
Proprietà

SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR SpA

timbro e firma

Proprietà

KRYALOS SGR SpA

timbro e firma

Progettista

Ing. LUCA VARESI

timbro e firma



Work in Progress Srl
Corso di Porta Romana, 6
20122 Milano
t +39 02 78621700
www.wip.it

committente

SAVILLS IM SGR SpA - KRYALOS SGR SpA

**COMUNE DI
CORNAREDO (MI)
PIANO ATTUATIVO
"ARU.4-EX ALEMAGNA"**

commessa file

23-06 EXA EXA-DA1-T09-D.docx

data emissione revisione redatto controllato approvato

29.05.2026 D MB LPP LV

PIANO ATTUATIVO

SCHEMA DI CONVENZIONE

cod. elaborato

DA1 T09

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO "EX ALEMAGNA"

Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano attuativo relativo all'ambito denominato ARU. 4 AREA "EX ALEMAGNA" a Cornaredo (MI).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [●], il giorno [●] del mese di [●], a Cornaredo, in Piazza Libertà n. 24, presso il Palazzo Comunale, avanti a me Notaio [●], notaio in [●], iscritto nel Collegio Notarile di

[●] sono personalmente comparsi:

- da una parte:

[●], nato a [●] il [●], codice fiscale [●], domiciliato per la carica in Cornaredo, presso il Palazzo Comunale, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Cornaredo con sede in Piazza Libertà n. 24, Codice fiscale e partita IVA 02981700152, ai sensi e per gli effetti dell'art. [●] dello Statuto Comunale, nella sua qualità di [●], munito degli occorrenti poteri in forza della Deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del giorno [●] del mese di [●], d'ora innanzi denominato "**Comune**",

- dall'altra parte:

[●], nato a [●], codice fiscale [●] il quale interviene in rappresentanza di [●], di seguito denominato "**Soggetto Attuatore**".

PREMESSO CHE

- I. Il Comune di Cornaredo è dotato di Piano di Governo del Territorio (anche "PGT") vigente approvato con deliberazione C.C. n. 13 del 4 aprile 2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 32 del

7 agosto 2019;

- II. Il Piano delle Regole del PGT vigente, prevede che l'Ambito di Rigenerazione Urbana denominato "ARU.4", relativo all'area denominata "EX ALEMAGNA", debba essere attuato previa approvazione di specifico piano attuativo (anche "PA").
- III. Con delibera di Consiglio comunale n. 41 del 24 luglio 2025, emessa ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis LR 12/2005, il Comune ha approvato la correzione di alcuni errori materiali relativi a parametri urbanistici contenuti nella Scheda Norma "ARU.4" "Area - EX ALEMAGNA" del Piano delle Regole del PGT.
- IV. Le previsioni urbanistiche dell'Ambito "ARU.4" "Area - EX ALEMAGNA" sono attuabili mediante PA, anche in maniera incrementale e per sub-comparti all'interno di un disegno d'insieme generale, alle seguenti "prescrizioni particolari":
- a) realizzazione di una piastra a servizi multifunzionale, privata ad uso pubblico (anche "Area Servizi");
 - b) realizzazione, sui lati più lunghi del comparto, di filari alberati;
- V. L'Ambito denominato ARU.4 ha una Superficie Territoriale di 118.859 mq (cfr. tavola n. DA1 012) e una capacità insediativa massima pari all'esistente e, dunque, pari a 114.516 mq di SLP.
- VI. Il PGT consente, per l'ARU.4, l'insediamento della destinazione d'uso "Produttivo e funzioni compatibili" all'interno dell'Ambito.
- VII. Con atto deliberativo G.C. n. [●] in data [●] è stato adottato il Piano Attuativo relativo all'Ambito ARU.4 denominato "EX ALEMAGNA" successivamente approvato con deliberazione G.C. n. [●] in data [●], secondo le modalità e

procedure previste dall'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

VIII. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 12, della Legge n. 1150/1942

l'approvazione del Piano Attuativo non ha richiesto l'avvio della procedura di VAS atteso che lo strumento attuativo non comporta variante al PGT e quest'ultimo, in sede di valutazione ambientale strategica, ha già definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, e gli usi ammessi.

IX. Il Soggetto Attuatore è proprietario delle seguenti aree: [●] (il "Comparto")

oggetto del Piano Attuativo approvato.

X. Il Piano Attuativo contempla la possibilità di realizzare l'edificazione attraverso

due Ambiti all'interno del Comparto. Tale attuazione potrebbe avvenire in modo graduale, secondo fasi temporali, come descritto nella tavola codice DA1 08:

a) Ambito A: interessata dalla realizzazione di uno o più fabbricati, che possono essere assentiti anche con più titoli edilizi, per una SLP massima di mq 73.000, destinati alla raccolta ed elaborazione di dati elettronici (anche "Data Center"), quale sub-categoria della destinazione d'uso produttiva, oltre che ad una quota di uffici integrati;

b) Ambito B: interessata dalla realizzazione di uno o più fabbricati, che possono essere assentiti anche con più titoli edilizi, per una SLP massima di mq 41.516, destinati alla raccolta ed elaborazione di dati elettronici (Data Center), quale sub-categoria della destinazione d'uso produttiva, oltre che ad una quota di uffici integrati.

XI. La Scheda Norma di PGT ARU.4 prevede il reperimento di uno standard

urbanistico pari al 30% della ST di mq 118.859, per complessivi mq 35.657.

- XII. La dotazione di tale standard viene in parte soddisfatta mediante la realizzazione, all'interno dell'Ambito A di un'area privata, da asservire all'uso pubblico, per una dimensione pari a mq 17.253 (cfr. area evidenziata in colore rosso nella tavola codice DA1 08).
- XIII. La restante parte di standard urbanistico dovuto pari a mq 18.404 (paria mq 35.657 – mq 17.253) verrà monetizzata applicando l'importo di 100,00 Euro/mq (Euro cento/00 per un metro quadrato) per un importo complessivo di Euro 1.840.400,00 secondo quanto previsto dall'art. 63 delle NTA del PGT.
- XIV. Tenuto conto che il progetto previsto dal Piano Attuativo è soggetto all'attivazione del procedimento di valutazione di impatto ambientale ai sensi del Titolo III della Parte II del D.Lgs. n 152/2006, il Soggetto Attuatore si attiverà nel rispetto della normativa vigente in materia, come meglio definito al successivo art. 4.6.
- XV. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il Comune e il Soggetto Attuatore si stipula la presente convenzione:

Art. 1 (Oggetto della convenzione)

- 1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
- 1.2 Il Soggetto Attuatore assume gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
- 1.3 Il Piano Attuativo "EX ALEMAGNA" si compone dei seguenti elaborati:

- Codice DA1 T02. Elenco Elaborati.
- Codice DA1 T03. Relazione Illustrativa.
- Codice DA1 T04. Relazione Paesistica.
- Codice DA1 T05. Norme Tecniche di attuazione.
- Codice DA1 T06. Studio fattibilità geologica e sismica.
- Codice DA1 T07. Valutazione del clima acustico.
- Codice DA1 T08. Atti di proprietà.
- Codice DA1 T10. Schede rilievo arboreo.
- Codice DA1 T11. Stima economica opere di urbanizzazione.
- Codice DA1 T12. Valutazione acustica preliminare.
- Codice DA1 T13. Relazione tecnica opere di urbanizzazione.
- Codice DA1 T14. Quadro economico opere di urbanizzazione.
- Codice DA1 T15. Cronoprogramma opere di urbanizzazione.
- Codice DA1 T16. Piano di sicurezza e coordinamento opere urbanizzazione.
- Codice DA1 T17. Piano preliminare di manutenzione delle opere di urbanizzazione.
- Codice DA1 T18. Relazione economica sulla fattibilità del piano.
- Codice DA1 T19. Area ad uso Pubblico – Capitolato descrittivo e Prestazionale.
- Codice DA1 01. Planimetria generale. Stato di fatto.
- Codice DA1 02. Planimetria generale. Rilievo fotografico.
- Codice DA1 03. Planimetria generale. Rilievo arboreo.
- Codice DA1 04. Stato delle previsioni urbanistiche vigenti.

- Codice DA1 05. Planimetria normativa prescrittiva. Poligoni di edificabilità.
- Codice DA1 06. Planivolumetrico generale di progetto.
- Codice DA1 07. Planimetria generale con destinazioni funzionali e indici urbanistici.
- Codice DA1 08. Planimetria generale con individuazione degli ambiti e coordinamento progettuale.
- Codice DA1 09. Planimetria generale opere di urbanizzazione – Ambito A.
- Codice DA1 10. Planimetria generale opere di urbanizzazione – Ambito B.
- Codice DA1 11. Viste prospettiche.
- Codice DA1 12. Triangolazione topografica dei limiti del Piano Attuativo.
- Codice DA1 13. Planimetria delle opere a verde.
- Codice DA1 14. Calcoli analitici superfici relative ai parametri urbanistici. SC, SLP, Area ad uso pubblico.
- Codice DA1 15. Calcoli analitici superfici relative ai parametri urbanistici. Parcheggi privati.
- Codice DA1 16. Calcoli analitici superfici relative al verde permeabile.
- Codice DA1 17. Planimetria generale opere di urbanizzazione stato di fatto.
- Codice [●]. [●]

Tutti gli elaborati di cui sopra sono stati allegati in forma digitale alla delibera di approvazione della Giunta Comunale n. [●] del giorno [●] del mese di [●], citata in premessa e sono altresì pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune nelle pagine di [●].

Art. 2 (Utilizzazione edilizia del Comparto e Attuazione per Ambiti)

- 2.1 Nel Comparto è riconosciuta la possibilità di utilizzazione massima di mq. 114.516 di SLP, da destinare all'attività di Data Center, ricadente nella categoria funzionale produttiva, con una quota da destinare a uffici integrati alla medesima attività.
- 2.2 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di una variante al Piano Attuativo, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione dello Standard. Eventuali disposizioni normative emanate successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione saranno applicate nei limiti e secondo le modalità previste dalle norme stesse.
- 2.3 Il progetto di Piano Attuativo potrà essere realizzato per mezzo di permesso di costruire, fatte salve le possibili e successive varianti edilizie che il Soggetto Attuatore potrà eseguire, nel rispetto del D.P.R. 380 del 2001.
- 2.4 L'attuazione dell'edificazione citata in premessa potrà avvenire anche per singoli Ambiti, da realizzare eventualmente anche in fasi temporali successive, e in conformità alla presente Convenzione e agli elaborati grafici del Piano Attuativo che fanno parte integrante e sostanziale del Piano medesimo.
- 2.5 Ai fini del conseguimento dell'agibilità degli edifici, la segnalazione certificata può riguardare (i) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, oppure (ii) singole unità immobiliari dell'edificio oggetto di agibilità parziale.
- 2.6 La segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati o delle porzioni degli

stessi o di loro singole unità immobiliari potrà essere presentata ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001.

Art. 3 (Opere di urbanizzazione)

3.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, per i successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare e a realizzare, conformemente ai progetti di massima di cui agli elaborati del Piano Attuativo, le seguenti opere di urbanizzazione primaria (identificate negli elaborati grafici Codice DA1 09, DA1 10 e DA1 16):

- i. riqualificazione del sedime stradale;
- ii. realizzazione del relativo tratto di pista ciclabile.

3.2 Complessivamente, l'importo totale di tali opere ammonta ad Euro 361.476,27 secondo il computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

3.3 Le opere di urbanizzazione primaria sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e sono tutte funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente Convenzione ai sensi dell'art. 16, commi 7 e 7 bis, DPR n. 380/2001. Le opere di urbanizzazione indicate al comma 3.1 verranno, quindi, eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, non trovando applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023, e previa presentazione di idonea fidejussione di cui al successivo art. 13.

3.4 Poiché le opere interessanti il sedime stradale e la pista ciclabile saranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore, senza applicazione del meccanismo di scomputo dagli oneri di urbanizzazione previsto dall'art. 16 DPR 380/2001, le Parti convengono che eventuali varianti sostanziali al progetto che dovessero comportare un incremento dei costi a carico del Soggetto Attuatore

potranno essere realizzate esclusivamente a fronte di una proporzionale riduzione dei costi riferiti alla stessa opera di urbanizzazione e/o dell'altra opera di urbanizzazione non a scomputo, al fine di preservare l'equilibrio contrattuale della presente Convenzione.

Articolo 3bis (Cessione del calore di scarto e impegni per eventuale futura rete di teleriscaldamento)

3.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a rendere disponibile al Comune di Cornaredo, a titolo gratuito, il calore di scarto eventualmente recuperabile dagli impianti tecnologici previsti nell'intervento, qualora tale calore risulti tecnicamente ed economicamente utilizzabile ai fini del teleriscaldamento o di altre forme di recupero energetico di interesse pubblico.

3.6 Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a valutare e consentire, ove tecnicamente compatibile con gli impianti e con la sicurezza delle attività produttive, la realizzazione delle opere e delle infrastrutture necessarie al collegamento alla futura rete di teleriscaldamento comunale, nel momento in cui il Comune disporrà di un progetto esecutivo o comunque di un PFTE che definisca tracciati, caratteristiche tecniche, portate, temperature e modalità di interconnessione, purchè tali opere e infrastrutture non comportino limitazioni al godimento e/o alla disponibilità degli immobili, né costi od oneri per il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa. Gli impegni di cui al presente articolo dovranno essere specificati nell'ambito di un'apposita convenzione.

3.7 Decorsi 4 anni dalla stipula della presente convenzione, in caso di mancata approvazione, da parte del Comune del progetto esecutivo o comunque di un PFTE che definisca tracciati, caratteristiche tecniche, portate, temperature e

modalità di interconnessione, gli obblighi di cui al presente articolo verranno definitivamente meno e decadranno automaticamente.”

Articolo 3ter (Installazione pannello informativo)

3.8 Il Soggetto Attuatore si impegna ad installare un pannello informativo che indica, in tempo reale, il funzionamento delle centrali termiche nonché le emissioni prodotte dall'impianto, in fase esecutiva saranno definiti con l'amministrazione i dati che saranno comunicati.

Art. 4 (Asservimento delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a Standard e impegni connessi)

4.1 Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, all'attuazione del Piano Attuativo denominato "EX ALEMAGNA", garantendo la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità di quanto verrà asservito al Comune, nonché l'assenza di vincoli, oneri, pesi e privilegi (anche fiscali), diritti di prelazione, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, di servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti e usi, oneri e gravami e vincoli di ogni specie, che possano risultare in qualche modo pregiudizievoli.

4.2 Il Soggetto Attuatore si impegna, all'atto della stipula della presente Convenzione:

- a)** ad asservire ad uso pubblico perpetuo al Comune di Cornaredo l'area avente superficie di mq 17.253 destinata ad Area Servizi da realizzare a cura e spese del Soggetto Attuatore secondo lo schema dell'elaborato grafico codice DA1 06 e del capitolato tecnico descrittivo elaborato codice DA1 T19;

- b)** le opere di cui alla lettera a) dovranno essere terminate prima del completamento delle opere edilizie relative al primo intervento privato realizzato nel comparto;
- c)** la manutenzione, anche straordinaria dell'Area Servizi, resta a carico del Soggetto Attuatore (o dei suoi aventi causa) e la regolamentazione d'uso della stessa verrà dettagliata con separato regolamento d'uso il cui testo dovrà contenere, tra l'altro, l'orario di apertura e chiusura e le modalità della gestione e manutenzione;
- d)** a corrispondere al Comune di Cornaredo la somma di Euro 1.840.400,00 (unmilioneottocentoquarantamilaquattrocento/00), quale monetizzazione commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di massimo complessivi mq 18.404 (= mq 35.657-17.253 ceduti x 100,00 Euro/mq) contestualmente alla stipula della Convenzione.

4.3 Il tratto di pista ciclabile dovrà essere interamente ultimato prima del completamento delle opere edilizie relative al primo intervento Data Center realizzato. A tal riguardo il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al momento della stipula della presente Convenzione una fideiussione a garanzia dell'obbligo di eseguire il tratto di pista ciclabile non a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

4.4 Il Soggetto Attuatore in relazione al futuro sviluppo Ambito A si impegna a:

- a) richiedere il Permesso di Costruire, in conformità alle disposizioni del T.U. approvato con D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. e L.R. n. 12 del 2005, relativo a nuovi fabbricati destinati a data center e uffici integrati, per una Superficie lorda (SLP) massima pari a mq 73.000, secondo le prescrizioni riportate

nell'elaborato codice DA1 05 e secondo le disposizioni normative di riferimento;

b) piantumare e mantenere, a propria cura e spese, i filari di alberi lungo il confine del Comparto, meglio individuata graficamente nell'elaborato codice DA1 13, e provvedere alla loro manutenzione. Le essenze impiegate saranno scelte in conformità con le misure fitosanitarie approvate da Regione Lombardia;

c) piantumare e mantenere, a propria cura e spese, l'area posta a verde privato a Nord del Comparto, meglio individuata graficamente nell'elaborato codice DA1 13, per una larghezza di 50 metri che andrà destinata, quale area di mitigazione ambientale al fine di mitigare l'intervento rispetto alla zona residenziale;

4.5 Il Soggetto Attuatore, in relazione al futuro sviluppo Ambito B, si impegna a:

a) richiedere il Permesso di Costruire, in conformità alle disposizioni del T.U. approvato con D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e L.R. n. 12/05, relativo a nuovi fabbricati destinati a data center e uffici integrati, in Monzoro o via Merendi per una Superficie lorda (SLP) massima pari a mq 41.516, secondo le prescrizioni riportate nella Tavola DA1 05 e secondo le disposizioni normative di riferimento;

b) piantumare e mantenere, a propria cura e spese, i filari di alberi lungo il confine del Comparto, meglio individuata graficamente nell'elaborato codice DA1 13, e provvedere alla loro manutenzione. Le essenze impiegate saranno scelte in conformità con le misure fitosanitarie approvate da Regione Lombardia.

4.6 Il Soggetto Attuatore, tenuto conto che il progetto previsto dal Piano Attuativo è soggetto all'attivazione del procedimento di valutazione di impatto ambientale ai sensi del Titolo III della Parte II del D.Lgs. n 152/2006, si obbliga ad attivare il relativo procedimento presso l'ente competente prima della richiesta del permesso di costruire; il rilascio del titolo edilizio sarà subordinato alla conclusione positiva del procedimento ambientale.

Art. 5 (Contributo di costruzione)

5.1 In base alla delibera di G.C. n. [●] del [●] il Contributo di Costruzione per l'attuazione degli edifici previsti dal Piano Attuativo viene calcolato secondo i seguenti parametri:

1. per le urbanizzazioni primarie: Euro 3.113.690,04 (pari a mq 114.516 x 27,19 Euro/mq);
2. per le urbanizzazioni secondarie: Euro 2.608.674,48 (pari a mq 114.516 x 22,78 Euro/mq);
3. per lo smaltimento rifiuti: Euro 960.789,24 (pari a mq 114.516 x 8,39 Euro/mq);

per un totale complessivo pari a Euro 6.683.153,76 (seimilioneiseicentottantatremilacentocinquantatre/76).

Resta inteso che il contributo di costruzione verrà quantificato e corrisposto in ragione della SLP di progetto assentita al momento del rilascio del permesso di costruire.

5.2 Le parti danno atto che ai fini del calcolo del Contributo di costruzione relativo alla SLP del Comparto è possibile avvalersi:

- i. limitatamente all'Ambito A, della riduzione del 20% (venti per cento) prevista

dall'art. 64 comma 1 delle NA del PGT;

- ii. della ulteriore riduzione del 50% (cinquanta per cento), ove risultasse applicabile l'art. 64 comma 2 delle NA del PGT, ai sensi del quale per gli ARU produttivi dismessi, che necessitano di opere di ripristino ambientale, *“se l'onere di bonifica è maggiore o uguale al contributo di costruzione, l'incentivo corrisponde all'abbattimento del 50% del costo stesso”*;
- iii. delle ulteriori riduzioni previste dalla normativa applicabile.

5.3 Il contributo di costruzione sarà tempestivamente corrisposto dal Soggetto Attuatore, in un'unica soluzione oppure mediante rateizzazione (ove richiesta) e in proporzione alla SLP insediata, in conformità con quanto previsto dall'art. 38, comma 7 bis della Legge Regionale n. 12 del 2005.

5.4 L'attuazione degli interventi previsti a titolo di opere di urbanizzazione primaria avverrà con le modalità ed in applicazione di quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380 del 2001, dall'art. 13 comma 7 del D. Lgs. n. 36 del 2023 e dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del Decreto Legislativo citato.

Art. 6 (Tempi di attuazione)

La sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire entro 240 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione sull'albo pretorio della deliberazione di approvazione del Piano Attuativo. Le Parti concordano che i tempi e i modi di attuazione della Convenzione sono stabiliti in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della stipula della presente Convenzione.

Art. 7 (Spese di allacciamento)

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese i lavori di allacciamento dei fabbricati alle condotte di gas, elettricità, acqua e fognatura e tutti i

necessari impianti imposti dagli Enti gestori, ivi compresa l'eventuale nuova cabina o stazione elettrica, richiedendo agli Enti stessi le necessarie autorizzazioni.

Art. 8 (Foro competente)

Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente Convenzione, le Parti dichiarano che sarà competente in via esclusiva il foro di Milano.

Art. 9 (Spese Contrattuali)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle per i frazionamenti, le servitù gratuite delle aree al Comune e quelle per la progettazione e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e ogni altra tassa e imposta e atto notarile di ratifica, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

Art. 10 (Regolarità urbanistica)

10.1 Il Comune dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera [●].

Art. 11 (Trattamento tributario)

Il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa.

Art. 12 (Trasmissione degli obblighi)

12.1 Le obbligazioni tutte, di cui alla presente Convenzione, hanno natura di obbligazioni "*propter rem*" e vengono assunte dal Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, con la presente Convenzione, si trasferiscono pertanto pro quota anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

12.2 Le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

12.3 Il Soggetto Attuatore rimane solidalmente responsabile con i suoi aventi causa verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo che il Comune lo liberi espressamente per iscritto.

Art. 13 (Garanzie)

13.1. A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, il Soggetto Attuatore presta idonea garanzia per "parte privata" vincola la somma di Euro [●] pari all'importo delle opere da eseguire con maggiorazione pari al 20%, mediante fideiussione di [●] N. [●].

13.2. Le garanzie o polizze fideiussorie dovranno essere rilasciate da primari istituti di credito o compagnie di assicurazione e dovranno essere stipulate con obbligo automatico di rinnovo, con l'esclusione della preventiva escussione del debitore principale e a prima richiesta. Il fideiussore, ai sensi dell'art. 1944 c.c., non potrà quindi godere del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà altresì rinunciare ad opporre la decadenza di cui all'art. 1957 c.c.

13.3. Le dette garanzie o polizze fideiussorie devono contenere la clausola secondo cui il Soggetto Attuatore, per essere liberato dall'obbligo di pagamento, deve consegnare al fideiussore alla società garante l'originale della polizza restituita dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, anche parziale, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

13.4. Resta inteso che, su richiesta del Soggetto Attuatore, l'importo della garanzia presentata potrà essere progressivamente ridotto, in funzione dello stato di

avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 70% (settanta per cento) dell'importo complessivo. Il restante 30% (trenta per cento) sarà svincolato entro 30 giorni dal collaudo favorevole delle opere eseguite

13.5. I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fidejussione prestata a garanzia saranno adottati dal Comune, a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali, entro e non oltre 30 giorni dall'emissione del certificato di collaudo parziale/finale e su richiesta del Soggetto Attuatore.

Art. 14 (Collaudo opere di urbanizzazione)

14.1 Per il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà nominato dal Comune un collaudatore entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del primo titolo abilitativo edilizio legittimante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

14.2 Il collaudatore effettuerà verifiche in corso d'opera sulle opere di urbanizzazione e collaudo finale secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

14.3 Fermo restando che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate nella loro completezza e funzionalità, l'esecuzione potrà avere luogo per stralci funzionali dell'opera eseguita che, una volta ultimata, potrà essere sottoposta a collaudo parziale.

14.4 L'onere economico relativo all'incarico del collaudatore è a carico del Soggetto Attuatore; il pagamento avverrà a seguito dell'affidamento dell'incarico da parte dell'Amministrazione comunale al collaudatore, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore.

14.5 Il collaudo finale verrà fissato dall'Amministrazione comunale entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi a partire dalla comunicazione del Soggetto Attuatore di ultimazione dei lavori, corredata di tutta la documentazione necessaria per il

collaudo. Qualora il predetto termine di 60 (sessanta) giorni dovesse inutilmente decorrere, la dichiarazione del Direttore dei lavori in ordine alla esecuzione dell'intervento a regola d'arte avrà la stessa valenza del positivo collaudo attestato dal collaudatore rimasto inerte.

14.6 Per le aree delle opere di urbanizzazione già di proprietà comunale (i.e. il sedime stradale oggetto di riqualificazione) la riconsegna in favore del Comune delle correlate aree di sedime avverrà contestualmente alla consegna delle opere di urbanizzazione primaria ivi insistenti, da effettuarsi nel termine di 30 (trenta) giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere medesime. La riconsegna delle aree comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune.

14.7 Resta inteso tra le Parti che, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 28 dell'Allegato II.14 al D.Lgs. n. 36/2023, in attuazione dell'art. 116, comma 7, del medesimo Decreto, le sopra riportate disposizioni del presente articolo non troveranno applicazione. Ove, infatti, ricorrano le condizioni di cui all'art. 28 dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023, il certificato di collaudo tecnico-amministrativo sarà sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) ex art. 116 comma 7 del menzionato Decreto Legislativo.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nonché l'esecuzione di ogni altra formalità. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico dei Soggetti Attuatori, o dei loro aventi causa.

Io Notaio ho letto il presente atto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore [●] dispensandomi dalla lettura degli allegati.