

Le parti, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, richiamate a cura di me notaio le sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazione mendace ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 04.07.2006 n. 223, dichiarano che:

a) detto prezzo è stato regolato mediante bonifico bancario CRO n. ____ disposto in data ____, con addebito del c/c IBAN ____, a favore del c/c IBAN ____;

b) non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

S.L.P. CEDUTA DA CITTÀ METROPOLITANA

271 Mq. da stralciarsi dai seguenti mappali:

foglio 4 mappale 53 (mq.____);
foglio 4, mappale 78 (mq.____);
foglio 11, mappale 68 (mq.____).

Detta cessione avviene per il prezzo di euro 46.070,00 (quarantaseimilasettanta virgola zero zero), già corrisposti da COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES alla Città Metropolitana, che ne rilascia corrispondente quietanza.

Le parti, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, richiamate a cura di me notaio le sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazione mendace ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 04.07.2006 n. 223, dichiarano che:

a) detto prezzo è stato regolato mediante bonifico bancario CRO n. ____ disposto in data ____, con addebito del c/c IBAN ____, a favore del c/c IBAN ____;

b) non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Art. 8 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione

1. I permessi di costruire e/o le SCIA per la realizzazione degli interventi privati degli immobili ad uso residenziale saranno soggetti al pagamento del contributo di costruzione nei termini previsti dalla legge.

2. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato con riferimento al momento dell'approvazione definitiva del P.A. a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o SCIA siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art. 38 comma 7bis della L.R. n. 12/2005, e sarà versato autonomamente dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

3. Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA, come richiesto dall'art. 44 della L.R. n. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti di cui alla D.G.C. n. 22 del 30 gennaio 2023 ed alla D.G.C. n. 36 del 15 febbraio 2023, viene provvisoriamente determinato come meglio esplicitato nella

Tabella 1 facente parte dell'elaborato U19 "Relazione urbanistica" allegata alla DGC n. 132.

4. Nello specifico si riporta la determinazione provvisoria:

Residenziale:

* oneri di urbanizzazione primaria: mc. 33.294,00. x €/mc. 33,40 = € 1.112.019,60;

* oneri di urbanizzazione secondaria: mc. 33.294,00. x €/mc. 44,36= € 1.476.921,84;

* Contributo sul costo di costruzione (stima): € 925.000,00.

5. La superficie territoriale del piano attuativo si trova interamente ricompresa nelle aree agricole nello stato di fatto, pertanto, ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n. 12/2005 l'operatore è soggetto al versamento in sede di rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% (cinque per cento). La determinazione delle somme dovute come stimate nella Relazione Urbanistica allegata alla DGC n. 132, verrà calcolata sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire e/o SCIA.

6. Rispetto alla maggiorazione prevista dall'art. 43 comma 2 sexies comma B della L.R. n. 12/2005, l'operatore è soggetto al versamento in sede di rilascio dei permessi di costruire e/o SCIA della stessa il tutto come meglio dettagliato nella Relazione Urbanistica allegata alla DGC n.132.

7. Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo ai Permessi di Costruire e/o SCIA, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti nella Tabella n. 5 riportata nella citata Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare non supera l'importo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, di conseguenza, sono previsti conguagli.

8. Come riportato nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", il conguaglio di cui sopra, attualmente stimato in euro 458.124,35 (quattrocentocinquantottomilacentotrentacinque) ma soggetto a revisione in dipendenza dell'aggiornamento del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo, come meglio precisato nel successivo art. 9, verrà garantito dagli Operatori mediante fideiussione che potrà essere emessa anche *pro quota* nel rispetto delle previsioni del DM 16.09.2022 n. 193; tali somme vengono destinate alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione viabilistica della via Adua, il tutto come meglio precisato al successivo art. 13.

9. Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dall'operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla presentazione della SCIA.

10. È fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della SCIA;

- 25% (venticinque per cento) entro 180 (centoottanta) giorni dai termini sopraindicati;

- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dai termini sopraindicati.

11. A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, il singolo operatore presterà a favore del Comune, all'atto della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa d'importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

12. Sulle rate a scadenza verrà computato l'interesse legale sull'importo delle rateizzazioni, dovuto per oneri di urbanizzazione, a decorrere dalla data di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della SCIA.

13. Nel caso di presentazione di SCIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 comma 10 della L.R. n. 12/2005, potrà essere rilasciata solo dopo che l'operatore avrà comprovato il versamento di tutti i contributi di costruzione dovuti, o del 50% degli stessi ove l'operatore si avvalga di tale modalità. Inoltre a garanzia dell'effettivo versamento della quota del 50% (cinquanta per cento) dei contributi di costruzione, il versamento di tale quota dovrà essere garantito da apposita fidejussione da prestarsi con le medesime caratteristiche di cui sopra, da presentarsi contestualmente alla SCIA.

14. La stessa verrà svincolata all'atto del versamento del 50% (cinquanta per cento) dei contributi di costruzione.

15. Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito, alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Per l'attuazione del P.A. e quindi del PGT, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione afferenti al comparto, così come previsto dall'art. 46 lett. b) della L.R. n. 12/2005, il quale stabilisce che la convenzione dei piani attuativi, deve prevedere:

"la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza;

al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale."

Le opere di urbanizzazione saranno scomputabili. Come esplicitato nella Relazione urbanistica, nel caso di realizzazione diretta da parte dell'operatore delle opere di urbanizzazione può ammettersi l'applicabilità dello scomputo indistinto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, la relativa progettazione di fattibilità tecnica ed economica, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal D.Lgs n. 36/2023, si intende resa dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune. Gli importi relativi alla progettazione non saranno scomputabili.

In sintesi, le opere di urbanizzazione, del tutto "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" consistono nella realizzazione di

interventi volti alla viabilità di accesso e di servizio al comparto sia per le aree di concentrazione volumetrica che per le aree destinate all'uso pubblico, in particolare lungo le vie Cevedale-Bassano e via Adua. Gli interventi comprendono inoltre la realizzazione di spazi per la sosta, viabilità ciclo pedonale di connessione con la rete esistente urbana e sovrallocale; completano gli interventi la sistemazione paesaggistica e ambientale delle aree previste in cessione.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione sopra richiamate, redatto ai sensi degli artt. 41 e seguenti del D.Lgs n. 36/2023, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone di 22 allegati come richiamati nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", allegata alla DGC n.132.

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al piano attuativo in argomento è attualmente stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro 2.650.528,58 (duemilioneisecentocinquantamilaquattrocentoventotto virgola cinquantotto), in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1/2020 ed al listino prezzi di Regione Lombardia al lordo dello sconto concordato del 20% (venti per cento) ed al netto di IVA.

Applicando al predetto importo lo sconto di cui sopra, risulta un importo scomputabile di euro 2.130.817,09 (duemilioneicentotrentamilaottocentodiciassette virgola zero nove) al netto di I.V.A.. Relativamente alle opere di urbanizzazione gli Operatori presenteranno il progetto delle opere, con un livello di dettaglio pari a quello di un progetto esecutivo, mediante specifica richiesta di Permesso di costruire corredata inoltre da tutta la documentazione prevista dall'art. 20 del DPR n. 380/2001. Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge e i costi di collaudo il tutto come meglio precisato nel quadro economico dell'opera.

Per tutte le fasi sia di progettazione che di Direzione dei Lavori, i tecnici (Ingegneri e Architetti) dovranno essere regolarmente abilitati, muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

Gli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e secondo le modalità precisate nel successivo art. 10, assumono l'onere a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

Gli Operatori dichiarano sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione: modalità attuative

1. Le opere di urbanizzazione sono opere di nuova costruzione così come definite dall'art. 3 comma 1, lett. e2) del D.P.R. n. 380/2001 e, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, trova applicazione il comma 2 bis

dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, così come prevede l'art. 13 comma 7 del D.Lgs n. 36/2023.

2. Le caratteristiche tecniche del progetto definitivo/esecutivo dovranno essere esattamente definite in sede di presentazione del permesso di costruire come precisato al precedente art. 9.

3. Le opere pubbliche saranno realizzate secondo le tempistiche evidenziate nel crono programma allegato alla citata Relazione Urbanistica e come di seguito descritto.

4. Gli Operatori assumono i seguenti obblighi:

a.1 - presentazione, anche da parte di un solo operatore, della richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria (di seguito anche "OUP"), ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 nei successivi **180 (centottanta) giorni** dalla stipula del presente atto; - Il Comune procederà all'istruttoria finalizzata al rilascio del PdC secondo le tempistiche e procedure stabilite dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001;

a.2 - Nei successivi 30 (trenta) giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire, il Comune procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con spese a carico degli Operatori secondo l'importo definito nel quadro economico allegato al PdC, mentre il soggetto titolare del PdC, nel medesimo termine dovrà comunicare e dimostrare al Comune che affiderà l'esecuzione delle opere ad impresa avente requisiti SOA unitamente ad una dichiarazione sottoscritta dalla stessa impresa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 100 del D.Lgs n. 36/2023. Il Comune, effettuate le verifiche nei successivi 10 (dieci) giorni dalla ricezione, confermerà o meno l'idoneità dell'impresa individuata.

a.3 - Il titolare del PdC, nei successivi **90 (novanta) giorni** dalla predetta comunicazione di conferma, dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale l'inizio dei lavori, indicando i nominativi dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori ed allegando la seguente documentazione:

"in conformità a quanto previsto dall'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008, (articolo così modificato dal d.lgs. n. 106 del 2009) il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo trasmette all'amministrazione concedente:

- copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.lgs 81/2008 (o dichiarazione di non assoggettamento);

- il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2;

- una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90, c.9 del D.lgs. 81/2008."

a.4 - Il collaudatore nominato dal Comune vigilerà sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con il rilascio di rapporti mensili al responsabile del procedimento.

a.5 - Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro il termine di tre anni dall'inizio lavori delle predette opere, previsto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando che, le Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria ultimate secondo le modalità del successivo art. 17.

5. Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune.

6. Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico degli Operatori e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

7. Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare del tappeto bitumato finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede bitumata di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto finale e comunque nel rispetto del termine di 5 (cinque) anni dall'inizio dei lavori.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili. Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

8. I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, senza alcuno scomputo, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione o riduzione non previste dal progetto.

Eventuali opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

9. Non potranno essere installate nella superficie fondiaria dell'intervento stazioni Radio Base Stations (RBS) o per Telecomunicazioni (TLC), in considerazione dell'avvenuta approvazione del Piano di localizzazione degli impianti di telecomunicazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 21 giugno 2010.

10. Le aree cedute e trasformate a nuovi parcheggi pubblici dovranno essere separate dalla Superficie fondiaria mediante apposita recinzione definitiva, entro la predetta data di fine lavori. Il superamento di tale termine comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 16.

Tali aree interessate dalle opere di urbanizzazione connesse al piano attuativo manterranno la condizione di strada in ambito di cantiere fino al completamento degli interventi pubblici previsti dal piano attuativo, con divieto di utilizzazione quale area di cantiere per i lotti privati (ad esempio, non esaustivo: deposito di materiali, posa di gru, posa di container vari, posa di baracche di cantiere), ma con possibilità di mero transito dei mezzi d'opera diretti e provenienti dai cantieri privati interni al perimetro di Piano preposti all'edificazione degli edifici residenziali. Ogni opera, predisposizione ed intervento volto al mantenimento della sicurezza del sedime interessato dalle opere resta a carico del soggetto titolare del relativo PdC.

11. Resterà altresì a carico del soggetto titolare del PdC ogni opera di ripristino del tappeto d'usura fino al completamento di tutti gli interventi (sia pubblici che privati) previsti dal piano attuativo.

A tale scopo il Comune tratterà, fino al completamento di tutti gli interventi, sia per la parte pubblica che per quella privata, una somma di euro 50.000,00 (cinquantamila) dalle fidejussioni di cui al successivo art. 14, pari all'importo necessario per l'eventuale rifacimento del tappeto d'usura e per eventuali altri danni dovuti ad inadempienza del soggetti titolare dei PdC. Tale garanzia verrà svincolata entro 6 (sei) mesi dalla ultimazione di tutte le lavorazioni sia pubbliche che private, ad avvenuto controllo, da parte del Comune, dell'avvenuto ripristino di tutte le sedi stradali interessate dal piano attuativo, riportando tali sedi in condizioni di buona manutenzione e comunque conformi al Codice della Strada.

12. Gli Operatori sono obbligati in solido alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, fermo restando che nei rapporti interni ciascuno di essi partecipa esclusivamente in misura proporzionale alla capacità edificatoria del proprio lotto.

Art. 11 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati al precedente art. 8. Con le TABELLE 1, 2 e 5 riportate nella citata Relazione Urbanistica è stato rappresentato il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le parti convengono e danno atto che le cifre e le ripartizioni riportate nelle tabelle allegate alla citata Relazione Urbanistica, riferite al progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alle opere di urbanizzazione allegato alla DGC n. 132, hanno carattere provvisorio mentre per gli oneri di urbanizzazione riferiti all'edilizia "residenziale" vale quanto indicato al precedente art. 8 comma 2.

2. La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di

urbanizzazione verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente al progetto esecutivo delle OUP nonché a consuntivo con l'importo delle opere realizzate e riportato nei certificati di collaudo.

3. Nulla sarà dovuto dal Comune agli Operatori qualora la realizzazione delle OUP comportasse un costo maggiore di quello che sarà definitivamente stimato secondo le previsioni del precedente art. 8 e del precedente comma 2 o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

4. Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto preliminare approvato, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico degli Operatori.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo la scansione e scadenze indicate al precedente art. 10.

Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere di impartire mediante la Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte del soggetto titolare del PdC, in accordo con la D.L. ed il RUP, ed inviati al Comune medesimo, (servizio Urbanistica e settore Programmazione, esecuzione e manutenzione Infrastrutture) ai quali deve essere indirizzata via PEC ogni comunicazione in merito alle OUP.

Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in argomento, non risultassero iniziati o ultimati entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, agli Operatori verrà applicata una penale pecuniaria stabilita in euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo. La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.

Il soggetto titolare del PdC relativo alla opere di urbanizzazione potrà, esclusivamente per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori purché richiesti in tempo utile) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita determinazione, potrà concedere la proroga richiesta.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e/o completamento delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione degli Operatori e a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso lo abbia messo in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta).

Art. 12 - Edificio adibito a struttura di servizio: modalità attuative

Come precisato al precedente art. 6, gli Operatori realizzeranno e consegneranno al Comune un fabbricato con S.L.P. pari a mq. 300 da destinarsi a struttura di servizio il tutto come meglio evidenziato negli elaborati

grafici del pacchetto "Progetto Edificio pubblico - E" quale allegato alla DGC n. 132.

Per il principio dell'accessione di cui all'art. 934 del Codice Civile l'edificio che progressivamente viene realizzato sarà di proprietà comunale.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica sopra richiamata, redatto ai sensi degli artt. 41 e seguenti del D.Lgs n. 36/2023, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione viene approvato per farne parte integrante, si compone di 33 allegati come richiamati nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", tutti allegati alla DGC n. 132.

Trattandosi di opera pubblica realizzata direttamente dal privato le parti convengono che le modalità attuative per la realizzazione dell'immobile prevedono l'esclusione dell'assoggettamento a procedura di evidenza pubblica, salvo ovviamente il rispetto della disciplina sui requisiti soggettivi di cui agli artt. 94, 95 e 98 del codice (D.Lgs. n. 36/2023). Inoltre, trattandosi comunque di una costruzione di pubblico interesse, valgono sempre i principi generali di matrice pubblicistica (artt. 1, 2 e 3 del codice) e, in particolare, i principi di risultato, economicità, efficienza, legalità, trasparenza e concorrenza.

Per il combinato disposto degli art. 3.1 comma e.2) e art. 10.1 comma a) del D.P.R. 380/01, gli Operatori presenteranno istanza di rilascio del Permesso di Costruire. Con riferimento a tale edificio, gli Operatori si impegnano a presentare la richiesta del relativo PdC entro due anni dalla data di inizio lavori del primo PdC relativo alla realizzazione degli edifici privati e a concludere i relativi lavori entro il termine triennale di cui all'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380 del 2001.

Ai fini dell'espletamento delle procedure di collaudo dell'edificio trova applicazione di cui al successivo art. 15.

Art. 13 - Intervento di riqualificazione viabilistica di via Adua

1. Si dà atto che, al fine di garantire la connessione ciclopeditone del comparto, il quadro esigenziale contenuto nell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", allegata alla DGC n. 132, prevede la realizzazione della riqualificazione della viabilità esistente lungo via Adua. Si dà altresì atto che il costo delle opere di urbanizzazione che gli Operatori realizzeranno in scomputo oneri risulta inferiore rispetto all'importo complessivo dovuto per legge e che tale differenza, come indicato nella tabella 5 dell'elaborato U19 "Relazione urbanistica", allegata alla DGC n. 132, ammonta, ad oggi, ad euro 458.124,35 (quattrocentocinquantomilacentotrentacinque), salvo conguaglio a collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, ove tale differenza risultasse maggiore. Le parti convengono che la suddetta somma dovuta dall'operatore (pari alla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione a scomputo risultante a seguito di conguaglio e l'importo complessivo dovuto per legge) verrà destinata dal Comune alla realizzazione dell'opera di connessione ciclopeditone del comparto sopra indicata.

2. Il Comune provvederà direttamente alla progettazione ed all'esecuzione dell'opera a fronte dei versamenti degli oneri di urbanizzazione dovuti dall'operatore a conguaglio, il tutto come esplicitato nelle tabelle 4 e 5 riportate nella citata relazione urbanistica e secondo le scadenze indicate nel cronoprogramma allegato alla DGC n. 132.

3. I relativi versamenti verranno richiesti agli Operatori, a ciò obbligati in solido

fra loro, da parte del Comune mediante comunicazione PEC in coerenza con gli step di approvazione ed affidamento delle opere; gli Operatori provvederanno ai versamenti che verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzati alla realizzazione dell'opera. Tutti i versamenti dovuti sono garantiti dalla fideiussione indicata nel precedente art. 8.

Il quadro esigenziale con prospetto economico e planimetria indicante le aree d'intervento costituisce l'allegato u19 alla DGC n.132

Art. 14 - Garanzie fideiussorie relative alle opere pubbliche realizzate dall'operatore

1. Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, gli Operatori hanno presentato, a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

2. Nello specifico sono state presentate le seguenti polizze rilasciate da Allianz s.p.a.

Le stesse fidejussioni comprendono le seguenti garanzie:

- Polizza per le opere di urbanizzazione e spese connesse, comprensiva degli oneri di manutenzione biennale di cui all'art. 15 comma 16 di euro 000000000000 (euro _____/00) così composta: euro _____/00) totale oneri scomputabili, euro _____ "Progetto def./esec. Compreso iva e contributi" più euro _____ "Oneri Sicurezza in fase di progettazione e esecuzione compreso iva e contributi", più euro _____ "Collaudo compreso iva e contributi" più euro _____ per IVA.

- Polizza per la realizzazione dell'edificio adibito a struttura di servizio e spese connesse di euro 000000000000 (euro _____/00) così composta: euro _____/00) totale oneri scomputabili, euro _____ "Progetto def./esec. Compreso iva e contributi" più euro _____ "Oneri Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione compreso iva e contributi", più euro _____ "Collaudo compreso iva e contributi" più euro _____ per IVA.

- Polizza per la copertura delle somme dovute a congruaggio degli oneri di urbanizzazione secondaria di euro 000000000000 (euro _____/00).

Le somme saranno svincolate in funzione dei versamenti effettuati dagli Operatori su richiesta dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 13. Lo svincolo completo della fideiussione avverrà all'accertamento dell'importo dovuto dagli Operatori in relazione all'equilibrio degli oneri dovuti come risultanti dai titoli edilizi rilasciati e l'importo a scomputo come risultante dal collaudo finale approvato.

3. Si rimanda inoltre al successivo art. 15 comma 16 relativamente alla garanzia per manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde per un periodo di 2 (due) anni.

4. Gli importi come sopra descritti sono stati determinati sulla base dei quadri economici dello studio di fattibilità tecnica economica allegati alla DGC n. 132. Il Comune si riserva di richiedere che gli stessi importi vengano adeguati a seguito del rilascio dei PDC e dell'aggiornamento dei relativi quadri economici.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata al valore dell'importo suddetto, essa è prestata per tutte le prestazioni richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale,

sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. La garanzia reca la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

7. L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere, fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia.

8. Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi agli Operatori per lettera raccomandata A.R., PEC o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dagli Operatori, nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 16.

9. Le garanzie fideiussorie, intestate agli Operatori, vengono consegnate al Comune alla firma della presente convenzione. Le garanzie fideiussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della refusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto dal successivo art. 15, nonché all'eventuale dimostrazione delle fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

Art. 15 - Collaudi e norme generali relative alle Opere pubbliche realizzate dall'operatore

1. Il presente articolo si applica alle opere realizzate dall'operatore come previste ai precedenti articoli 10 e 12.

2. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico degli Operatori sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato.

3. Gli Operatori, in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sino alla consegna formale al Comune anche per lotti funzionali, saranno responsabile di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potranno verificarsi se causati da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

4. La redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione, nonché le spese di accatastamento dei servizi di rete e di tutte le opere eseguite pertinenti le opere di urbanizzazione, sono poste a carico degli Operatori e verranno assunte da tecnici incaricati dallo stesso soggetto, fatta salva la facoltà del Comune, in caso d'inadempienza, di

nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico degli Operatori, anche tra i tecnici interni all'Ente.

5. Quanto all'esecuzione delle opere, gli Operatori prendono atto che il Comune richiederà al Direttore dei lavori di redigere i documenti tecnici di cui al D.Lgs. n. 36/2023, ivi compreso il piano di manutenzione dell'opera debitamente aggiornato e comprendente anche gli elaborati "as built". Dovrà quindi attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere gli Operatori daranno immediata notizia al Comune. Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) controllerà la puntuale effettuazione di quanto sopra.

6. I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale, ma comunque nel rispetto delle tempistiche di cui all'art. 10, delle opere a carico degli Operatori sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera, con costi a carico degli Operatori. Per i collaudi, l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico degli Operatori che ne dovranno versare l'onere secondo le modalità di cui al successivo art. 21, fatto salvo il successivo conguaglio in corso d'opera e al collaudo.

7. Entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese degli Operatori, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali entro 60 (sessanta) giorni dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati. Gli Operatori si impegnano sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati del progetto definitivo/esecutivo oggetto di PdC, ed in ogni caso perfettamente utilizzabili e collaudabili.

8. Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree e dei manufatti e degli impianti relativi, oggetto specifico del suddetto certificato. Le parti s'impegnano comunque a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta notifica della diffida.

9. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, gli Operatori avranno il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati.

10. Resta altresì inteso che sino all'intervenuto collaudo le aree le stesse potranno essere utilizzate senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico, fatto salvo quanto richiamato al precedente art. 10 in caso di inadempienza, per il transito dei mezzi provenienti e/o diretti

da o nei cantieri interni al perimetro del P.A. preposti alla costruzione degli edifici residenziali.

11. Gli Operatori si impegnano a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione, od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, all'operatore eventualmente inadempiente.

12. L'approvazione, da parte del Comune, del certificato di collaudo finale positivo, varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune (fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura) alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso.

13. Con la consegna delle opere di urbanizzazione verranno trasferiti al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che, fino a tale data, sono a carico degli Operatori, fatta eccezione per quanto previsto per le opere a verde (garanzia biennale) come di seguito precisato.

14. Gli Operatori si impegnano altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico) contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

15. Gli Operatori, contestualmente al collaudo delle opere daranno corso alla consegna al Comune delle aree e opere a verde mediante la redazione di idoneo verbale di consegna.

16. Gli Operatori si impegnano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse aree a verde per un periodo di 2 (due) anni, dopo che sia trascorso un intero ciclo stagionale, dalla data di collaudo/CRE (certificato di regolare esecuzione) delle opere stesse, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni, ma obbligandosi senza alcuna riserva alla sostituzione delle essenze morte o deperenti su semplice richiesta del Comune ed all'esecuzione di ogni manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al corretto mantenimento delle opere a verde ed alla sopravvivenza di ogni essenza vegetale.

17. Per tutto il periodo sopracitato (un intero ciclo stagionale più due anni) resta a carico degli Operatori ogni onere ed opera volta al mantenimento della vegetazione, il tutto come di seguito dettagliato:

- Tagli erba: n. 12 (dodici) all'anno da aprile ad ottobre;
- Potature di allevamento, rimonda del secco, formazione, cura: su necessità, a semplice richiesta del Comune per le piante ad alto fusto, mentre per arbusti da fiore si dovrà eseguire un intervento annuo e per le siepi allevate in forma obbligata n. 6 (sei) interventi da maggio ad ottobre;
- Trattamenti fitoiatrici su necessità a semplice richiesta del Comune;
- Bagnature di soccorso delle essenze vegetali arboree ed arbustive: n. 20 (venti) interventi all'anno da aprile ad ottobre e su necessità in base all'andamento climatico, un intervento a settimana con non meno di 30 (trenta) lt di acqua ad individuo erogata in media. Bagnatura del prato (in assenza di impianto d'irrigazione) settimanale e su necessità in base all'andamento

climatico;

- Riverticalizzazione delle piante, verifica dei tutori e dei fissaggi agli stessi;
- Scerbatura manuale delle essenze arbustive (un intervento quindicinale) da maggio a ottobre;
- Sostituzione essenze deperite e/o morte con altre identiche per dimensioni e caratteristiche.

18. L'obbligazione di cui sopra resterà in capo agli Operatori o ai loro aventi causa. A garanzia del completo adempimento di tale obbligazione gli Operatori hanno presentato a favore del Comune una fidejussione rilasciata da Allianz S.p.A. dell'importo di euro 00000000 (euro _____), come riportato nel quadro economico allegato alla DGC n. 132 e di seguito dettagliata:

- euro _____ (euro _____/00) per interventi manutentivi
- euro _____ (euro _____/00) per IVA su opere, compresi arrotondamenti.

(IMPORTO FIDEIUSSIONE CONFERMATO DA UFFICIO VERDEE GIARDINI)

19. Ancorché la garanzia sia commisurata al valore dell'importo suddetto, essa è prestata per tutte le prestazioni richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune come autorità che cura il pubblico interesse.

20. La garanzia reca la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

21. Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi agli Operatori per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non eseguito dagli Operatori nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 10 e 16.

22. La garanzia fideiussoria, di cui al comma 18, intestata agli Operatori, viene consegnata al Comune alla firma della presente convenzione. La garanzia fideiussoria verrà svincolata definitivamente ad avvenuta verifica da parte degli uffici comunali competenti della effettiva ottemperanza alle obbligazioni di cui sopra.

Art. 16 - Inadempienze e sanzioni

1. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancata comunicazione del trasferimento delle obbligazioni di cui al successivo art. 18, mentre per le Opere di urbanizzazione resta in essere la sanzione di cui al precedente art. 11, il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori intimando, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo PEC, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate. Gli Operatori avranno il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione.

2. In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una

sanzione di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta. In caso di mancato versamento gli Operatori autorizzano sin da ora il Comune a disporre delle fidejussioni di cui al precedente art. 14 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

In particolare, gli Operatori rinunciano sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

Per le somme relative alle eventuali penali per le quali il Comune sia stato costretto alla escussione, gli Operatori dovranno provvedere al reintegro della polizza.

3. Nei casi più gravi, ove l'inadempimento degli Operatori fosse tale da compromettere l'attuabilità stessa dell'intervento oggetto della presente convenzione, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt. 1453 e seguenti del Codice Civile, previa, in ogni caso, la rimozione mediante provvedimento autoritativo degli atti di approvazione del P.A..

4. Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380 del 2001, fermo restando, in alternativa, che il Comune potrà procedere all'escussione delle specifiche polizze.

5. Le Parti danno atto che dette azioni di autotutela del Comune non sono esaustive e non pregiudicano, da parte dello stesso, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

Art. 17 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati

1. Le Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati, potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate nel termine di cui al precedente art. 10.

2. Gli Operatori si impegnano alla presentazione della Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità dell'immobile adibito a struttura di servizio entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale.

3. Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 24 comma 4) del D.P.R. n. 380/2001, sarà possibile la presentazione della segnalazione certificata di agibilità anche:

"a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) oppure per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali

connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale".

4. Gli Operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo degli alloggi fino all'avvenuta presentazione della SCIA di agibilità.

5. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui al precedente art. 16, oltre alle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001.

6. Come già ricordato in precedenza, in caso di inadempienze o difformità riscontrate rispetto a quanto previsto nella presente convenzione, il Comune, attraverso i propri organi ed uffici competenti, si riserva l'insindacabile facoltà di respingere le SCIA e di vietare l'utilizzo delle costruzioni già assentite con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

Art. 18 - Trasferimento delle obbligazioni degli Operatori

1. Gli Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel "campo m1_3"; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto agli Operatori, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre gli Operatori resteranno solidalmente responsabili del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

2. Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dall'operatore ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed il suo successore od avente causa resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

3. La comunicazione dell'avvenuta cessione dovrà essere comunicata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del relativo atto.

4. Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale di cui al precedente art. 14.

Art. 19 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

1. Le spese di stipulazione della presente convenzione, per atto pubblico con registrazione e trascrizione, nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico degli Operatori, i quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

2. Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando, il Comune, al diritto di ipoteca legale. La presente convenzione, registrata e trascritta nei Registri Immobiliari, costituisce vincolo *non aedificandi* ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT.

3. Fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal P.A., le aree costituenti la superficie fondiaria dell'intervento saranno assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del P.A. anche se privi di capacità edificatoria. A tal fine gli Operatori, ammoniti da me notaio sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano che non esistono altri contratti/accordi fra privati o patti con terzi di qualsiasi tipo che non siano stati citati nella presente convenzione che prevedano frazionamenti e cessioni di aree interne al lotto

ancorché prive di capacità edificatoria, tale condizione è definita essenziale ai fini della validità della presente convenzione. Tale condizione è stata accertata dal notaio rogante sulla base degli atti di provenienza consegnati dagli Operatori.

PORTA ROSSA S.P.A.", a sua volta, come precisato al successivo Articolo ..., con il presente atto conferisce analogo mandato con rappresentanza al Consorzio affinché:

- la rappresenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendo la funzione dell'unico soggetto attuatore delle opere;
- svolga la mansione di "stazione appaltante", ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici, e sottoscriva, in nome e per suo conto, i contratti con i soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione.

Art. 20 - Mandato con rappresentanza

PORTA ROSSA S.P.A. con il presente atto conferisce mandato con rappresentanza al Consorzio affinché:

- la rappresenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendo la funzione dell'unico soggetto attuatore delle opere;
- svolga la mansione di "stazione appaltante", ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici, e sottoscriva, in nome e per suo conto, i contratti con soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione.

Art. 21 - Atto di perequazione fondiaria

Gli Operatori si obbligano a sottoscrivere, con atto immediatamente successivo alla presente Convenzione, un atto di perequazione fondiaria allo scopo di ripristinare l'equilibrio tra l'originaria capacità edificatoria spettante a ciascun operatore alterata dalle cessioni a favore del Comune di cui al precedente Articolo 6.

Art. 22 - Controversie

1. Le Parti riconoscono che la soluzione delle eventuali controversie attinenti all'esecuzione della presente convenzione sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo competente per territorio.
2. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre controversie.

Art. 23 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune

1. Gli Operatori rimborsano al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del "campo m1_3" come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

A. a seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo delle OUP, gli Operatori provvederanno, per il ritiro del predetto PdC al versamento delle spese per collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in euro 17.913,42 (diciassettemilanovecentotredici virgola quarantadue), necessarie al Comune per l'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota potrà essere adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera;

B. a seguito del rilascio del Permesso di costruire inerente il progetto definitivo/esecutivo dell'edificio adibito a struttura di servizio, gli Operatori provvederanno, per il ritiro del predetto PdC, al versamento delle spese per

collaudo, anche in corso d'opera, indicativamente stimate in euro 24.593,73 (ventiquattromilacinquecentonovantatré virgola settantatré), necessarie al Comune per l'affidamento dell'incarico del collaudo/CRE. Tale quota potrà essere adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera;

C. conguaglio successivo all'approvazione del P.A. delle spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, determinata in euro 52.770,40 (cinquantaduemilasettecentosettanta virgola quaranta), già dedotto l'anticipo già versato, pari ad euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero), dovrà essere versata dopo l'adozione del P.A. nei successivi 30 (trenta) giorni;

D. spese di comunicazione euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica il cui utilizzo verrà definito dal Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, importo già versato dagli Operatori al Comune, che ne rilascia quietanza;

2. Gli Operatori, inoltre, provvederanno ai versamenti per refusione importo per verifiche di tipo ambientale, come determinato dall'ARPA, da determinarsi anche successivamente, nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

3. Sono inoltre a cura e carico degli Operatori le operazioni e le conseguenti spese relative i rilievi e frazionamenti catastali.

Art. 24 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Relativamente alle cessioni di aree a servizi ed opere a scomputo previste nella convenzione urbanistica in oggetto, i relativi trattamenti fiscali sono i seguenti:

1. Aree a servizi in cessione di cui all'art. 6

Le aree in cessione sono determinate nelle quantità indotte dagli interventi edilizi. Trattasi di aree interne al comparto (oggetto di successiva trasformazione quali opere di urbanizzazione primaria) ed aree esterne al comparto (non soggette a trasformazione e prive di capacità edificatoria).

Per tali cessioni, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

2. Opere di urbanizzazione a scomputo oneri di urbanizzazione

Trattasi della trasformazione di aree a servizi cedute, di cui al punto precedente, necessarie per la realizzazione, in regime di scomputo oneri di urbanizzazione, di opere di urbanizzazione pertinenti il comparto.

Per tali opere, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

3. Nel merito dei predetti punti 1) e 2) si riporta la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.37/E del 21 febbraio 2003: "La circolare n. 207 del 16 novembre 2000, al riguardo, ha precisato che "la cessione ai comuni di aree ed opere di urbanizzazione, da parte dell'impresa titolare della concessione ad edificare, a scomputo del contributo di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, costituisce un'operazione non rilevante agli effetti dell'IVA, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro del predetto contributo effettuato alternativamente, dalla stessa impresa". Come già chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 6/E del 14 gennaio 2003, il legislatore ha inteso equiparare, al fine del trattamento applicabile agli effetti dell'IVA, il versamento in denaro del contributo di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (cosiddetta "Legge Bucalossi"), alla cessione di opere di urbanizzazione e delle aree necessarie alla loro realizzazione.

4. Opere di urbanizzazione per la realizzazione di edificio adibito a struttura di servizio e relativa area pertinenziale

Trattasi della realizzazione di un'opera di interesse pubblico prevista in esecuzione al P.G.T. che viene ceduta a titolo gratuito ma non a scomputo di oneri e contestuale cessione di aree aggiuntive per accordo convenzionale.

Per tali opere, trattasi di operazioni non rilevanti ai fini IVA di cui all'art. 51 della legge 342/2000 in quanto ne ricorrono le condizioni.

5. Trasferimento della capacità edificatoria dal Comune agli Operatori di cui all'art. 7

Trattandosi del trasferimento di capacità edificatoria, tale cessione va considerata come effettuata a titolo oneroso, nell'ambito di una operazione permutativa di cui all'art. 11 del DPR n. 633/1972 e, pertanto, assume rilevanza agli effetti dell'IVA.

Le cessioni oggetto del presente atto sono soggette all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32, 2° comma, del D.P.R. 29.09.1973, n. 601, richiamato dall'art. 20, comma 1, della legge 28.01.1977, n. 10, come confermato dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E del 3 luglio 2014.

Art. 25 - Riferimenti normativi e rinvii

1. Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare alla L.R. 12/2005 sue modifiche ed integrazioni, nonché al D.P.R. 380 del 2001.

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art. 1 - Premesse ed obblighi generali

Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione

Art. 3 - Attuazione del PGT mediante piano attuativo e termini di validità

Art. 4 - Varianti

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Art. 6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale

Art. 7 - Valorizzazione delle capacità edificatorie in capo al Comune e alla Città Metropolitana

Art. 8 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - costo di costruzione - rateizzazione

Art. 9 - Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

Art. 10 - Opere di urbanizzazione: modalità attuative

Art. 11 - Modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione e tempistica di realizzazione per le opere di urbanizzazione

Art. 12 - Edificio adibito a struttura di servizio: modalità attuative

Art. 13 - Intervento di riqualificazione viabilistica di via Adua

Art. 14 - Garanzie fideiussorie relative alle opere pubbliche realizzate dall'operatore

Art. 15 - Collaudi e norme generali relative alle Opere pubbliche realizzate dall'operatore

Art. 16 - Inadempienze e sanzioni

Art. 17 - Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati

Art. 18 - Trasferimento delle obbligazioni degli Operatori

Art. 19 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti

Art. 20 - Mandato con rappresentanza

- Art. 21 - Atto di perequazione fondiaria
Art. 22 - Controversie
Art. 23 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune
Art. 24 - Trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali
Art. 25 - Riferimenti normativi e rinvii

Allegati:

- "..." delibera Citta' Metropolitana;
"..." Deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 12 maggio 2025;
"..." Deliberazione della Giunta Comunale n. 208 del giorno 11 agosto 2025;
"..." Deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 18 agosto 2025;
"..." Deliberazione aggiornamento schema di convenzione
"..." Procura COOPERATIVA EDIFICATRICE COSTANTES;
"..." Procura IMMOBILIARE GADECA S.R.L.;
"..." Procura EDILGA S.R.L.;
"..." Procura ABITARE BRUGHERIO S.R.L.;
"..." Procura ARDEA IMMOBILIARE S.R.L.;
"..." Procura CREARE CASA S.R.L.;
"..." Certificato di destinazione urbanistica.