

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO "A.T. 3 – L'ASSE VERDE, VIA MILANO" CONFORME ALLE PREVISIONI DEL P.G.T. DEL COMUNE DI CORNAREDO, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005.

* * *

N. 14.948/7.043 di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2021 duemilaventuno, addì 23 (ventitre) luglio

In Milano nella casa in Via Santa Marta n. 19.

Avanti a me Dott. Federico Prinetti, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.

Sono personalmente comparsi:

Arch. Gavardi Riccardo Fabrizio, nato a Milano il 31 marzo 1960 e domiciliato per il presente atto a Cornaredo (MI), in Piazza Libertà n. 24, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica di Programmazione del **COMUNE DI CORNAREDO**, codice fiscale 02981700152, con sede a Cornaredo, in Piazza Libertà n. 24, tale nominato con Decreto n. 4 del Sindaco del Comune di Cornaredo in data 5 febbraio 2021 che nella copia formata ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 qui si allega sub A, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune medesimo, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed in esecuzione della deliberazione n. 30 del 22 marzo 2021, soggetto nel seguito del presente atto denominato anche "**Comune**";

da una parte

Pozzi Massimiliano, nato a Milano il 5 giugno 1972 e domiciliato per la carica in Milano, Piazza Eleonora Duse n. 2, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante di **TEQ S.R.L.** con sede Milano, indirizzo in Piazza Eleonora Duse n. 2, con il capitale di Euro 41.754 (quarantunomilasettecentocinquantaquattro) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 09320990964, R.E.A. MI-2083166, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 maggio 2021 iscritta nel Registro delle Imprese in data 18 giugno 2021, soggetto nel seguito del presente atto denominato anche "**Operatore**", dall'altra parte.

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto appresso.

PREMESSO

quanto segue.

a) L'Operatore è proprietario, in forza di atto di scissione in data 22 dicembre 2015 n. 5.434/2.476 di rep. a mio rogito, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 in data 13 gennaio 2016 al n. 825 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 14 gennaio 2016 ai nn. 2466/1326, fra altre, delle aree site nel Comune di Cornaredo, tra le vie Missori, Mi-

REGISTRATO
ALL'AGENZIA DELLE
ENTRATE
MILANO - DP II - TP3
il 03/08/2021
N. 87286
Serie 1T
IMPOSTE ADDEBITATE
€ 200,00

lano, Garibaldi e Favaglie San Rocco, aventi una superficie effettiva accertata con specifico rilievo sul campo di circa mq. 17.605,00 e distinte in catasto terreni al foglio 12, mappali 176 (parte), ora mappale 1544, - 177 - 586 - 1331 (parte), ora mappali 1536, 1537, 1538 e 1542, - Acqua (parte), ora mappale 1532, dato atto che in forza di tipo mappale presentato in data 16 luglio 2021 protocollo n. 210911.1/2021 i mappali 176, 586 e 1331 sono stati soppressi originando - il mappale 176 - i mappali 1544, 1545, 1546 e 1547, - il mappale 586 - i mappali 1548, 1549 e 1550, - il mappale 1331 - i mappali 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542 e 1543, il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.01 del P.A., che si allega alla presente sub B.

b) Il Comune di Cornaredo è proprietario in forza dell'atto portante convenzione di lottizzazione in data 9 giugno 1992 n. 51.290/7.073 di rep. a rogito Notaio Roberto Banone, registrato a Milano Atti Pubblici in data 29 giugno 1992 al n. 12418 71/M serie 1A, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 8 luglio 1992 ai nn. 55851/39132, di aree adiacenti a quelle di cui alla precedente lettera a), site nel Comune di Cornaredo, tra le vie Missori, Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco aventi una superficie effettiva complessiva di circa mq. 1.805,00 e già distinte in catasto terreni al foglio 12, mappali 973 - 974 e mappale 975, dato atto che in forza del suddetto tipo mappale protocollo n. 210911.1/2021 i mappali 973 e 974 sono stati soppressi originando - il mappale 973 - i mappali 1551 e 1552, - il mappale 974 - i mappali 1553 e 1554, il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.01 del P.A., sopra allegata. Tali aree furono cedute al Comune di Cornaredo dalla parte privata a titolo di anticipazione di standard urbanistico delle aree da destinare ad opere di interesse pubblico nell'ambito di un precedente Piano di Lottizzazione denominato "*P.L. Gasparotti*", in relazione al quale fu a suo tempo sottoscritta, nel giugno del 1992, la sopra detta relativa convenzione urbanistica d'attuazione con il dante causa dell'Operatore, senza però tuttavia che gli interventi edificatori previsti in tale piano trovassero poi esecuzione. Si precisa che la parte privata intervenuta nella precedente convenzione con atto di compravendita in data 7 maggio 1998 n. 80.998/8.854 di rep. a rogito Notaio Luigi Prinetti, registrato a Milano Atti Pubblici in data 18 maggio 1998 al n. 11064 Serie 1V, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 21 maggio 1998 ai nn. 40106/29363, ha ceduto le residue aree oggetto della convenzione medesima alla "*SUPERMARKETS DUGAN S.r.l.*" con sede in Rho (MI), Via Mascagni n. 1, fatto presente che in forza dell'atto di scissione in data 22 dicembre 2015 n. 5.434/2.476 di rep. a mio rogito sopra citato al punto a), dette aree sono pervenute all'Operatore;

c) Le aree sopra indicate alle premesse a) e b) costituiscono nel loro complesso l'ambito individuato dal nuovo P.G.T. quale "*Ambito di Trasformazione A.T. 3 - L'Asse Verde, via Milano*", avente una superficie effettiva complessiva, accertata con specifico rilievo sul campo, di circa mq. 19.410 (diciannovemilaquattrocentodieci). La disciplina urbanistica di tale comparto risulta in particolare disciplinata

dalla relativa Scheda del Documento di Piano, che prevede quale modalità di attuazione quella del Piano Attuativo. Il tutto come meglio risulta dalla tavola n. T.01a del P.A., allegata sub C al presente atto.

d) Le aree di cui trattasi sono interessate dai vincoli meglio descritti nella Relazione tecnico-illustrativa del Piano, infra allegata. Tali vincoli non costituiscono in alcun modo vincolo di inedificabilità rispetto alle opere ivi previste dal P.A. e di essi si terrà in ogni caso conto in sede di attuazione del P.A. medesimo. Le aree ricomprese nel perimetro del P.A. non sono comprese nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali, come risulta dai relativi certificati di destinazione urbanistica infra allegati.

e) Le predette aree di cui alle premesse a) e b) furono in passato interessate da due distinti Piani di Lottizzazione, che diedero vita ad una serie di reciproche contestazioni tra la parte privata e il Comune. In particolare, il Piano di Lottizzazione denominato "*Gasparotti*", a seguito della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica attuativa nel giugno del 1992, ebbe parziale attuazione soltanto attraverso la cessione a titolo di standard urbanistico delle aree da destinare ad opere di interesse pubblico, che furono infatti cedute al Comune come già riferito alla precedente premessa b); il Piano di Lottizzazione denominato "*ex Imm. San Rocco*", con scadenza al novembre 1998, non vide mai sottoscritta la relativa convenzione urbanistica attuativa. Le contestazioni conseguenti ai due predetti atti di pianificazione attuativa rimasti inattuati sono meglio illustrate in due distinti atti di significazione e diffida, entrambi datati 4 gennaio 2010 e successivamente notificati al Comune di Cornaredo, a mezzo dei quali la parte privata ha - da un lato richiesto al Comune la restituzione della somma di Euro 121.888,73 (centoventunomilaottocentottantotto virgola settantatre), oltre interessi legali, versata a titolo di oneri di urbanizzazione per interventi in realtà mai eseguiti e - da altro lato ha richiesto al Comune la restituzione di aree di proprietà della parte privata di fatto occupate dal Comune in assenza di idoneo titolo giuridico, sulle quali peraltro il Comune ha nel frattempo realizzato opere pubbliche consistenti nel percorso ciclopedonale lungo via Missori e nel parcheggio lungo via Garibaldi.

f) L'Operatore è inoltre proprietario di un'area confinante con il perimetro dell'ambito di trasformazione A.T. 3 ma ad esso esterna, situata a nord lungo la via Missori, attualmente destinata a prato, avente una superficie complessiva di circa mq. 742,10 (settecentoquarantadue virgola dieci) e distinta in catasto terreni al foglio 12, mappali 176 (parte), ora mappali 1545, 1546 e 1547 - 1331 (parte), ora mappali 1539, 1540, 1541 - Acqua (parte), ora mappali 1533, 1534 e 1535, il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.01 del P.A., sopra allegata. Tale area, seppure esterna al perimetro dell'ambito di trasformazione, viene interessata dalla presente convenzione attuativa in quanto oggetto di interventi di urbanizzazione, mediante formazione in parte di parcheggio ed in parte di parco urbano, oltre che oggetto di successiva cessione in proprietà al Comune di Cornaredo, quale cessione aggiuntiva di aree non conteggiate.

g) Anche al fine di poter superare le contestazioni in essere con il Comune di Cornaredo meglio illustrate alla precedente premessa e), l'Operatore ha presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo alle aree di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.G.T., ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005. Allo scopo è stato presentato, oltre alla presente convenzione attuativa, un progetto costituito dai seguenti elaborati e documenti, che si allegano al presente atto, in un unico plico sub F, per formarne parte integrante, sotto i numeri appresso indicati:

1. D.01 – Relazione tecnico-illustrativa e piano economico preventivo;
2. D.02 – Relazioni specialistiche;
 - D.02.a - Relazione impatto acustico;
 - D.02.b - Relazione geologica / idraulica;
 - D.02.c – Studio di impatto del traffico generato;
3. D.03a – Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie parcheggi pubblici;
4. D.03b – Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie parco pubblico;
5. D.03c – Computo metrico estimativo compensazione verde
6. D.04 – Relazione sulle opere elettriche;
7. D.05 – Relazione sul drenaggio delle acque meteoriche e verifica dell'invarianza idraulica ed idrologica
8. D.06 - Relazione agronomica
9. D.07 – Bozza di convenzione.
10. T.01a – INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE – INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO;
11. T.01b – INQUADRAMENTO: SOTTOSERVIZI – ACCESSIBILITA' E AREE VERDI;
12. T.02a – STATO DI FATTO: RILIEVO GRAFICO;
13. T.02b – STATO DI FATTO: SEZIONI URBANE;
14. T.02c – STATO DI FATTO: RILIEVO FOTOGRAFICO;
15. T.03a – PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO;
16. T.03b – PROGETTO: PLANIMETRIA PIANO TIPO;
17. T.03c – PROGETTO: PARCHEGGI PERTINENZIALI (PIANO - 1.15 m E -4.40 m) E PROFILI;
18. T.03d – PROGETTO: VISTE 3D;
19. T.03e – PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO;
20. T.04a – PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE – SUPERFICIE TERRITORIALE, SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE URBANIZZAZIONI;
21. T.04b – PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE – SUPERFICIE PERMEABILE, SUPERFICIE COPERTA, SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI;
22. T.05a – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE, ALLACCIAMENTI RETI PUGSS;
23. T.05b – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO 1 (UPk1) - PLANIMETRIA, RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE, SE-

ZIONE AA', DETTAGLI;

24. T.05c – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO 2 (UPK2) - PLANIMETRIA, RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE, SEZIONE BB', STRATIGRAFIA PERCORSO CICLOPEDONALE;

25. T.05d – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE DETTAGLI;

26. T.05e – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCO (UPc) - PLANIMETRIA, RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI IRRIGAZIONE PARCO, SEZIONE CC', DETTAGLIO;

27. All.01 – STATO DI FATTO: PROPRIETA' AREE;

28. All.02 – PROGETTO: CESSIONI E ACQUISIZIONI;

29. V.01 – STATO DI FATTO RILIEVO BOTANICO;

30. V.02 – COMPARATIVA STATO DI FATTO PROGETTO DI ABATTIMENTI - NUOVI IMPIANTI.

h) Il progetto di Piano Attuativo di cui sopra è risultato conforme alla disciplina dettata dagli atti di P.G.T., oltrechè conforme alle prescrizioni di legge e di regolamento, nonché meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione - anche tipologica dei volumi e della distribuzione degli spazi di uso pubblico.

i) Gli elaborati di progetto allegati al Piano Attuativo sono stati esaminati dalla Commissione per il Paesaggio, rispettivamente nelle sedute del 2 agosto 2017 (verbale n. 39/2017) e del 9 febbraio 2021 (verbale n. 16/2021), conseguendo parere favorevole.

j) Il Piano Attuativo proposto è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 1° febbraio 2021 ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.R. n. 12/2005.

k) In adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti del Piano Attuativo sono stati depositati in libera visione al pubblico nella segreteria comunale dal 5 febbraio 2021 al 19 febbraio 2021, oltre che pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio.

l) La Giunta Comunale ha approvato in via definitiva il P.A., unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate, con deliberazione n. 30 del 22 marzo 2021.

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto appresso.

*

Art. 1 - PREMESSE E ALLEGATI.

1.1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione.

*

Art. 2 - PERMUTA DI AREE E DI DIRITTI VOLUMETRICI (CAPACITA' EDIFICATORIA) DAL COMUNE ALL'OPERATORE IN CAMBIO DI CESSIONE DI ALLOGGI DALL'OPERATORE AL COMUNE.

2.1. Il Comune di Cornaredo ha convenuto con l'Operatore la cessione

ne dei diritti volumetrici generati dall'area di proprietà comunale meglio indicata alla lettera b) delle premesse della presente convenzione ed individuata in tinta di colore viola nella tavola All.01 allegata al presente atto sub B. Tale terreno è contraddistinto in catasto terreni al foglio 12, mappali 973 (ora mappali 1551 e 1552) – 974 (ora mappali 1553 e 1554) - 975, ed ha una superficie territoriale complessiva di mq. 1.805 (milleottocentocinque), in grado di generare nell'ambito di trasformazione AT. 3 "*L'Asse Verde, via Milano*" una capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici edificatori fissati dalla relativa Scheda del Documento di Piano in modo generalizzato con riferimento all'intero Ambito di Trasformazione. Il valore di mercato di tale terreno, avuto riguardo ai diritti volumetrici attribuiti in modo indistinto dal Documento di Piano, è stimato in Euro 274.360 (duecentosettantaquattromilatrecentosessanta), sulla base di apposita perizia che in copia viene allegata al presente atto sub D. La cessione dei diritti volumetrici generati dalla predetta area di mq. 1.805 (milleottocentocinque) permette all'Operatore lo sviluppo dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 secondo le previsioni di cui al Documento di Piano del P.G.T.

Tuttavia, in considerazione dei contenuti complessivi del Piano Attuativo di cui alla presente convenzione, la proprietà della predetta area di complessivi mq. 1.805 viene trasferita soltanto in parte in proprietà dell'Operatore e precisamente per mq. 432,76 (quattrocentotrentadue virgola settantasei) ricadenti all'interno delle aree fondiarie ove è prevista l'edificazione degli edifici privati; mentre per la restante parte e precisamente per mq. 1.372,24 (milletrecentosettantadue virgola ventiquattro) rimane in proprietà del Comune di Cornaredo quale quota-parte delle aree a standard necessarie a soddisfare il disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a), della L.R. n. 12/2005, come meglio chiarito al successivo articolo 6 della presente convenzione.

Il tutto a fronte della cessione al Comune di Cornaredo della proprietà di appartamenti che saranno individuati tra quelli realizzati dall'Operatore all'interno della quota-parte di s.l.p. da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata per un valore non inferiore a quello di Euro 274.360 (duecentosettantaquattromilatrecentosessanta), individuato quale valore di mercato dell'area e dei diritti volumetrici ceduti dal Comune, secondo quanto disciplinato ai punti successivi del presente articolo.

2.2. In primo luogo, pertanto, il Comune di Cornaredo, come sopra rappresentato, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede all'Operatore, che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la piena proprietà dell'area di mq. 432,76 (quattrocentotrentadue virgola settantasei) ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 di seguito meglio indicata:

-appezzamento di terreno sito in Comune di Cornaredo, tra le vie Missori, Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco, avente una superficie complessiva pari a mq. 432,76, attualmente distinto in catasto terreni come segue:

- foglio 12, mappale 1551 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.03.25 deduz

F48A R.D. Euro 3,34 R.A. Euro 2,69;
- foglio 12, mappale 1553 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.01.23 deduz
F48A R.D. Euro 1,26 R.A. Euro 1,02;
confini in corpo da nord in senso orario:
foglio 12 mappali 1536, 1554, 1548, 1552 e ancora 1536.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Per una migliore identificazione del terreno ceduto in proprietà viene fatto espresso riferimento alla tavola All.02 che con tavola di confronto con i mappali attuali viene allegata in unico plico al presente atto sub E, in cui il terreno è indicato in tinta di colore blu (sigla Sf-a). L'area oggetto di trasferimento di proprietà in capo all'Operatore viene ceduta dal Comune libera da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti, fatto salvo quanto eventualmente indicato nei titoli di provenienza.

2.3. In secondo luogo, il Comune di Cornaredo, come sopra rappresentato, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede all'Operatore, che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la piena proprietà dei diritti volumetrici (capacità edificatoria) generati, secondo le prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T., dall'area di mq. 1.372,24 (milletrecentosettantadue virgola ventiquattro) ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 di seguito meglio indicata:

-appezzamento di terreno sito in Comune di Cornaredo, le vie Missouri, Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco, avente una superficie complessiva pari a mq. 1.372,24, attualmente distinto in catasto terreni come segue:

- foglio 12, mappale 1552 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.04.41 deduz
F48A R.D. Euro 4,53 R.A. Euro 3,64;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1551, 1540, 564, 1332 e 1542.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

- foglio 12, mappale 975 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.08.79 deduz
F48A R.D. Euro 9,03 R.A. Euro 7,26;

- foglio 12, mappale 1554 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.00.37 deduz
F48A R.D. Euro 0,38 R.A. Euro 0,31;

confini in corpo da nord in senso orario:

foglio 12 mappale 1537, Via Garibaldi, foglio 12 mappali 1225, 564, 1550, 1553.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Per una migliore identificazione del terreno dal quale scaturiscono i diritti edificatori viene fatto espresso riferimento alla tavola All.02 allegata al presente atto sub E in cui il terreno è indicato in tinta di colore verde (sigla UPc-c) e rosa (sigla UPk2-c); tale terreno rimane in proprietà del Comune di Cornaredo quale quota-parte delle aree a standard necessarie a soddisfare il disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a), della L.R. n. 12/2005, trasferendosi in capo all'Operatore la sola titolarità dei diritti volumetrici (capacità edificatoria) dallo stesso terreno generati.

L'area ed i diritti edificatori oggetto della presente cessione volumetrica non sono gravati da oneri e pesi che limitino il dimensionamento e la consistenza dei diritti edificatori oggetto di cessione.

Si precisa che l'area di cui al presente punto 2.3 dalla quale scaturiscono i diritti edificatori necessari per l'attuazione del presente Piano Attuativo - area che rimane in proprietà del Comune - sarà successivamente fatta oggetto di consegna formale da parte del Comune all'Operatore, secondo quanto stabilito al successivo articolo 12 della presente convenzione, essendo tale area interessata dalla realizzazione da parte dell'Operatore delle opere di urbanizzazione come meglio individuate al successivo articolo 8 della presente convenzione.

2.4. Quale corrispettivo per l'acquisto tanto dell'area (e della relativa capacità edificatoria) ceduta in proprietà di cui al precedente punto 2.2, quanto dei soli diritti volumetrici (capacità edificatoria) generati dall'area di proprietà comunale di cui al precedente punto 2.3, l'Operatore si obbliga fin d'ora ed irrevocabilmente a cedere al Comune di Cornaredo la proprietà di almeno n. 3 appartamenti che saranno realizzati in esecuzione del presente Piano Attuativo per un valore di mercato che dovrà essere non inferiore a quello di Euro 274.360 (duecentosettantaquattromilatrecentosessanta), individuato quale valore di mercato dell'area e dei diritti volumetrici ceduti dal Comune, come da perizia di stima sopra allegata al presente atto sub D. Tali appartamenti dovranno essere individuati tra quelli realizzati dall'Operatore all'interno della quota parte di s.l.p. da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata, della quale dovranno avere le medesime (o comunque non inferiori) caratteristiche costruttive. La puntuale individuazione degli appartamenti oggetto di cessione dovrà avvenire in sede di rilascio del primo titolo edilizio necessario per le edificazioni private, restando fin d'ora inteso che gli appartamenti dovranno essere individuati nei primi due piani dell'edificio destinato ad accogliere l'edilizia residenziale convenzionata, tenuto conto del valore-soglia di Euro 274.360 (duecentosettantaquattromilatrecentosessanta) (che dovrà essere necessariamente soddisfatto) e fermo restando che dovrà in ogni caso essere garantita la cessione di un numero di appartamenti non inferiore a 3.

Ai fini della pubblicità nei registri immobiliari si autorizza la trascrizione della cessione in permuta degli appartamenti da costruire a carico di parte delle aree di proprietà dell'Operatore di seguito descritte e a favore del Comune sotto la condizione sospensiva della venuta ad esistenza dei medesimi.

Le suddette aree di proprietà dell'Operatore sono distinte in catasto terreni al foglio 12 mappali 1551 e 1553, sopra descritti, e ai mappali 1536 e 1548 distinti in catasto terreni come segue:

- foglio 12, mappale 1536 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.61.83 deduz F48A R.D. Euro 63,55 R.A. Euro 51,09;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1542, 1538, 1537, 1553, 1551, 1542 per due lati.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

- foglio 12, mappale 1548 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.00.85 deduz F48A R.D. Euro 0,87 R.A. Euro 0,70;

confini da nord in senso orario:
foglio 12 mappali 1553, 1550, 1549, 1551.
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2.5. Il trasferimento della proprietà dei predetti appartamenti avverrà con specifico atto pubblico di constatazione di avveramento di condizione sospensiva, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro trenta giorni dal collaudo degli alloggi medesimi, a norma del successivo articolo 12 della presente convenzione; sino alla data del trasferimento, l'Operatore si impegna ad utilizzare gli immobili per le finalità indicate dal presente Piano nonché a provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione ed alla custodia degli stessi.

2.6. Le imposte e le spese tutte del trasferimento della proprietà dell'area, dei diritti volumetrici e degli appartamenti e loro conseguenziali sono a carico dell'Operatore. Ai fini fiscali, si invoca l'applicazione del regime più favorevole di cui infra al paragrafo 17.3.

*

Art. 3 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO - OBBLIGHI DELL'OPERATORE IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI PRIVATI.

3.1. Il Piano Attuativo, di cui alla presente convenzione, interessa le aree libere da edificazioni individuate dal Documento di Piano del P.G.T. quale "*Ambito di Trasformazione A.T. 3 - L'Asse Verde, via Milano*", la cui disciplina urbanistica è contenuta, in particolare, nella relativa Scheda del Documento di Piano del P.G.T.

3.2. Gli interventi edificatori previsti dal Piano Attuativo hanno complessivamente la seguente consistenza e destinazione, secondo la disciplina dettata dal Documento di piano:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA:

-mq. **19.132,00;**

SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA:

-mq. **6.690,00;**

CAPACITA' EDIFICATORIA E RELATIVA DESTINAZIONE FUNZIONALE:

-mq. **6.400,00** di s.l.p. totale, pari a **mc. 19.200,00** di volume, di nuova edificazione:

di cui -mq. **5.120,00** di s.l.p., pari a **mc. 15.360,00**, di edilizia residenziale libera;

-mq. **1.280,00** di s.l.p., pari a **mc. 3.840,00**, di edilizia residenziale convenzionata;

DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI:

-mq. **12.441,00** di aree per servizi pubblici interne all'ambito di cui:

-mq. **9.165,00** minimo per area a verde attrezzata;

-mq. **2.647,00** minimo per parcheggio pubblico;

-mq. **629,00** minimo per percorso ciclopedonale.

3.3. L'Operatore, con la presente convenzione, assume le obbligazioni di seguito indicate e meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati di Piano allegati:

- realizzazione, a proprie cura e spese, di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, per un importo complessivo di Euro

249.813,30 (duecentoquarantanovemilaottocentotredici virgola trenta) al netto dello sconto del 15% (quindici per cento) applicato dal Comune;

- realizzazione, a proprie cura e spese, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, per un importo complessivo di Euro 248.392,44 (duecentoquarantottomilatrecentonovantadue virgola quarantaquattro) al netto dello sconto del 15% (quindici per cento) applicato dal Comune;

- versamento di ulteriori oneri di urbanizzazione per Euro 156.929,54 (centocinquantaseimilanovecentoventinove virgola cinquantaquattro);

- versamento del contributo di compensazione ecologica-ambientale per Euro 25.087,50 (venticinquemilaottantasette virgola cinquanta);

- cessione di aree per complessivi mq. 12.720 (dodicimilasettecentoventi), comprensiva di parte delle aree già cedute al Comune di cui alla premessa b) della parte in fatto e di cui al precedente articolo 2.3 per mq. 1.372,24 (milletrecentosettantadue virgola ventiquattro);

- ulteriore cessione aggiuntiva di aree a titolo gratuito per mq. 742,10 (settecentoquarantadue virgola dieci);

- cessione di almeno n. 3 (tre) appartamenti quale corrispettivo per la cessione dei diritti volumetrici generati dall'area comunale di cui alla premessa b) della parte in fatto come meglio disciplinato al precedente articolo 2.

3.4. L'Operatore si obbliga ad effettuare, a proprie cura e spese, la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

3.5. L'Operatore si obbliga a realizzare i fabbricati previsti dal Piano in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del P.G.T., del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, previo ottenimento dei necessari permessi di costruire o titoli equivalenti. L'attuazione del Piano Attuativo avverrà altresì in conformità alla presente convenzione ed ai progetti ed agli elaborati allegati, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

*

Art. 4 - DURATA DELLA CONVENZIONE - TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE.

4.1. La durata e validità della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data della formale stipula.

4.2. Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente convenzione entro 18 (diciotto) mesi dalla data di intervenuta esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

*

Art. 5 - VARIANTI.

5.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati

grafici del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

5.2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

5.3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga del termine di efficacia della convenzione, salvo diversa pattuizione nel caso di procedura di cui al precedente comma 5.2.

*

Art. 6 - CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.

6.1. In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. n. 12/2005, nonché di quanto stabilito dalla specifica normativa del Documento di Piano del P.G.T., con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Attuativo, l'Operatore è tenuto a dotare l'insediamento di aree pubbliche per una superficie minima di complessivi mq. 12.441 (dodicimilaquattrocentoquarantuno), di cui minimo mq. 9.165 (novemilacentosessantacinque) da destinarsi ad area verde attrezzata, minimo mq. 2.647 (duemilaseicentoquarantasette) da destinarsi a parcheggio pubblico e minimo mq. 629 (seicentoventinove) da destinarsi a percorso ciclopedonale.

6.2. Per il soddisfacimento di tale obbligo, viene innanzitutto conteggiata una parte delle aree, interne al comparto di Piano Attuativo, già cedute al Comune di Cornaredo a titolo di anticipazione di standard urbanistico delle aree da destinare ad opere di interesse pubblico nell'ambito del precedente Piano di Lottizzazione denominato "*P.L. Gasparotti*", come meglio illustrato nelle precedenti premesse b) ed e) della parte in fatto. La capacità edificatoria relativa a tali aree è stata infatti acquistata dall'Operatore nei modi e nei termini meglio disciplinati al precedente articolo 2, mentre la proprietà di tali aree rimane in parte e precisamente per **mq. 1.372,24** (milletrecentosettantadue virgola ventiquattro) in capo al Comune di Cornaredo a titolo di quota-parte delle aree a standard necessarie a soddisfare il disposto del citato art. 46, primo comma, lett. a), della L.R. n.12/2005 in relazione al Piano Attuativo di cui alla presente convenzione.

6.3. In aggiunta alle predette aree, l'Operatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede gratuitamente al Comune di Cornaredo, che con la sottoscrizione della presente convenzione accetta ed acquista, la proprietà di aree da destinare ad attrezzature pubbliche per una superficie di ulteriori **mq. 11.347,76 (undicimilatrecentoquarantasette virgola settantasei)**, anch'essa interna al comparto di Piano Attuativo.

Il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.02 sopra allegata Sub E al presente atto.

In particolare, l'Operatore cede gratuitamente al Comune di Cornaredo, che accetta ed acquista, la proprietà delle aree di seguito meglio individuate:

a) area avente superficie di mq. 9.500,90 (novemilacinquecento

virgola novanta), da destinare alla formazione di area verde attrezzata percorso ciclabile, meglio individuata in tinta di colore verde UPc-dc nella tavola allegato 02, distinta in catasto terreni come segue:

- foglio 12, mappale 177 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.08.80 deduz F48A R.D. Euro 9,04 R.A. Euro 7,27;

- foglio 12, mappale 1544 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.25.63 deduz F48A R.D. Euro 26,34 R.A. Euro 21,18;

- foglio 12, mappale 1532 REL ACQ ES ha 0.03.97;

- foglio 12, mappale 1542 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.55.22 deduz F48A R.D. Euro 56,75 R.A. Euro 45,63;

confini in corpo da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1545, 1533, 1541, 1539, 1538, 1536, 1552, 1332, 1543, Via Milano, Via Favaglie San Rocco.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

- foglio 12, mappale 1549 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.02.15 deduz F48A R.D. Euro 2,21 R.A. Euro 1,78;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1548, 1550, 564, 1552.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

b) area avente superficie di mq. 1.846,86 (milleottocentoquarantasei virgola ottantasei), da destinare alla formazione di parcheggio pubblico, meglio individuata in tinta di colore rosa UPk2-dc e di colore azzurro UPk1-dc nella tavola allegato 02, distinta in catasto terreni come segue:

- foglio 12, mappale 1550, SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.06.25 deduz F48A R.D. Euro 6,42 R.A. Euro 5,16;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1549, 1554, 975, 564.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

- foglio 12, mappale 1537, SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.00.75 deduz F48A R.D. Euro 0,77 R.A. Euro 0,62;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1538, Via Garibaldi, foglio 12 mappali 975, 1554, 1536.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

- foglio 12, mappale 1538, SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.13.28 deduz F48A R.D. Euro 13,65 R.A. Euro 10,97;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1539, Via Garibaldi, foglio 12 mappali 1537, 1536, 1542.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

6.4. Le aree di cui al precedente punto 6.3 vengono cedute libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti, fatto salvo quanto eventualmente indicato nei titoli di provenienza, avendone l'Operatore conseguito la proprietà in forza degli atti indicati al punto a) delle premesse.

Si precisa che la cessione gratuita ed il conseguente trasferimento in

capo al Comune di Cornaredo del diritto di proprietà sulle aree meglio indicate al precedente punto 6.3 avvengono contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre il possesso delle medesime aree rimane fin d'ora in capo all'Operatore, essendo tali aree interessate dalla realizzazione da parte dell'Operatore medesimo delle opere di urbanizzazione come meglio individuate al successivo articolo 8 della presente convenzione. Conseguentemente, l'uso, la manutenzione e la custodia di tali aree restano a carico dell'Operatore, che avrà l'onere di provvedervi a proprie cura e spese sino alla formale consegna al Comune di Cornaredo delle aree e delle opere sulle stesse realizzate, ai sensi del successivo articolo 12 della presente convenzione, cui si rinvia.

Le imposte e le spese tutte relative al trasferimento della proprietà delle predette aree, ivi comprese quelle per i frazionamenti, sono a carico dell'Operatore. Ai fini fiscali, si invoca l'applicazione del regime più favorevole di cui infra al paragrafo 17.3.

6.6. Le cessioni di cui al presente articolo per una superficie totale di **mq. 11.347,76 (undicimilatrecentoquarantasette virgola settantasei)**, unitamente all'area di **mq. 1.372,24 (milletrecentototettantadue virgola ventiquattro)** già in precedenza ceduta in proprietà del Comune a titolo di anticipazione di standard urbanistico nell'ambito del precedente Piano di Lottizzazione denominato "*P.L. Gasparotti*", consentono l'integrale soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche per una superficie di complessivi **mq. 12.441 (dodicimilaquattrocentoquarantuno)** (ed infatti 12.720,00 > 12.441,00) di cui almeno mq. 9.165 (novemilacentosessantacinque) da destinarsi ad area verde attrezzata, almeno mq. 2.647 (duemilaseicentoquarantasette) da destinarsi a parcheggio pubblico ed almeno mq. 629 (seicentoventinove) da destinarsi a percorso ciclopodale.

*

Art. 7 - Ulteriori cessioni aggiuntive a titolo gratuito

7.1. Fermo restando il pieno soddisfacimento del fabbisogno di aree a standard ai sensi del precedente articolo 6, con la sottoscrizione della presente convenzione, l'Operatore cede altresì a titolo gratuito al Comune di Cornaredo, che con la sottoscrizione della presente convenzione accetta ed acquista, la proprietà della seguenti aree aggiuntive rispetto a quelle necessarie a garantire il fabbisogno di aree a standard:

- aree site in Comune di Cornaredo, confinanti a nord con il perimetro dell'ambito di trasformazione A.T. 3 lungo la via Missori, aventi una superficie complessiva pari a mq. 742,10 (settecentoquarantadue virgola dieci), come risultanti da rilievo celerimetrico, meglio indicate in tinta di colore arancione (sigla ExC-Pc-dc) e marrone (sigla ExC-Pk3-dc) nella tavola n. All.02 sopra allegata sub E al presente atto.

Le predette aree risultano distinte in catasto terreni come segue:

- foglio 12, mappale 1545 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.01.73 deduz F48A R.D. Euro 1,78 R.A. Euro 1,43;

- foglio 12, mappale 1533 REL ACQ ES ha 0.00.13;

- foglio 12, mappale 1541 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.01.43 deduz F48A R.D. Euro 1,47 R.A. Euro 1,18;
- foglio 12, mappale 1546 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.00.41 deduz F48A R.D. Euro 0,42 R.A. Euro 0,34;
- foglio 12, mappale 1534 REL ACQ ES ha 0.00.04;
- foglio 12, mappale 1539 SEMIN IRRIG classe 1 ha 0.03.59 deduz F48A R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 2,97;

confini in corpo da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1547, 1535, 1540, Via Garibaldi, foglio 12 mappali 1538, 1542, 1532, 1544, Via Favaglie San Rocco.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

7.2. Le aree di cui al precedente punto 7.1 vengono cedute libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti, fatto salvo quanto eventualmente indicato nei titoli di provenienza, avendone l'Operatore conseguito la proprietà in forza degli atti indicati al punto a) delle premesse.

Si precisa che la cessione gratuita ed il conseguente trasferimento in capo al Comune di Cornaredo del diritto di proprietà sulle aree meglio indicate al precedente punto 7.1 avvengono contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre il possesso delle medesime aree rimane fin d'ora in capo all'Operatore, essendo tali aree interessate dalla realizzazione da parte dell'Operatore medesimo delle opere di urbanizzazione come meglio individuate al successivo articolo 8 della presente convenzione. Conseguentemente, l'uso, la manutenzione e la custodia di tali aree restano a carico dell'Operatore, che avrà l'onere di provvedervi a proprie cura e spese sino alla formale consegna al Comune di Cornaredo delle aree e delle opere sulle stesse realizzate, ai sensi del successivo articolo 12 della presente convenzione, cui si rinvia.

Le imposte e le spese tutte relative al trasferimento della proprietà delle predette aree, ivi comprese quelle per i frazionamenti, sono a carico dell'Operatore. Ai fini fiscali, si invoca l'applicazione del regime più favorevole di cui infra al paragrafo 17.3.

*

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE A SCOMPUTO.

8.1. L'Operatore, in relazione all'articolo 46, primo comma, lettera b), L.R. n. 12/2005, prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.A. e comunque entro e non oltre il termine massimo di 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga altresì a realizzare e completare e/o a far realizzare e completare, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico e dagli elaborati di progetto esecutivo con computo metrico estimativo, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, meglio individuate e specificate nella tavola n. T.05a – T.05b – T.05c – T.05d - T.05e e nei computi metrici estimativi allegati al P.A., sulle aree in cessione e su quelle già precedentemente cedute al Comune a titolo di anticipazione standard

interne al comparto di Piano Attuativo, oltre che sulle aree esterne al comparto medesimo, tutte meglio individuate in tinta di colore verde (sigla UPc), marrone (ExC-Pc), azzurro (sigla (UPk1), rosa (sigla UPk2), arancione (sigla ExC-Pk3) nella tavola n. T.05a:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- realizzazione di aree a parcheggi pubblici;
- realizzazione rete acquedotto;
- realizzazione rete fognatura;
- realizzazione rete energia elettrica;
- realizzazione rete pubblica illuminazione;
- realizzazione rete di erogazione gas-metano;
- realizzazione rete telefonica, cablaggio e rete dati;

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

-realizzazione di area per giardini e parchi urbani di circa mq. 10.288,50 non recintata e accessibile dalle quattro vie che delimitano l'ambito.

8.2. L'Operatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare, realizzare e completare e/o far realizzare e completare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte, le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui costo, stimato oggi sulla base dei progetti preliminari allegati alla presente convenzione Sub F, è pari rispettivamente a Euro 249.813,30 (duecentoquarantanovemilaottocentotredici virgola trenta) per le opere di urbanizzazione primaria e a Euro 248.392,44 (duecentoquarantottomilatrecentonovantadue virgola quarantaquattro) per le opere di urbanizzazione secondaria, importi calcolati al netto di spese tecniche ed I.V.A., come da computi metrici indicati al n. D.03b dell'allegato sub F, con applicazione dello sconto del 15% (quindici per cento) richiesto dal Comune.

8.3. Resta comunque inteso che le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità e nel rispetto delle disposizioni dettate dal nuovo codice dei contratti pubblici D.Lgs. n. 50/2016 ed in particolare dal suo art. 36, oltre che dall'art. 16, comma 2-bis, del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001. In particolare, l'Operatore potrà procedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, senza alcuna necessità di espletamento di procedure di evidenza pubblica, trattandosi di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica. Quanto invece alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, si procederà mediante procedura negoziata nel rispetto di quanto previsto in particolare dal combinato disposto del comma 3 e del comma 2, dell'art. 36 del D.Lgs. n.50/2016. Rimane comunque fermo che, ove ne ricorrano i presupposti, si procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, commi 2, 3 e 4, DL. n. 76/2020 e ss.mm.ii.

8.4. L'Operatore si impegna a garantire che tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, secondo le prescrizioni fornite dagli enti gestori delle reti infrastrutturali, e si impegna a richiedere (ed ottenere) i relativi pareri/nulla-osta ai gestori stessi.

8.5. L'Operatore dovrà altresì procedere, a proprie cura e spese, a far eseguire gli allacciamenti a tutte le reti dei sottoservizi di cui all'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005.

8.6. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, di cui al presente articolo, verranno comunque realizzate in conformità ai progetti esecutivi ed ai relativi computi metrici estimativi forniti dall'Operatore ed approvati dall'Amministrazione comunale. E' facoltà del Comune richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione a scomputo che non incidano sul costo totale delle stesse.

*

Art. 9 - VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – CONTRIBUTO DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA - AMBIENTALE – COSTO DI COSTRUZIONE – AGIBILITA'.

9.1. Alla data di presentazione della proposta di P.A., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in applicazione delle tariffe comunali aggiornate, come risulta dal quadro economico riportato nella relazione denominata D.01 al paragrafo 4.4 sopra allegata sub F, sono i seguenti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: Euro 227.328 (duecentoventisettemilatrecentoventotto);

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Euro 549.696 (cinquecentoquarantanovemilaseicentonovantasei);

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: Euro 777.024 (settecento settantasettemilaventiquattro).

Dal totale complessivo degli oneri di urbanizzazione così calcolati, deve tuttavia essere detratta la somma di Euro 121.888,73 (centoventunomilaottocentottantotto virgola settantatre) a suo tempo versata dalla parte privata al Comune di Cornaredo a titolo di oneri di urbanizzazione per interventi in realtà mai eseguiti nell'ambito del Piano di Lottizzazione c.d. "Gasparotti", come meglio precisato nella premessa e) della parte in fatto della presente convenzione. Tale somma, che il Comune di Cornaredo ha l'obbligo di restituire alla parte privata in considerazione della mancata realizzazione degli interventi di cui alla concessione edilizia n. 39/1995, deve essere detratta dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione nell'ambito del presente Piano Attuativo. Fermo restando che gli atti di provenienza dei terreni enunciano chiaramente che la proprietà degli stessi è stata trasferita con tutti i diritti ed oneri di cui alla citata concessione edilizia n. 39/1995, l'Operatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga in ogni caso a manlevare e tenere indenne il Comune di Cornaredo per il caso di eventuale futura richiesta di restituzione degli oneri di urbanizzazione a suo tempo versati in relazione agli interventi non eseguiti nell'ambito del citato Piano di Lottizzazione c.d. "Gasparotti" da parte del soggetto privato dante causa dell'odierno Operatore, che ebbe a suo tempo a richiedere ed ottenere la concessione edilizia per gli interventi non eseguiti.

Conseguentemente, la somma effettivamente dovuta dall'Operatore a titolo di oneri di urbanizzazione risulta la seguente:

SOMMA EFFETTIVAMENTE DOVUTA A TITOLO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE AL NETTO DI QUANTO GIA' IN PRECEDENZA VERSATO: Euro 655.135,27 (= 777.024,00 - 121.888,73)

9.2. I predetti oneri di urbanizzazione vengono interamente scomputati dal valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite ai sensi del precedente articolo 8: dal momento che tali opere vengono eseguite per un valore complessivo di Euro 498.205,73 (= 249.813,30 + 248.392,44), l'Operatore - nel presupposto dell'integrale adempimento delle obbligazioni di cui al precedente articolo 8, obbligazioni peraltro assistite dalla garanzia di cui al successivo articolo 13 - è oggi tenuto a versare la somma di Euro 156.929,54 (centocinquantaseimilanovecentoventinove virgola cinquantaquattro) a titolo di integrazione per l'assolvimento del contributo per l'urbanizzazione primaria e secondaria (oltre il contributo di Euro 25.087,50 venticinquemilaottantasette virgola cinquanta a titolo di compensazione ambientale). La predetta somma verrà versata dall'Operatore all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia dei titoli equivalenti degli edifici privati, con le modalità previste dalla normativa comunale.

9.3. Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite rispettivamente ai progetti allegati al P.A. (tavole n. T.05a - T.05b - T.05c - T.05d - T.05e) ed agli oneri vigenti aggiornati alla data della presentazione del P.A.

9.4. L'Operatore si impegna a presentare, entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque non oltre la data di presentazione delle domande per i titoli abilitativi privati, i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.A. da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio. Tutti i predetti progetti dovranno essere redatti in conformità a quanto previsto dalla specifica disciplina in materia di lavori pubblici, e comunque sulla base di tutte le indicazioni e le richieste effettuate dal Comune e dovranno essere dallo stesso esplicitamente approvati. La progettazione delle predette opere viene resa gratuitamente dall'Operatore.

9.5. In ogni caso, la verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo rispetto agli oneri dovuti verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione. Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutato con i prezzi utilizzati per il computo metrico estimativo di dettaglio allegato ai predetti progetti esecutivi, risultasse inferiore a quanto effettivamente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, l'Operatore dovrà corrispondere al Comune l'ulteriore somma. Qualora invece la realizzazione delle opere comportasse -sulla base dei costi stimati dai progetti esecutivi un costo maggiore, tale maggior costo resterà a carico dell'Operatore.

9.6. Ai sensi di quanto disposto dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 "*L'Asse Verde, via Milano*", è altresì dovuto il versa-

mento della compensazione ecologica-ambientale ai sensi di quanto previsto dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., Parte Seconda, Disposizioni del Documento di Piano. Tale compensazione ecologica-ambientale viene quantificata in Euro 25.087,50 e verrà versata dall'Operatore all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia dei titoli equivalenti degli edifici privati, con le modalità previste dalla normativa comunale.

9.7. Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà versato dall'Operatore all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia dei titoli edilizi equivalenti degli edifici privati, secondo le modalità di rateizzazione previsti dalla normativa comunale. Ai sensi del comma 1 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per la realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata.

9.8. Le agibilità degli edifici privati potranno essere ottenute dall'Operatore a seguito di presentazione di segnalazione certificata ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/2001, come sostituito dal D.Lgs. n. 222/2016, previo positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo. E' ammessa la presentazione di segnalazione certificata ai fini dell'agibilità di singoli edifici o singole porzioni di edifici o singole unità immobiliari, così come previsto dal citato art.24 del D.P.R. n.380/2001.

*

Art. 10 - SUPERAMENTO DEL CONTENZIOSO LEGATO AI PRECEDENTI PIANI DI LOTTIZZAZIONE RIMASTI INATTUATI.

10.1. Per effetto della sottoscrizione della presente convenzione e del corretto adempimento delle relative obbligazioni, tanto l'Operatore quanto il Comune di Cornaredo dichiarano sin d'ora di rinunciare ad ogni diritto, pretesa, ragione, domanda e/o azione dedotta e deducibile nei confronti dell'altra Parte in relazione alle vicende intercorse legate all'approvazione, sulle medesime aree oggetto del presente P.A., del Piano di Lottizzazione denominato "*Gasparotti*" e del Piano di Lottizzazione denominato "*ex Imm. San Rocco*", meglio indicati alla precedente premessa e), e rimasti inattuati, fatta eccezione, con riferimento alla sottoscrizione della convenzione attuativa del solo P.L. "*Gasparotti*", per il trasferimento della proprietà di aree private a titolo di anticipazione dello standard urbanistico e per il versamento di oneri di urbanizzazione per interventi in realtà mai eseguiti. Conseguentemente, ciascuna Parte dichiara di non aver più nulla a pretendere dall'altra Parte per qualsivoglia ragione o titolo, dando atto, per quanto occorrer possa, di aver definito, conciliato e comunque transatto in modo soddisfacente ogni eventuale contestazione, pretesa e controversia dedotta e/o deducibile nei confronti dell'altra Parte con riferimento alle vicende conseguenti all'intervenuta approvazione dei predetti Piani di Lottizzazione ed, in particolare, ai due atti stragiudiziali di significazione e diffida, entrambi datati 4 gennaio 2010, notificati dalla parte privata al Comune di Cornaredo il 14 gennaio 2010 ed il 12 febbraio 2010, nonché ai due ulteriori atti stragiudiziali di significazione e diffida notificati dalla parte privata al Comune il 14 e

28 gennaio 2020.

10.2. Il Comune si impegna conseguentemente a prestare il proprio assenso allo svincolo delle fideiussioni a suo tempo prestate in relazione ai predetti Piani di Lottizzazione e in particolare allo svincolo della fideiussione n. 2294R22859 ora n. 2174590 dell'importo di Euro 37.206,28 (trentasettemiladuecentosei virgola ventotto) originariamente rilasciata dal Banca Antonveneta S.p.A..

*

Art. 11 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 E RELATIVI IMPEGNI.

11.1. L'Operatore si impegna a realizzare alloggi di edilizia residenziale convenzionata per una superficie complessiva pari a mq. 1.280 (milleduecentottanta) di s.l.p., corrispondenti a un volume di mc. 3.840 (tremilaottocentoquaranta).

11.2. Gli alloggi da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata verranno realizzati dall'Operatore secondo i criteri e nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001. A tal fine, le parti si impegnano a stipulare ulteriore apposita convenzione, da sottoscrivere tra l'Operatore ed il Comune di Cornaredo prima del rilascio dei permessi di costruire. La convenzione relativa all'edilizia residenziale convenzionata dovrà contenere e disciplinare tutti gli elementi essenziali indicati dal citato art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, secondo lo schema unito alla bozza di Convenzione come Allegato "A" il tutto allegato alla presente convenzione al sub F (n. 9).

11.3. La realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata avverrà in modo coordinato con l'attuazione del P.A.

*

Art. 12 - NORME GENERALI.

12.1. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione a scomputo, a far data dalla consegna formale delle stesse da porre in essere - laddove necessaria - secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico dell'Operatore sino alla consegna formale al Comune di Cornaredo. L'Operatore e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi incidente che potrà verificarsi se causato da inadempienze anche se lievi e dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di Cornaredo da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

12.2. L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree ed opere al Comune, mentre fino a tale momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico.

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

12.4. La direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza in corso di esecuzione di tutte le opere verrà assunta da tecnici incaricati dall'Operatore.

12.5. I collaudi tecnico-contabili delle opere di urbanizzazione a scomputo sono di competenza del Comune di Cornaredo. I collaudi potranno anche avvenire in modo parziale rispetto al progetto esecutivo presentato e dovranno comunque avvenire entro novanta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Decorso tale termine, qualora il Comune non provveda ai collaudi finali nei successivi sessanta giorni, ovvero non provveda alla loro approvazione entro i successivi sessanta giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole. Per i collaudi, l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i sessanta giorni successivi alla stessa richiesta. In ogni caso, l'Operatore ha diritto di presenziare alle operazioni di collaudo, formulando osservazioni. L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire e/o a far eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili, nonché a rifondere ogni spesa di collaudo.

*

Art. 13 - GARANZIE FINANZIARIE.

13.1. Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, nonché di ogni altra obbligazione a contenuto patrimoniale, anche indiretto, di cui alla presente convenzione, l'Operatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, presta garanzia fidejussoria in misura pari ad Euro 872.296,88 (= 597.846,88 + 274.360,00), corrispondente all'importo complessivo derivante dalla somma del valore delle opere di urbanizzazione a scomputo incrementato del 20% (venti per cento) e del valore dell'area di proprietà comunale in relazione alla quale è prevista la cessione della capacità edificatoria in capo all'Operatore privato.

13.2. Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alla progettazione esecutiva delle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati al presente P.A., l'Operatore si impegna a presentare al Comune di Cornaredo, prima del rilascio dei permessi di costruire, polizza fidejussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria.

13.3. Le garanzie o polizze fidejussorie dovranno essere rilasciate da primari Istituti di Credito o Compagnie di Assicurazione e dovranno essere stipulate con obbligo di automatico 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.

13.4. L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scrit-

to espresso dal Comune di Cornaredo, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso, l'importo di garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento) della polizza, mentre il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere e l'assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fidejussoria prestata a garanzia.

13.5. Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fidejussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore obbligato per lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune di Cornaredo unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore.

*

ART. 14 - VINCOLO DI SOLIDARIETA' E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

14.1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dall'Operatore 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 dall'Operatore, 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.

14.2. Le garanzie prestate dall'Operatore 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. Qualora l'alienazione fosse effettuata prima della sottoscrizione della presente convenzione e/o del rilascio dei permessi di costruire o titoli equivalenti, la convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i permessi di costruire o altri titoli equivalenti saranno intestati all'acquirente.

*

ART. 15 – DICHIARAZIONE URBANISTICHE

15.1 In relazione all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, vengono allegatae subb. G e H le copie formate ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati in data 22 luglio 2021 n. 43/2021 n. 44/2021 dal Comune di Cornaredo relativi alle area oggetto del presente atto.

I Sigg. Arch. Gavardi Riccardo Fabrizio, e Pozzi Massimiliano, ciascuno per quanto si spettanza, dichiarano che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio dei suddetti certificati.

ART. 16 – ASSENZA DI PAGAMENTI E SPESE DI MEDIAZIO-

NE.

16.1 - I Sigg. Arch. Gavardi Riccardo Fabrizio e Pozzi Massimiliano, nella loro rispettiva qualità, da me Notaio richiamate le sanzioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di dichiarazione mendace, con riferimento all'art. 47 del suddetto D.P.R. e ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, come modificato dal comma 48 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, in quanto occorra dichiarano:

- a) che i trasferimento oggetto del presente atto sono stati conclusi a titolo di permuta ovvero gratuitamente e quindi senza aver effettuato pagamenti tra le parti;
- b) di non essersi avvalsi di un mediatore per la conclusione del presente contratto.

ART. 17 - SPESE E TASSE.

17.1. Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'Operatore.

17.2. Sono altresì a carico dell'Operatore tutte le ulteriori spese (ivi comprese quelle di frazionamento) dovute in relazione alla stipula del presente atto.

17.3 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia (art. 32 del D.P.R. 601/1973, richiamato dall'art. 20 L. 10/77), si dà atto che tutte le cessioni di aree e di cubatura di cui al presente atto sono preordinate alla trasformazione del territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e di cubatura di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

*

Di quest'atto io Notaio ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 13.15 (tredici e quindici) o-messa la lettura di quanto allegato per volontà delle parti stesse.

Consta il presente atto di dodici fogli scritti su quarantaquattro pagine in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte di mia mano.

F.to Riccardo Fabrizio Gavardi

Massimiliano Pozzi

Federico Prinetti