

ARTICOLO 1 - Premesse e obblighi generali	4
ARTICOLO 2 - Termini e tempi per gli adempimenti	5
ARTICOLO 3 – Aree standard e monetizzazione	6
ARTICOLO 4 - Opere di Urbanizzazione	7
ARTICOLO 5 – Realizzazione e collaudo opere di urbanizzazione	7
ARTICOLO 6 - Calcolo e condizioni di pagamento Oneri e Contributi	9
ARTICOLO 7 - Garanzie.....	10
ARTICOLO 8 - Spese.....	11

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Art. 12 e 14 legge regionale 11 marzo 2005, n.12

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del ____
Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del ____

Il giorno del mese di dell'anno....., in, davanti a me,
si sono costituiti:

- da una parte il COMUNE DI PREGNANA MILANESE (in seguito per brevità denominato "**Comune**"), con sede a Pregnana Milanese, in piazza della Libertà 1, nella persona di Elisabetta Amariti, che dichiara di agire nel presente atto in nome e per conto del predetto Comune c.f./p. iva: 03890690153, in qualità di Architetto Responsabile del Settore Tecnico, con poteri di cui all'art. 107 d.lgs. n. 267/00 – giusta atto di nomina del Sindaco prot. n.1 del 2 gennaio 2018, di seguito, amministrazione/stazione appaltante, nonché in attuazione delle deliberazioni consiliari n. del(allegata sub "a") e n. del(allegata sub "b"),
- dall'altra parte la società TOP CENTER XX SETTEMBRE s.r.l. (in seguito per brevità denominata "**Soggetto attuatore**"), con sede a Legnano in via XXIX Maggio 18, p.iva11764880156, in persona del suo legale rappresentante, signor Zuccotti Piergiuseppe nato a Legnano (MI) il 07/05/1944 e domiciliato per la carica presso la sede sociale

Detti comparenti, della cui identità personale io sono certo, previa dichiarazione da parte degli stessi che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pregnana Milanese che si allega sub..... senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti stesse di comune accordo e col mio consenso rinunciato,

PREMESSO

- che il soggetto attuatore è proprietario di alcuni terreni posti nel territorio di Pregnana Milanese, e individuati nel vigente catasto terreni come segue:
 - foglio 1 mappali n. 364 – 366 – 368 – 369 – 372 di circa mq. 5.784 catastali così ripartiti:

MAPPALI	SUPERFICI
364	1.486
366	377
368	1.813
369	1.731
372	377
totale	5.784

- che il sopraindicato soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- Il comparto di lottizzazione è contraddistinto con i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale rilevata (st)	5.883,31
Superficie lorda di pavimento massima realizzabile (art. 16 N.T.A. del Piano delle Regole)	4.706,65
Area a standard in cessione (art. 11 N.T.A. del Piano delle Regole e art. 11 N.T.A. del Piano dei Servizi)	941,33
Superficie lorda di pavimento massima convenzionata	3400,00
Area a standard in cessione convenzionata	680,00

- che i terreni sono classificati come zona "Zona D del Tessuto Urbano Consolidato Produttivo" nel vigente PGT, e pertanto possiedono una capacità edificatoria di mq. 4.706,65 di superficie lorda di pavimento;
- che ai sensi dell'art. 16.3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole vigente l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla zona in oggetto, per interventi di dimensione superiore a 1.500,00 mq, è subordinata a pianificazione attuativa;
- che il soggetto attuatore sopraindicato intende convenzionare la capacità di mq.3.400,00 di s.l.p. e realizzare un intervento edilizio produttivo pari ad un minimo di mq, 2971,60 di s.l.p., riservandosi comunque la facoltà di realizzare in tutto o in parte anche la capacità edificatoria residua fino al massimo consentito di mq. 3.400,00 di superficie lorda di pavimento massima convenzionata demandando l'attuazione di tali previsioni ai titoli edilizi che saranno in seguito presentati;
- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione della piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La deliberazione del Consiglio comunale n. 47 in data 12/12/2016, esecutiva, con la quale veniva approvato il PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) e i piani correlati, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 7 avvenuta il 15 febbraio 2017.
- B) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n..... del e successive integrazioni;
- X) La deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di lottizzazione;
- Δ) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- E) La deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione il cui progetto è costituito dai seguenti elaborati e documentazione:

- Φ) Il piano di lottizzazione predisposto in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio Vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale 12/2005 costituito dai seguenti elaborati:
- | | |
|----|---|
| 1. | allegato A – Relazione illustrativa |
| 2. | allegato B – Estratti norme di disciplina P.L. |
| 3. | allegato C – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione |
| 4. | Tav. 1 – Inquadramento generale con estratto mappa ed estratto di PGT |
| 5. | Tav. 2 – Planivolumetrico in progetto |
| 6. | Tav. 3 – Opere di urbanizzazione con sezioni e particolari |
| 7. | Tav. 4 – Tipologia costruttiva |
| 8. | Tav. 5 – Rilievo fotografico e inserimento tridimensionale |

che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, compresi gli obblighi derivanti dai contenuti degli elaborati di progetto di cui sopra;

Tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra rappresentate

STIPULANO E CONVENGONO

quanto segue.

ARTICOLO 1 - Premesse e obblighi generali

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 1.2 Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
- 1.3 Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- 1.4 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Il Soggetto attuatore nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere liberato dalle obbligazioni assunte con il presente atto previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti operatori e della corrispondente fideiussione di valore pari a quello previsto dalla presente convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.
- 1.5 La presente convenzione ha validità di **anni 10 (dieci)** dalla data della sua stipulazione.
- 1.6 Fermo restando l'obbligo per il Soggetto attuatore o per i suoi aventi causa di provvedere agli adempimenti posti a suo carico dalla presente convenzione, dopo la scadenza del predetto termine le previsioni non ancora attuate, diverranno inefficaci, e potranno di conseguenza essere realizzati solamente gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistico-edilizia ad essi applicabile, salvo quanto previsto dall'art. 2.4.

- 1.7 La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ARTICOLO 2 - Termini e tempi per gli adempimenti

- 2.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di **stipula** della Convenzione che le parti si impegnano a sottoscrivere, per atto pubblico, **entro e non oltre 60 giorni** dalla data di approvazione della stessa da parte della Giunta Comunale.
- 2.2 Il soggetto attuatore o i suoi aventi titolo, si impegnano a presentare la dichiarazione di inizio lavori per la realizzazione di almeno **il 50% della s.l.p minima** prevista dal piano, quest'ultima pari a 2.971,60 mq, **entro e non oltre 5 anni** dal termine di cui all'art. 2.1, avendo richiesto e ottenuto i relativi titoli abilitativi edilizi in tempo utile per rispettare il termine di cui sopra e versando i contributi dovuti come descritto all'art. 6.1 successivo. Si precisa che l'attività edilizia potrà essere oggetto anche di una pluralità di domande di P.d.C. o S.C.I.A. fermo restando il termine di validità della convenzione.
- 2.3 Il Soggetto attuatore od i suoi aventi titolo si impegnano a presentare la dichiarazione di inizio lavori per la realizzazione delle **s.l.p. residue** previste dal piano **entro e non oltre 7 anni** dal termine di cui all'art. 2.1, avendo richiesto e ottenuto i relativi titoli abilitativi edilizi in tempo utile per rispettare il termine di cui sopra e versando i contributi dovuti come descritto all'art. 6.1 successivo. Nell'eventualità che il soggetto attuatore o i suoi aventi titolo non realizzino o non intendano realizzare la s.l.p massima prevista dal piano, gli stessi non saranno tenuti a versare i contributi residui dovuti per l'autorizzazione della s.l.p. massima prevista dal piano come descritti all'art. 6.1 e successivi.
- 2.4 Il soggetto attuatore si impegna comunque a realizzare una **quota di s.l.p. minima** pari a mq. 2.971,60.
- 2.5 Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, **tutti gli adempimenti** prescritti da questa non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e **ultimati entro il termine massimo di 10 anni**. Le parti non ultimate potranno eventualmente essere concluse solo attraverso la sottoscrizione di un atto integrativo soggetto a nuova approvazione nei medesimi termini dell'approvazione originaria.
- 2.6 Il Soggetto attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte all'art. 4 della presente convenzione entro e non oltre **un anno dal termine di cui al punto 2.1**; tali opere devono essere ultimate entro il termine massimo di **48 mesi**, eccezion fatta per il tappetino d'usura finale della sede stradale, da realizzarsi al completamento dell'ultimo lotto/edificio.
- 2.7 La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; fermo restando il termine di cui al precedente comma, le opere di urbanizzazione in oggetto dovranno in ogni caso essere ultimate **precedentemente o contestualmente alla presentazione del documento di fine lavori del primo degli edifici completato**. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici. La manutenzione delle opere di urbanizzazione è a totale carico del soggetto attuatore fino al collaudo positivo delle stesse. Il rilascio del Certificato di Agibilità delle costruzioni previsto dall'art. 24-25-26 del T.U. dell'edilizia di cui al DPR 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni è subordinato all'ultimazione di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma ed a seguito di specifica attestazione di fine lavori rilasciata al competente ufficio comunale. Pertanto i lottizzanti si impegnano sin d'ora a trasmettere la relativa richiesta di rilascio del certificato di agibilità solo dopo avere ultimato tutte le opere di urbanizzazione ed a seguito di specifica attestazione di fine lavori rilasciata dal competente ufficio comunale.
- 2.8 In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, con approvazione preventiva variante del Permesso di costruire variazioni planivolumetriche e di allocazione dei

fabbricati, nell'ambito dell'area destinata all'edificazione privata sempre nei limiti del citato art. 14 della L.R. 12/2005 e fermo restando il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni contenute nel progetto e nella convenzione approvati dal Consiglio Comunale di cui in premessa, e della superficie lorda (S.l.p) massima assentita con il medesimo provvedimento.

- 2.9** Non costituiranno variante i diversi eventuali metodi di calcolo della S.l.p che venissero introdotti da regolamenti comunali e/o strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, ferma restando la S.l.p massima qui assentita.
- 2.10** Non costituirà variante la realizzazione parziale della superficie massima convenzionata pari a mq. 3.400,00.
- 2.11** Le parti danno altresì atto che in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, tutte le spese professionali inerenti la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza ai sensi del D.lgs. 81/2008, collaudi e le operazioni annesse, ecc. restano a carico del Soggetto attuatore.
- 2.12** Nel caso di ritardi nell'attuazione del programma delle opere di urbanizzazione non imputabili al Comune (sia di progettazione che di esecuzione), rispetto a quanto indicato nel presente articolo verrà applicata per ogni stralcio funzionale di opere, una penale:
- giornaliera **pari all'1 per mille (uno per mille) del valore della progettazione**, per quanto riguarda la fase della progettazione di tutte le opere in progetto e dell'assegnazione dell'esecuzione delle stesse;
 - giornaliera **pari all'1 per mille (uno per mille) del valore delle opere**, per quanto riguarda la fase realizzativa di tutte le opere in progetto;

ARTICOLO 3 – Aree standard e monetizzazione

- 3.1** In luogo della cessione delle aree a standard pari a mq. 680,00 calcolate in riferimento alla s.l.p. massima convenzionata di mq. 3.400,00 il Soggetto Attuatore, avvalendosi della facoltà di monetizzare le stesse ai sensi dell'art.46 comma a) della LR 12/2005 e dell'art. 14 delle norme del Piano dei Servizi monetizzerà mq. 292,08 versando al Comune la quota di cui di € 29.792,16 pari a 102 €/mq secondo le modalità descritte dallo stesso. Tale quota, come sinteticamente richiamata all'art. 6.8 è stabilita sulla base di perizia redatta dall'Agenzia del Territorio e allegata alla documentazione di Piano quale parte integrante e sostanziale.
- 3.2** Le parti convengono espressamente che le aree in cessione pari a mq. 412,92 non potranno essere variate o modificate. Qualora per cause ed esigenze che dovessero sopravvenire in fase esecutiva, eventuali variazioni negative della superficie per servizi prevista, dovrà essere compensata o monetizzata.
- 3.3** Il trasferimento avverrà mediante atto pubblico, una volta effettuato positivamente il collaudo delle opere realizzate sulle aree oggetto di cessione e comunque entro e non oltre i termini di cui agli articoli 2.6. e 2.7 . Fino alla cessione delle aree e delle opere collaudate la manutenzione delle opere e delle aree è a totale carico del soggetto attuatore. Gli oneri notarili, catastali e fiscali del trasferimento saranno a carico del soggetto attuatore.
- 3.4** Qualora in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, venisse accertato che sono state cedute al Comune aree in misura inferiore a quanto previsto dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, e/o i loro aventi causa, si obbligheranno alla monetizzazione delle stesse, secondo i valori che saranno specificamente determinati dal Comune.
- 3.5** Il soggetto attuatore si impegna ad assumere ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, anche dipendenti da imprevisti in fase di realizzazione delle opere.
- 3.6** Allo stesso fine il soggetto attuatore assume ogni onere relativo a frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili ad essi conseguenti, che dovesse rendersi necessario effettuare.
- 3.7** La cessione delle aree, libere da pesi, vincoli e servitù di qualsiasi natura, è fatta senza alcuna riserva, per cui il soggetto attuatore dà atto che sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e

di interesse patrimoniale, senza che il soggetto attuatore e i suoi aventi causa possano opporre alcun diritto o pretesa di sorta.

ARTICOLO 4 - Opere di Urbanizzazione

- 4.1** Il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa si obbligano a far realizzare a proprie spese, nei tempi e nei modi stabiliti dal precedente articolo 2.1 e secondo il computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sub lettera "C" le seguenti opere di urbanizzazione:
- parcheggi pubblici;
 - rete fognaria;
 - rete di smaltimento delle acque meteoriche completa della rete di raccolta delle acque stradali;
 - rete elettrica e relativa cabina di distribuzione;
 - rete idrica;
 - rete telefonica;
 - Illuminazione pubblica;
- 4.2** La spesa per la loro esecuzione, documentata dal progetto allegato al piano attuativo, ammonta ad € 160.593,71.
- 4.3** La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sostituisce integralmente il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e parzialmente il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria che, in base alle vigenti tariffe, ammontano presuntivamente ad € 104.451,74 = SLP 2971,60 mq x 35,15 € e a € 125.401,52 = SLP 2971,60 mq x 42,20 € salvo verifiche all'atto del rilascio dei rispettivi titoli edilizi.
- 4.4** In riferimento a quanto sopra è prevista la sola realizzazione delle opere previste nell'allegato computo metrico, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e, parzialmente, secondaria.
- 4.5** Al fine di ottenere un miglior assetto urbanistico del progetto e una maggiore efficacia dell'intervento, sono previste alcune opere di urbanizzazione, in maniera concordata tra il soggetto attuatore e il Comune, su area di proprietà pubblica già adibita a standard (identificata al catasto terreni al foglio 1 mapp. 315) adiacente al comparto edilizio oggetto dell'intervento. Si da atto che l'esecuzione delle opere in argomento è a totale carico del soggetto attuatore.
- 4.6** Successivamente alla stipula della convenzione, gli attuatori dovranno inoltrare domanda di titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra corredata da un progetto esecutivo, a firma di tecnico abilitato.
- 4.7** Ai sensi dell'art 16 comma 2 bis del DPR n.380/2001 e dell'art.36 comma 4 del DLgs n.50/2016, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, poiché funzionali al piano di lottizzazione e di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del medesimo DLgs n.50/2016, è a carico del titolare del permesso di costruire.
- 4.8** Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto la differenza sul contributo dovuto per le opere di urbanizzazioni secondarie sarà versato al Comune con le tariffe vigenti pari ad € 42,20/mq, nei tempi e nei modi di cui all'art. 6

ARTICOLO 5 – Realizzazione e collaudo opere di urbanizzazione

- 5.1** Le opere di urbanizzazione saranno eseguite dal soggetto attuatore o suoi aventi causa in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al D.lgs n. 50/2016. Unitamente al progetto per le opere di urbanizzazione il Soggetto attuatore ha presentato idoneo computo metrico estimativo redatto sulla base del **Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del comune di Milano ed. 2017** o in caso di voci non riportate sul predetto listino, del **Listino della C.C.A.A 4/2017** o ancora di **idonee analisi prezzi la cui congruità è stata verificata** dai competenti Uffici Comunali.

Sarà facoltà del Comune **depennare lavori e/o materiali che non risultassero di pubblico interesse** e/o integrarli qualora ritenuti insufficienti e/o non idonei per l'approvazione definitiva dei progetti delle opere pubbliche i cui relativi computi dovranno redigersi sempre con i medesimi listini. Le previsioni progettuali contenute nei progetti esecutivi, nonché la spesa complessiva delle opere di urbanizzazione, qualora differente dall'importo pattuito con il presente accordo, saranno assentite dalla Giunta Comunale previa verifica di congruità a cura del competente Ufficio Tecnico Comunale. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico nei formati richiesti dall'Ufficio Tecnico del Comune, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

- 5.2 Il valore delle opere di urbanizzazione derivate dal computo metrico estimativo dovrà essere **scontato del 10%**.
- 5.3 Le opere previste dall'articolo 4 andranno realizzate sotto la sorveglianza di un tecnico esterno indicato dall'Amministrazione Comunale, che disporrà i collaudi in corso d'opera. Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa dovranno pertanto assicurare agli incaricati del Comune la possibilità di accedere al cantiere durante l'esecuzione dei lavori, al fine di permettere la puntuale verifica della corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte. Al Soggetto attuatore o suoi aventi causa compete l'onere del pagamento del tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale. La liquidazione delle parcelle dovrà essere preceduta dal visto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 5.4 Una volta ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa ne daranno notizia scritta al Comune, che entro i successivi trenta giorni dovrà avviare le operazioni di collaudo provvisorio, da effettuare in contraddittorio con il Soggetto attuatore e da ultimare entro i successivi sessanta giorni con il rilascio del relativo certificato.
- 5.5 Entro nove mesi dal rilascio del certificato di collaudo provvisorio, e comunque entro un anno dalla comunicazione di ultimazione dei relativi lavori, sempre in contraddittorio con il Soggetto attuatore, il Comune dovrà espletare il collaudo definitivo e, in caso di esito favorevole, dovrà rilasciare il relativo certificato.
- 5.6 Se nei termini di cui al secondo ed al terzo comma del presente articolo il Comune non farà pervenire al Soggetto attuatore motivate contestazioni scritte circa la corretta esecuzione di ciascuna delle opere di urbanizzazione, i collaudi si considereranno esperiti positivamente ed i relativi certificati si avranno per rilasciati, ferme restando a carico del Soggetto attuatore le responsabilità di legge, e quelle derivanti dalle obbligazioni assunte con la stipulazione della presente convenzione.
- 5.7 Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del D.P.R. n. 207 del 2010.
- 5.8 La consegna delle opere di urbanizzazione previste e delle aree sulle quali insistono avverrà a fine lavori e a collaudo parziale o totale avvenuto; in ogni caso **fino a completamento dell'ultimo lotto/edificio** le spese per la manutenzione delle stesse restano a carico esclusivo del Soggetto attuatore.
- 5.9 A fine lavori e a collaudo totale avvenuto, la fideiussione bancaria o assicurativa depositata a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla puntuale realizzazione delle opere di cui all'articolo 4.1 sarà svincolata e restituita al Soggetto attuatore a semplice richiesta di quest'ultimo.
- 5.10 Il certificato di collaudo sarà a carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data del verbale di collaudo. Nell'arco di tale periodo (due anni) il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa saranno tenuti:
- alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera;
 - alla manutenzione ordinaria ivi compresa la gestione, nonché la manutenzione straordinaria delle opere stesse.
- 5.11 Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano a presentare polizza di garanzia provvisoria, di durata biennale pari al 20 % del valore delle opere di urbanizzazione, a seguito di collaudo provvisorio.

- 5.12 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dall'esecutore selezionato dal Soggetto attuatore dovranno essere realizzate a regola d'arte; nell'eventualità che tra computo metrico ed elaborati grafici dovessero esserci difformità verrà scelta la soluzione più favorevole all'Amministrazione Comunale.
- 5.13 Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa si impegnano per ciò che riguarda l'esecuzione di opere e impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende non comunali a richiedere a detti Enti ed Aziende le necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche e a eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.
- 5.14 Qualora si verificassero, nella progettazione esecutiva e/o nella realizzazione delle opere previste, differenze rispetto a quanto indicato nelle previsioni di spesa riportate nelle tavole di progetto e nel computo metrico estimativo di convenzione, saranno considerate le eccedenze dovute esclusivamente a diversi materiali utilizzati (se richiesti ed approvati dall'Amministrazione) rispetto a quanto indicato nella descrizione sommaria e/o nelle tavole di progetto e non saranno comunque riconosciuti al Soggetto attuatore o ai suoi aventi causa maggiori oneri derivanti da un'errata stima dei lavori. Pertanto, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 6.2, eventuali eccedenze degli importi (per varianti richieste dall'Amministrazione) non superiori al 5% di quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie delle singole opere resteranno a carico del Soggetto attuatore, mentre tutti gli eventuali minori costi (indipendentemente da quanto indicato nella presente convenzione), superiori al 3% di quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie delle singole opere daranno diritto al Comune di esigere la realizzazione di opere aggiuntive o al momento della definizione dei Titoli Abilitativi al versamento del relativo importo differenziale.

ARTICOLO 6 - Calcolo e condizioni di pagamento Oneri e Contributi

- 6.1 Gli **oneri tabellari**, calcolati **secondo i valori vigenti al momento della stipula**, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e **riferiti alla s.l.p. minima convenzionata, pari a mq. 2.971,60 ammontano ad un totale di € 254.131,23** dei quali € 104.451,74 (pari a 2.971,60 mq x 35,15 €/mq) per oneri di urbanizzazione primaria, € 125.401,52 (pari a 2.971,60 mq x 42,20 €/mq) per oneri di urbanizzazione secondaria ed € 24.277,97 (pari a 2.971,60 mq x 8,17 €/mq) per smaltimento rifiuti. **Nel caso in cui il soggetto attuatore dovesse richiedere una s.l.p. superiore alla minima prevista dal piano, il contributo di cui sopra sarà calcolato sulla s.l.p. effettivamente richiesta.** I **contributi** dovuti di cui sopra **saranno oggetto di adeguamento ai valori degli oneri tabellari aggiornati secondo il comma 1 dell'art. 44 L.R. 12/2005:** al momento del rilascio di ciascun titolo abilitativo sarà calcolato, per la quota di s.l.p. per la quale non siano ancora stati presentati i titoli abilitativi,, il conguaglio tra la differenza degli impegni economici di cui alla presente convenzione e il contributo totale dovuto aggiornato ai nuovi valori tabellari. Tale conguaglio sarà aggiunto ai contributi dovuti e versato con le modalità previste dall'art. 6.5.
- 6.2 Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano a far realizzare secondo le modalità previste dalla presente convenzione e **a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** di cui sopra le opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 4.1, per un importo stabilito secondo le modalità di cui all'art. 5.1, che **non potrà comunque risultare superiore ad € 160.593,71 IVA esclusa.** Eventuali aumenti del costo convenzionato delle opere di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa.
- 6.3 Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa **si obbligano a versare il 10% del valore calcolato sul valore massimo dei contributi, calcolati sulla s.l.p. massima convenzionata di mq. 3.400,00, pari a € 29.076,80, all'atto della stipula della presente convezione** a titolo di acconto sui contributi totali dovuti. Tale acconto verrà scomputato da quanto dovuto al momento della presentazione dei titoli abilitativi, che saranno richiesti, sino a completa decorrenza della cifra versata, fatto salvo lo scomputo dovuto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6.2 precedente.
- 6.4 Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano **a versare i contributi di cui all'art. 6.1,** eventualmente aggiornati ai sensi del comma 1 art. 44 L.R. 12/2005, e decurtati della quota di cui all'art. 6.2, secondo le modalità del regolamento vigente; qualora decidano di avvalersi della possibilità di rateizzazione:

- 50% al rilascio del titolo abilitativo e in caso di Denuncia d'Inizio Attività, entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia.
- 25% maggiorato degli interessi legali, entro 12 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo e in caso di Denuncia di Inizio Attività entro 12 mesi dall'efficacia della stessa.
- 25% maggiorato degli interessi legali a fine lavori e comunque non oltre i 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo e in caso di Denuncia d'Inizio Attività entro e non oltre 36 mesi dall'efficacia della stessa.

6.5 Fatto salvo quanto stabilito agli articoli precedenti, il soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano a versare comunque, entro il termine di validità della convenzione, l'intero contributo minimo di cui all'art 6.1, compresi gli eventuali aggiornamenti di cui al comma 1 art. 44 della L.R. 12/2005, e decurtati della quota di cui all'art. 6.2.

6.6 In **caso di rinuncia definitiva**, da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, successiva alla stipula e precedente all'avvio delle opere, i contributi di cui agli artt. 6.3 verranno incamerati dal Comune a titolo di penale. In caso di decadenza della convenzione per effetto del mancato rispetto degli obblighi da essa previsti occorrerà stipulare un atto integrativo che terrà conto dei medesimi contributi a titolo di acconto già versato, fatti salvi comunque i nuovi elementi anche economici che potranno essere definiti al momento della stipula del nuovo atto.

6.7 Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano a versare **all'atto della stipula della presente convezione** un contributo di **€ 29.792,16** (pari a 292,08 mq x 102,00 €/mq) per la parziale **monetizzazione delle aree a standard** di cui all'art. 3.

ARTICOLO 7 - Garanzie

7.1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla puntuale realizzazione delle opere di cui all'articolo 4.1, il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa presentano un'unica fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di **€ 176.653,08** prestata da ***** a favore del Comune di Pregnana Milanese.¹

7.2 A garanzia del versamento dei contributi previsti dall'art. 6, nel caso in cui il Soggetto attuatore o suoi aventi causa volessero avvalersi della rateizzazione prevista delle stesse somme secondo le modalità stabilite dal Comune, presenteranno per ciascun titolo abilitativo un'unica fideiussione bancaria o assicurativa corrispondente alla parte non versata del contributo dovuto per l'efficacia dello stesso titolo abilitativo prestata a favore del Comune di Pregnana Milanese.²

7.3 A garanzia della somma massima eventualmente dovuta a titolo di penale da ingiustificato ritardo nelle esecuzioni delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, presta garanzia fideiussoria in misura pari al 10% del valore delle opere di urbanizzazione di € 16.059,37 prestata da ***** a favore del Comune di Pregnana Milanese.

7.4 In caso di inadempimento ai predetti obblighi il Comune, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, comunque non inferiore a sessanta giorni, potrà sostituirsi al Soggetto attuatore, avvalendosi a tal fine della relativa fideiussione nel modo più ampio e senza necessità di preventiva escussione del debitore principale.

7.5 Le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera quando una parte funzionale ed autonoma delle opere è stata regolarmente eseguita e sempre previo collaudo anche parziale da parte degli uffici comunali. La relativa lettera di fideiussione andrà restituita previa sostituzione con altra lettera di fideiussione per l'importo residuo. Comunque il 20 % della fideiussione riguardante la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà trattenuto dal Comune a garanzia degli eventuali vizi occulti, con durata di due anni dalla data del collaudo definitivo.

7.6 Le garanzie devono essere presentate con esplicita rinuncia al beneficio della preventiva scissione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944 secondo comma del C.C. La fideiussione è

¹ Garanzia sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione. Importo pari al costo di realizzazione dello stesso aumentato del 10%.

² Garanzia sul pagamento del contributo di costruzione. Importo pari al contributo decurtato della quota a scomputo per la parte rateizzata.

operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora col solo rilievo dell'inadempimento.

- 7.7 Il Soggetto attuatore o l'impresa esecutrice dei lavori dieci giorni prima dell'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà costituire apposita polizza di assicurazione, nella forma "ContractorsAllRisks" (C.A.R.) dell'importo di **€ 500.000/00 (cinquecentomila/00)**, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione. Detta polizza deve comprendere la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di **€ 1.000.000,00. (un milione/00)**. Eventuali franchigie o scoperti saranno a totale carico del Soggetto attuatore.³
- 7.8 Alla data dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio o, qualora non previsto, nel caso di collaudo, la suddetta polizza assicurativa è sostituita da una polizza decennale che tenga indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento.⁴
- 7.9 Nel caso, nel termine di due anni, venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera consegnata all'Amministrazione Comunale, di ciò verrà data notizia al Soggetto attuatore con richiesta di provvedere entro un termine congruo, e comunque non oltre 90 giorni dalla notifica, a rimuovere, riparare o sostituire l'opera o la parte che risultasse in tale situazione. Nel caso di inadempienza il Soggetto attuatore autorizza il Comune di Pregnana Milanese a realizzare direttamente le opere necessarie previa escussione della suddetta cauzione nel modo più ampio con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. Analogamente a quanto sopra si procederà nel caso di opere la cui manutenzione ordinaria e straordinaria sia stata posta a carico del Soggetto attuatore e questi non vi provveda.
- 7.10 Successivamente all'avvenuto pagamento degli importi di cui al punto 6.1, il Soggetto attuatore potrà richiedere lo svincolo parziale delle fideiussioni di cui al punto 7.2, presentando nuove fideiussioni a copertura delle quote residue non ancora versate.

ARTICOLO 8 - Spese

- 8.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, l'I.V.A. (se dovuta), gli oneri di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione dei lavori, il collaudo, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore, oltre alla somma di **€ 5.000,00 (cinquemila)** a titolo di rimborso spese per assistenza tecnica e legale, che il Soggetto attuatore si impegna a versare al momento delle stipula della presente convenzione.

³ Polizza assicurativa a garanzia dei rischi di esecuzioni

⁴ Polizza decennale in sostituzione della CAR a seguito di collaudo favorevole