COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE

DEL PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 3

L'anno duemilaventitre, il giorno _____ del mese di _____ avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____,

si sono costituiti:

- il signor _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, in qualità di _____ del Comune di Bellinzago Lombardo, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n° 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267, allo scopo autorizzato con la Deliberazione n° _____ in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "***Comune***";
- il signor Maurizio Vassena, nato a Milano il 24 febbraio 1959, codice fiscale VSSMRZ59B24F205L, residente a 20049 Settala (MI) in via Genova n° 13/G, in qualità di legale rappresentante della Società **Ceresola Srl**, con sede a 20049 Settala (MI) in via Genova n° 13/G, codice fiscale 08045890962, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "***Soggetto Attuatore***";

PREMESSO CHE

a) il Comune di Bellinzago Lombardo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito anche semplicemente PGT), adottato con deliberazione del Consiglio comunale n° __ in data__ e approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 32 in data 23.09.2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 18 in data 29 aprile 2015, e tutt'ora vigente;

b) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 30 Aprile 2020 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT, ai sensi e per gli effetti della L.R. 31/2014;

c) il Soggetto Attuatore ha la piena proprietà e/o disponibilità degli immobili rientranti nella perimetrazione del suddetto Piano Attuativo "ATR3" oggetto della presente Convenzione, identificati catastalmente come precisato dall'allegata Tavola 1 "Estratto mappa catastale" con elenco proprietà;

d) il "Soggetto Attuatore" intende realizzare nel suddetto ambito territoriale un intervento immobiliare con la costruzione di fabbricati a prevalente destinazione residenziale e destinazioni ad essa compatibili come definito nelle norme tecniche di attuare del PA, nonché le corrispondenti Opere di Urbanizzazione così come previste dalla presente convenzione con i rispettivi allegati e con l'utilizzo dell'intera volumetria riconosciuta dal PGT, dal Piano Attuativo e dalla presente Convenzione al suddetto Ambito.

e) l'articolo 5 dei criteri attuativi del Documento di Piano di PGT vigente recita: "*non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico – catastale e dei confini di proprietà …*" e che il successivo articolo 17.1 stabilisce che "*… è demandata ai Piani Attuativi la puntuale delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi*"…; e che pertanto,

in ottemperanza a tali disposizioni il perimetro del Piano Attuativo è definitivamente stabilito dalla Tavola 3 “Planimetria stato di fatto e perimetrazione”;

f) l’articolo 21 dei criteri attuativi del Documento di Piano di PGT, che stabilisce che “*per ogni ambito di trasformazione controllata inserito nel Documento di Piano si richiama la disponibilità ammessa di cui all’art. 5 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole per la quale i piani attuativi potranno prevedere la suddivisione in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un’organica attuazione delle loro previsioni …*”;

VISTI

~~a)~~ la proposta e contestuale domanda di approvazione del Piano Attuativo, denominato “Piano Attuativo ATR3“, (di seguito anche semplicemente “Piano Attuativo” o P.A.) completa dei relativi allegati elencati nel successivo Art. 19, inviata per via telematica dal richiedente Soggetto Attuatore con comunicazione in data __, che ha assunto il protocollo comunale al n° __ del ____ ed è stata iscritta nel Registro Pratiche Urbanistico-Edilizie al n° __.

b) la Deliberazione della Giunta Comunale n° __in data __ con la quale è stato adottato il suddetto Piano Attuativo;

c) l’attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo adottato, nelle forme di legge, in seguito ai quali (i) sono pervenute n° _____ osservazioni; *(oppure:* (ii) non sono pervenute osservazioni)

d) la Deliberazione della Giunta Comunale n° __ in data __, con la quale (i) sono state esaminate e decise le osservazioni pervenute ed *..., (oppure* (ii) non essendo pervenute osservazioni in merito) è stato definitivamente approvato il citato Piano Attuativo;

CONSIDERATO

a) che la proposta del suddetto Piano Attuativo ATR3, come sopra presentata per la sua approvazione, risulta conforme al vigente PGT;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1) Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione (d’ora innanzi semplicemente la “***Convenzione***”).

2) La Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti tra il Comune di Bellinzago Lombardo ed il Soggetto Attuatore per l’attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo ATR3.

3) Con la sottoscrizione della presente convenzione il soggetto Attuatore è autorizzato ad attuare il relativo piano attuativo ATR3, che comprende l’esecuzione sia dei fabbricati che delle relative opere di urbanizzazione previste. Quanto sopra previo ottenimento dei necessari atti abilitativi urbanistico edilizi atti a realizzare l’intervento fino al suo completamento.

4) Il Soggetto Attuatore, per l’intero periodo di validità ed efficacia del Piano Attuativo ATR3 e della presente Convenzione è obbligato per sé, e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le obbligazioni e prescrizioni contenute nelle clausole della presente Convenzione e negli elaborati di P.A. a questa allegati.

ARTICOLO 2 OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN CASO DI ALIENAZIONE

1) In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della Convenzione, i diritti spettanti ed obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiranno agli acquirenti o aventi causa a qualsiasi titolo.

2) Il Soggetto Attuatore si riserva comunque la facoltà di mantenere in capo a sé eventuali obblighi convenzionali.

3) In caso di trasferimento, le garanzie originarie già prestate dal Soggetto Attuatore verranno contestualmente sostituite dalle corrispondenti nuove garanzie del soggetto subentrante con conseguente estinzione delle garanzie originarie

ARTICOLO 3 CONTENUTI DI CARATTERE GENERALE

1) Per quanto non previsto dalla Convenzione, integrata dagli elaborati del Piano Attuativo, si applicano il P.G.T. e le leggi vigenti in materia.

2) Ai sensi dell'art. 21 dei criteri attuativi del documento di piano, che ammette la suddivisione dei piani attuativi in comparti ovvero stralci funzionali, il piano attuativo prevede la realizzazione dell'intervento in n° 3 stralci funzionali come individuati dall'allegata Tavola 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche" e come di seguito riepilogati:

   - Stralcio funzionale 1: volumetria m^3 4.950;
   - Stralcio funzionale 2: volumetria m^3 4.950;
   - Stralcio funzionale 3: volumetria m^3 12.100, di cui 10.000 m^3 di Edilizia Convenzionata, disciplinata dal successivo articolo 19 (Edilizia Convenzionata).

   Tale suddivisione consentirà una corretta programmazione degli interventi, così da distribuirli nel tempo in forma coerente con l'andamento della domanda di alloggi da un lato e con la corrispondente dotazione di servizi dall'altro.

3. In sede di richiesta di permesso di costruire degli edifici (o titolo equivalente) sono ammessi sia la modifica del perimetro degli stralci funzionali sia la trasposizione di volumetria, senza che questo costituisca variante urbanistica al Piano Attuativo. Gli stralci funzionali originali o modificati a seguito della modifica di perimetro e/o di trasposizione della volumetria, dovranno garantire il reperimento della quota in cessione delle aree a standard sia in funzione della diversa perimetrazione degli stralci funzionali che della trasposizione della volumetria.

ARTICOLO 4 VALIDITÀ E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1) Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione; tutti i termini previsti nel presente articolo e più in generale dalla Convenzione decorrono pertanto da tale data.

2) La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro la fine del sesto mese dall'intervenuta efficacia della Delibera di approvazione del Piano Attuativo, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore o giustificati motivi comunicati dal Soggetto attuatore. Qualora in Soggetto Attuatore, fatto salvo quanto sopra, non provveda alla convocazione avanti il notaio rogante entro il suddetto termine, il Comune intimerà allo stesso di voler provvedere, assegnando un termine non inferiore ai 30 giorni entro cui procedere alla stipulazione, decorsi inutilmente ulteriori 30 giorni da tale ultima scadenza il Piano Attuativo si intenderà decaduto.

3) Salvo l'eventuale proroga concessa dall'Amministrazione per cause di forza maggiore o per giustificati motivi e salvo eventuali disposizioni derogatorie nel frattempo entrate in vigore, tutti gli obblighi previsti dalla Convenzione devono essere soddisfatti entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo.

4) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, avverrà per stralci funzionali, come previsti dal precedente articolo 3 (Contenuti di carattere generale) e dal successivo articolo 5 (Opere di urbanizzazione).

5) Il Soggetto attuatore si impegna a depositare il progetto per il rilascio del titolo abilitativo degli edifici privati previsti nello Stralcio funzionale 1 stabilito dal precedente articolo 3 (Contenuti di carattere generale) e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal successivo articolo 5 (Opere di Urbanizzazione) entro e non oltre 1 anno dalla data di stipula della Convenzione.

6) I progetti per il rilascio dei titoli abilitativi degli edifici privati previsti nei singoli stralci funzionali, nessuno escluso, possono anche riguardare solo una parte del volume complessivo previsto per lo Stralcio stesso di cui al precedente articolo 3 (Contenuti di carattere generale). Con il deposito della richiesta del primo titolo di ogni stralcio, anche se riguardante solo una parte del volume, devono essere garantite con fidejussione assicurativa le opere di urbanizzazione riferite all'intero stralcio funzionale previste dal successivo articolo 5 (Opere di urbanizzazione) e cedute con atto notarile e relativo frazionamento catastale, entrambi a spese del Soggetto Attuatore, le opere previste per il medesimo stralcio come definite dal successivo articolo 8 (Dotazioni di standard urbanistici di Legge e di PGT).

7) Le segnalazioni certificate d'agibilità dei singoli edifici di cui all'articolo 24 del D.P.R. n° 380/2001 acquisiranno efficacia solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione relative agli stralci funzionali cui si riferisce l'edificio oggetto di segnalazione, tuttavia, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla dichiarazione di fine lavori inoltrata dal Soggetto Attuatore, con contestuale richiesta di collaudo, senza che questo sia stato eseguito, le suddette segnalazioni acquisteranno piena efficacia con la Certificazione di regolare esecuzione degli stessi, emessa dal Direttore dei Lavori.

ARTICOLO 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Il Soggetto Attuatore si impegna con il Comune di Bellinzago Lombardo, che accetta, ad eseguire a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. n° 380/2001 e a scomputo, come meglio di seguito specificato, degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione descritte dalle Tavole 5 "Opere di urbanizzazione: planimetria; 6 "Opere di urbanizzazione: planimetria dei sottoservizi - progetto preliminare", 7 "Opere di urbanizzazione: schemi costruttivi" e dall'Allegato 2 "Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione", come di seguito descritte:
   - Stralcio funzionale 1
     - Area A1 Parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza;
     - Area A4 Opere all'interno dell'area per attrezzature tecnologiche all'angolo fra le vie Donatori del Sangue e via Visconti. (esterna al perimetro del PA).
   - Stralcio funzionale 2
     - Area A2 Parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza.
   - Stralcio funzionale 3
     - Area A3 Parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza.
2) L'importo delle opere di urbanizzazione stimato per ognuno degli stralci funzionali descritti dal precedente articolo 3 (Contenuti di carattere generale), come derivante dall'Allegato 2 "Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione", è il seguente:
   - Stralcio funzionale 1: € 144.119,59
   - Stralcio funzionale 2: € 177.934,13
   - Stralcio funzionale 3: € 149.163,22
3) Il costo delle opere di urbanizzazione sopra riportato, risultante dall'Allegato 2 "Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione", è indicativo e sarà oggetto di puntuale definizione in sede di consegna del progetto esecutivo per il rilascio del relativo titolo abilitativo. Il progetto esecutivo dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento Comunale. Al fine della determinazione dell'importo delle opere si assumerà come riferimento il Listino prezzi della Camera di Commercio,

Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano vigente al momento della presentazione del progetto, applicando ai prezzi lo sconto indifferenziato del 10%. Il prezzo di opere o forniture che non sia desumibile dal Listino o per le quali il prezzo di listino sia inferiore al prezzo reale di mercato, sarà determinato con il metodo di analisi dei singoli prezzi che lo compongono o mediante l'assunzione del prezzo corrispondente alla media riferita a tre offerte presentate da imprese qualificate.

4) Premesso che, in applicazione del comma 1b dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 (come modificato dall'art. 21.1.h della L.R. 7/2010), il valore delle opere di urbanizzazione può essere scomputato senza distinzione dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune e il Soggetto Attuatore hanno concordato ad un'applicazione limitata di tale possibilità e quindi, si stabilisce sin d'ora che il costo delle opere di urbanizzazione sostenuto dal Soggetto Attuatore sarà portato indistintamente in detrazione:
   - dal valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria;
   - dal 50% del valore tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria.

5) I progetti definitivi per il conseguimento delle necessarie autorizzazioni degli enti superiori relativi alle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali saranno predisposti a cura del Soggetto Attuatore e presentati al Comune di Bellinzago Lombardo per il rilascio del relativo Permesso di Costruire.

6) Sono a carico del Soggetto Attuatore, oltre alla progettazione, anche la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, le contabilità, il collaudo e quant'altro necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo.

7) Il valore delle spese professionali necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità, collaudi, ecc.) sarà determinato in base a quanto previsto dal Decreto Legislativo del 18 aprile 2016 e da relativo regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016 e sarà scomputato dai relativi oneri di urbanizzazione dovuti ad esclusione dell'IVA. Tutti gli importi relativi alle spese di progettazione, direzione lavori e prestazioni direttamente connesse saranno ridotti del 20%.

8) Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro di Piano Attuativo, il Comune si impegna a consegnare al Soggetto Attuatore, con verbale di trasferimento d'uso per i soli fini di intervento ed esecuzione delle opere, le aree di sua proprietà, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa presentazione del progetto definitivo delle stesse. La responsabilità civile e penale su dette aree interverrà dal verbale di trasferimento e fino al collaudo delle opere da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 6 COMPENSAZIONE AREE

1) Al fine della migliore attuazione degli interventi del Pano Attuativo e anche degli eventuali futuri interventi di formazione del verde pubblico previsto dal PGT lungo la via Don Antonio Cesena, non oggetto del Piano Attuativo, il Comune, con la stipula della presente Convenzione, mette a disposizione del Soggetto Attuatore il mappale 356, delle superficie di 143 m^2.

2) Stabilito che il PA prevede (come si evince dalla tavola "Planimetria generale– Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni") la cessione di aree per servizi pubblici in misura tale da soddisfare sia la dotazione minima prescritta dal PGT sia la compensazione della superficie del mappale 356, in sede di stipula dell'atto di cessione delle aree per servizi pubblici relativa al primo stralcio funzionale, che prevede la cessione di 1.083 m^2 a fronte di una dotazione dovuta di 825 m^2, verrà contestualmente regolarizzata la cessione al Soggetto Attuatore del mappale 356.

ARTICOLO 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1) Le opere di urbanizzazione primaria relative alle reti di distribuzione di gas metano, acqua potabile, distribuzione di energia elettrica e relative alle reti telefonica trasmissione dati sono riservate, e quindi di competenza, per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori, che operano in regime di esclusiva, i quali effettuano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2) La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere o di quelle accessorie necessarie preliminarmente o contemporaneamente sono soggette ai medesimi termini e condizioni previsti per le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 (Opere di urbanizzazione) e saranno anch'esse oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 8 DOTAZIONI DI STANDARD URBANISTICI

1) L'articolo 5 delle Norme di Attuazione del vigente Piano delle Regole e la scheda d'ambito dell'ATR3 del Documento di Piano, prescrivono la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di 3.667 m^2.

2) Il Piano Attuativo prevede aree per servizi ed attrezzature pubbliche per una superficie complessiva di 3.839 m2, così come individuate nella Tavola 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche" e come di seguito precisato, ed assolve pertanto agli obblighi prescritti dal PGT di cui al precedente comma 1 attraverso la cessione delle seguenti aree:
   - A1 area a parcheggio e relative pertinenze prevista nello Stralcio funzionale 1 per 806,00 m^2;
   - A4 area per attrezzature tecnologiche all'angolo fra le vie Donatori del sangue e Visconti per 277,00 m^2;
   - A2 area a parcheggio e relative pertinenze prevista nello Stralcio funzionale 2 per 1.743,00 m^2;
   - A3 area a parcheggio e relative pertinenze prevista nello Stralcio funzionale 3 per 1.013,00 m^2.

3) Il PGT quantifica la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura minima di 25 m^2 ad abitante, in riferimento ad una volumetria di 150 m^3 ad abitante (m^3 22.000/150 m^3/ab. x 25 m^2 = m^2 3.667). Ne deriva quindi, nel corso d'attuazione del Piano Attuativo, un fabbisogno come di seguito precisato.
   - Stralcio funzionale 1: volumetria m^3 4.950
     4.950 m^3 / 150 m^3 = 33 ab. x 25 m^2 = m^2 825 sup. dovuta Stralcio 1
   - Stralcio funzionale 2: volumetria m^3 4.950
     4.950 m^3 / 150 m^3 = 33 ab. x 25 m^2 = m^2 825 sup. dovuta Stralcio 2
   - Stralcio funzionale 3: volumetria m^3 12.100
     12.100 m^3 / 150 m^3 = 81 ab. x 25 m^2 = m^2 2.017 sup. dovuta Stralcio 3

4) Il Soggetto Attuatore, contestualmente al rilascio del/dei Permessi di costruire relativi anche ad una porzione di volumetria prevista all'interno dello Stralcio 1, cede tramite atto notarile a sue spese aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di 1.083 m^2 come sotto specificato, ottemperando così a quanto dovuto in relazione all'intera volumetria prevista dallo Stralcio di riferimento:
   - Area A1 806 m^2 (parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza);
   - Area A4 277 m^2 (area per attrezzature tecnologiche).

5) Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora, al rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione degli Stralci successivi al primo, a cedere al Comune aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di seguito indicata, ottemperando così al fabbisogno determinato al precedente comma 5:
   - Stralcio funzionale 2:
     Area A2 1.743 m^2 (parcheggio e aree di pertinenza);
   - Stralcio funzionale 3:
     Area A3 1.013 m^2 (parcheggio e aree di pertinenza).

ARTICOLO 9 STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO – CONTRIBUTO EXTRA

1) Oltre all'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 (Opere di urbanizzazione) e alla cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui al precedente articolo 8 (Dotazioni di standard urbanistici di legge e di PGT), il Soggetto Attuatore assume l'ulteriore obbligo, a titolo di standard di qualità aggiuntivo, alla realizzazione di opere per servizi pubblici ed interesse pubblico esterne al comparto per un importo massimo omnicomprensivo di €. 120.000,00 (euro centoventimila virgola zero).

2) Detto importo comprende la realizzazione delle opere, lo svolgimento di tutte le prestazioni tecniche e progettuali necessarie e tutti i costi ed oneri attinenti: progettazione, direzione lavori, contabilità, coordinamento della sicurezza, validazione progetto, computi metrici e appalti, collaudi e quant'altro necessario per la realizzazione delle opere.

3) Al fine della determinazione dell'importo delle opere si assumerà come riferimento il Listino prezzi della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano vigente al momento della presentazione del progetto, applicando ai prezzi uno sconto del 10%. Il valore di opere o forniture il cui prezzo non sia desumibile dal Listino o per le quali il prezzo di listino sia inferiore al prezzo reale di mercato, sarà determinato con analisi prezzi o mediante la presentazione di tre offerte.

4) Il valore delle spese professionali necessarie alla realizzazione delle opere (progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità, collaudi, ecc.) sarà determinato in base a quanto previsto dal Decreto Legislativo del 18 aprile 2016 e dal relativo regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016 applicando una riduzione del 20% e sarà validato dal Comune.

5) L'eventuale maggiore costo delle opere individuate dall'Amministrazione e derivante dal Computo Metrico Estimativo del Progetto Definitivo, verrà stanziato dall'Amministrazione Comunale nel Bilancio Comunale. Verrà liquidato tramite SAL al Soggetto Attuatore.

6) Il Comune comunicherà, entro il termine di 120 giorni dalla stipula della Convenzione, le opere da realizzare, consegnando al Soggetto Attuatore un Documento Preliminare di Progettazione contenente tutte le indicazioni necessarie alla corretta prosecuzione dei prescritti livelli di progettazione.
   Qualora il Comune non provveda alla comunicazione il Soggetto Attuatore liquiderà l'importo di competenza previsto al precedente comma 1 in quattro rate di pari importo alle scadenze che seguono:
   - entro 8 mesi giorni dalla decorrenza del termine dei 120 giorni;
   - entro 20 mesi dalla decorrenza del termine dei 120 giorni;
   - entro 32 mesi dalla decorrenza del termine dei 120 giorni;
   - entro 44 mesi dalla decorrenza del termine dei 120 giorni.

7) Qualora dovessero entrare in vigore disposizioni normative sovraordinate che limitassero la possibilità edificatoria del Piano Attuativo, il contributo previsto dal presente articolo sarà proporzionalmente ridotto.

ARTICOLO 10 MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI

1) Premesso che, come stabilito dal precedente articolo 8 (Dotazioni di standard urbanistici di legge e di PGT) il Piano Attuativo assolve agli obblighi previsti dal PGT e dal Documento di Piano, resta sin d'ora stabilito che eventuali cessioni aggiuntive che si rendessero necessarie in virtù di modifiche progettuali o di intercorrenti necessità sia del Soggetto Attuatore sia dell'Amministrazione Comunale o di destinazioni d'uso diverse da quelle previste dal Piano Attuativo o di volumetrie aggiuntive introdotte ai sensi del successivo articolo 16 (Incentivazione premiale), che comportassero dotazioni superiori alle cessioni determinate al comma 2 del precedente articolo 8 (Dotazioni di standard urbanistici di legge e di PGT) e al comma 10 del precedente articolo 5 (Opere di urbanizzazione), potranno essere monetizzate al valore di € 55,00 (euro cinquantacinque/00) al m^2 come previsto

dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 22 settembre 2004, riconoscendo sin d'ora che tale valore è congruamente commisurato alla utilità economica conseguita dal Soggetto Attuatore in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12 e s.m.i.

2) In analogia a quanto stabilito in riferimento agli oneri di urbanizzazione dal comma 7.bis dell'articolo 38 della L.R. 12/2005, il valore di monetizzazione stabilito al precedente comma 1 resta valido per il periodo di trentasei mesi decorrente dalla data di approvazione del Piano Attuativo. Decorso tale termine sarà applicato il valore della monetizzazione vigente al momento del manifestarsi nella necessità di monetizzazione.

ARTICOLO 11 COLLAUDO

1) Tutte le opere di urbanizzazione riguardanti manufatti, attrezzature ed impianti relativi ai rispettivi stralci funzionali a cui essi fanno riferimento dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico del Soggetto Attuatore. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati con il rilascio dei Permessi di costruire.

2) Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:
   - Il collaudatore (o i collaudatori per più tipologie di opere), sarà nominato dal Comune nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e sarà incaricato dal Soggetto Attuatore, con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico dello stesso. Il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e i tempi per l'espletamento della prestazione professionale nel rispetto di quanto previsto dalla presente Convenzione.
   - Il collaudatore dovrà collaborare con il Direttore dei lavori a tutte le operazioni di collaudo previste.
   - Le visite e le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate con la cadenza adeguata all'accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori in relazione a quanto verificato, saranno suddivise secondo l'organizzazione di cantiere e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi. Al fine delle verifiche tecnico-amministrative-contabili il Collaudatore potrà richiedere tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.
   - In caso di irregolarità o difetti il Collaudatore stabilirà un termine congruo all'esecuzione del relativo rimedio.
   - Entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle opere comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo finale. Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata, di comune accordo, per la visita di collaudo, la documentazione necessaria per la redazione del certificato di collaudo.
   - Il Comune si impegna ad approvare il collaudo finale entro 30 giorni dall'emissione da parte del Collaudatore del certificato di collaudo tecnico, amministrativo e contabile. Il Comune si impegna inoltre a prendere in carico la gestione delle opere realizzate entro 60 giorni dall'emissione da parte del Collaudatore del certificato di collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

ARTICOLO 12 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1) La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto Attuatore fino al Collaudo delle opere effettuato ai sensi del precedente articolo 11 (Collaudo).

2) Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune.

ARTICOLO 13 PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1) Ai sensi del comma 7.bis dell'articolo 38 della L.R. 12/2005, per le richieste di Permesso di Costruire (o atto sostitutivo) presentate entro trentasei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo, l'ammontare degli oneri è determinato con il valore vigente all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo. Il calcolo degli oneri sarà effettuato anche sulle eventuali volumetrie aggiuntive autorizzate ai sensi del successivo articolo 16 (Incentivazione premiale).

2) Resta stabilito sin d'ora che l'eventuale eccedenza di oneri dovuti rispetto al valore delle opere di urbanizzazione, liquidati al rilascio del titolo abilitativo, potrà essere portata in detrazione dagli oneri di Urbanizzazione eventualmente dovuti nei successivi stralci funzionali, in modo che, alla completa attuazione del Piano Attuativo siano garantiti al Comune l'esecuzione di tutte le urbanizzazioni e il pagamento di tutti gli oneri dovuti e sia garantito al Soggetto Attuatore lo scomputo di tutte le opere eseguite, secondo le modalità di calcolo stabilite dal precedente articolo 5 (Opere di urbanizzazione). Analogamente, l'eventuale eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto al valore degli oneri dovuti potrà essere scomputata dagli oneri eventualmente dovuti nei successivi stralci funzionali.

3) Il contributo sul costo di costruzione (ex Legge Bucalossi) sarà invece dovuto per intero, anche in forma rateale.

4) L'esatto e definitivo importo delle opere di urbanizzazione da scomputare dagli oneri di urbanizzazione sarà quello determinato sulla base del progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo, verificato e validato dal Responsabile del Procedimento del Comune comprensivo di tutti i costi di progettazione, direzione lavori, oneri di sicurezza, il tutto come risultante dai computi metrici estimativi predisposti assumendo come riferimento il Listino prezzi di della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano vigente al momento della presentazione dei progetti, applicando ai prezzi uno sconto del 10%, secondo le modalità previste dal precedente articolo 5 "Opere di urbanizzazione".

ARTICOLO 14 VARIANTI

1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n° 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione del Piano Attuativo, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme di attuazione del Piano Attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico o a vincolo di destinazione pubblica.

2) Gli interventi rientranti nella fattispecie di cui al precedente comma 1 sono approvati con il rilascio del Permesso di Costruire (o con il deposito del titolo sostitutivo) e non comporteranno pertanto la rinegoziazione di quanto già stabilito nella presente Convenzione, salvo l'eventuale verifica del valore delle opere di urbanizzazione oggetto di modificazione, che sarà comunque effettuata in sede di presentazione degli elaborati per il rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 15 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1) Qualora in sede di attuazione del Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa dalla residenziale, che comportino un incremento della dotazione di standard urbanistici di legge, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire dovrà essere complessivamente verificata la superficie delle aree per attrezzature pubbliche stabilita dalla Tavola 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche".

2) Nel caso in cui la superficie per attrezzature pubbliche già in precedenza prevista non sia sufficiente a garantire il rispetto dei minimi prescritti, la dotazione necessaria a conguaglio sarà reperita o monetizzata, al valore a mq stabilito dal precedente articolo 10 (Monetizzazione di aree per servizi). Gli importi degli eventuali conguagli delle monetizzazioni saranno versati contemporaneamente al rilascio del titolo edilizio.

ARTICOLO 16 INCENTIVAZIONE PREMIALE

1) Ai sensi degli articoli 12 e 14 dei Criteri attuativi del Documento di Piano di PGT è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria, che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa, così come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.

ARTICOLO 17 ANTICIPAZIONI

1) Il Soggetto Attuatore si impegna, entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuta efficacia della Delibera di approvazione del Piano Attuativo e a semplice richiesta del Comune, a titolo di anticipazione su quanto dovuto per l'attuazione del Piano Attuativo ovvero per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, standard qualitativo ed eventuali monetizzazioni, relativi allo Stralcio funzionale n° 1, a versare al Comune l'importo di 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero).

2) Tale anticipazione sarà recuperata portandola in detrazione dai pagamenti ad ogni titolo dovuti per l'attuazione dello Stralcio funzionale n° 1 del Piano Attuativo, fino ad esaurimento e qualora quanto dovuto per l'attuazione della Stralcio funzionale 1 non fosse sufficiente al recupero, l'anticipazione sarà recuperata anche da quanto dovuto per l'attuazione degli Stralci funzionali successivi.

3) Resta inteso sin d'ora che, in caso di mancata stipula della Convezione entro il termine stabilito, l'Amministrazione provvederà, dietro semplice richiesta scritta del Soggetto Attuatore, alla restituzione dell'intero importo versato entro 30 giorni dalla data del protocollo della richiesta di restituzione.

ARTICOLO 18 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1) A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, il Soggetto Attuatore si impegna a prestare adeguate garanzie rilasciate separatamente, per ciascuno degli stralci funzionali, da Banche, Intermediari finanziari e Confidi maggiori iscritti nell'albo ex art. 106 del TUB, pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle corrispondenti opere dello Stralcio n° 1, secondo gli importi risultanti dall'Allegato 2 "Computo metrico di massimo delle opere di urbanizzazione"

2) Conseguentemente, in relazione allo Stralcio funzionale n° 1, il Soggetto Attuatore presta polizza fidejussoria n° _____ in data _____ rilasciata da _____ dell'importo di € 144.119,59 (euro centoquarantraquattromilacentodiciannove/59), a garanzia dell'esatto e completo adempimento delle opere di urbanizzazione relative allo Stralcio funzionale n° 1, con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

3) A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione di cui all'articolo 8) comma 4) e 5) relativi alla cessione delle aree per servizi, il Soggetto Attuatore si impegna a prestare atto di assenso nei confronti del Comune ad avvalersi della formula di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto come previsto dell'art. 2932 del Codice Civile.

4) A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione di cui all'articolo 9) il soggetto Attuatore presta polizza fidejussoria n° _____ in data _____ rilasciata da _____ dell'importo di €. 120.000,00 (euro centoventimila virgola zero) a garanzia di quanto previsto dal precedente articolo 9 (Standard di qualità aggiuntivo – Contributo extra).

5) Con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dello Stralcio funzionale 1 potrà essere richiesta una garanzia aggiuntiva o essere ridotta quella già prestata, in relazione all'importo meglio definito delle opere di urbanizzazione rispetto a quello preventivato dal progetto allegato alla presente Convenzione.

6) Per i successivi stralci funzionali le relative polizze fideiussorie, pari al costo effettivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione e delle relative spese tecniche di progettazione, direzione dei lavori e sicurezza, dovranno essere prestate contestualmente al deposito dei progetti esecutivi per il rilascio del Premesso di Costruire e avranno scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa a seguito del collaudo favorevole delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

7) Tutte le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune. Verificata l'inottemperanza, il Comune la contesta per iscritto assegnando un tempo ragionevole per l'adempimento o per la rimozione delle cause della contestazione e procede all'escussione in caso di inerzia del Soggetto Attuatore oltre il tempo prescritto.

8) Le garanzie si estinguono automaticamente con l'approvazione dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio e il Comune è tenuto alla tempestiva restituzione del titolo fidejussorio.

9) Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ARTICOLO 19 EDILIZIA CONVENZIONATA

1) Il Soggetto Attuatore, in relazione alla volumetria di 10.000 m^3, che la Scheda d'Ambito del vigente Documento di Piano destina ad Edilizia Convenzionata, si impegna a praticare un prezzo di vendita, sia per gli alloggi e le relative pertinenze, sia per le autorimesse, inferiore del 10% rispetto al valore medio di mercato dell'edilizia libera di Bellinzago e dei comuni limitrofi rilevato al momento della vendita.

2) I requisiti per l'assegnazione degli alloggi e i criteri per la definizione delle graduatorie saranno stabiliti di comune accordo fra Soggetto Attuatore e Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione della volumetria di Edilizia Convenzionata.

ARTICOLO 20 ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

1) Il progetto di Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Estratto mappa catastale;
Tav. 2	Estratti cartografici;
Tav. 3	Planimetria stato di fatto e perimetrazione su base rilievo strumentale;
Tav. 4	Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche;
Tav. 5	Opere di urbanizzazione: planimetria;
Tav. 6	Opere di urbanizzazione: planimetria dei sottoservizi - progetto preliminare;
Tav. 7	Opere di urbanizzazione: schemi costruttivi;
Tav. 8	Tipologia edifici - sezioni schematiche;
Tav. 9	Profili di progetto – Sezione A-A E Sezione B-B;
Tav. 10	Planimetria di progetto con sagome indicative degli edifici;
Allegato 1	Norme di Attuazione;
Allegato 2	Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione;
Allegato 3	Relazione illustrativa;
Allegato 4	Visure catastali;
Allegato 5	Documentazione fotografica
Allegato 6	Relazione geologica.

2) Il progetto di Piano Attuativo, costituito dagli elaborati sopra elencati, è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e viene pertanto integralmente allegato alla Convenzione.

ARTICOLO 21 SPESE

1) Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei frazionamenti delle aree in cessione e/o in asservimento pubblico, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 22 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in attuazione del Piano di Governo del Territorio.

ARTICOLO 23 CONTROVERSIE

1) Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente Convenzione è il T.A.R. Lombardia – Sezione di Milano.

2) In caso di rifiuto opposto da una delle due parti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente Convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile (Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto), l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipula degli atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto, lì 20/03/2023

Il Soggetto Attuatore

per il Comune

Ceresola Srl
Legale Rappresentante
Sig. Maurizio Vassena