

|             |  |
|-------------|--|
| PROGETTO    | PIANO ATTUATIVO - AT.R1.03bis<br>Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione, Novate Milanese (MI) |
| COMMITTENTE | IMMOBILIARE CHIARA s.r.l.<br>Via Bovisasca n.53, Novate Milanese (MI)                            |
| DESCRIZIONE | <b>BOZZA CONVENZIONE</b>   |
| SCALA       | -  |
| DATA        | DICEMBRE 2023  |
| COD         | A51_PA_INTEGR 4.dwg  |

A117

ALLEGATO  
F  
AGG3  
PA  
PIANO  
ATTUATIVO

IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA ESECUTRICE:

# BOZZA

Repertorio n. ....

Raccolta n.....

-----**CONVENZIONE URBANISTICA**-----

-----**Piano Attuativo Residenziale**-----

-----**"AT.R1.03 bis VIA CORNICIONE - VIA LEOPARDI - VIA BOCCACCIO"**-----

-----REPUBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventitre, il giorno .....del mese di ..... (.../.../2023)

In Bresso, via Marconi n.28, nel mio studio, avanti a me dottor MASSIMILIANO

UGO ZAPPULLI, notaio in Bresso, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono presenti:

- Arch. .... nato a ..... il ....., codice fiscale

....., specialmente domiciliato per la carica presso la Sede Municipale

del Comune di Novate Milanese, sita in via Vittorio Veneto n. 18, il quale

dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente

dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Novate Milanese e

di agire non in nome proprio, ma in nome e per conto dell'interesse del

-----**"COMUNE DI NOVATE MILANESE"**-----

con sede a Novate Milanese in Via V. Veneto n. 18, codice fiscale e Partita

IVA 02032910156, che rappresenta ai sensi del l'art. 107, comma 3, lettera c)

e 109, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, munito degli occorrenti poteri e

a quanto infra autorizzato a stipulare il presente atto in forza del Decreto

Sindacale di conferimento incarico n..... del....., allo scopo autorizzato

pag. 1

# BOZZA

con la deliberazione della Giunta Comunale n. .... del giorno .... 20....

(Delibera di Approvazione finale del Piano Attuativo "AT.R1.03 bis"), che in

copia conforme si allega al seguente atto sotto la lettera "B", delibera

esecutiva, tuttora valida ed efficace. Lo stesso in seguito verrà chiamato

"Comune"

- Sig. MICULI FREDERIK, nato a ..... il giorno .....,

codice fiscale ....., specialmente domiciliato presso la sede della

infra detta società, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella

sua qualità di ..... della società di diritto ita-

liano

-----"IMMOBILIARE CHIARA SRL"-----

Società costituita in Italia, con sede a Novate Milanese e indirizzo in via

Bovisasca n.53, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila/00), i.v., codice

fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano

n.12077870157, R.E.A. n.1524285, munito degli occorrenti poteri e a quanto

infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale, società d'ora in poi

denominata nel presente atto anche "Soggetto Attuatore".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio

sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

-----PREMESSO CHE-----

pag. 2

# BOZZA

1. La Giunta Comunale con deliberazioni n. .... del .../.../2023 e n. .... del .../.../2023, ha rispettivamente adottato ed approvato definitivamente il pro-

getto planivolumetrico del Piano Attuativo Residenziale " **AT.RI.03 bis VIA**

**CORNICIONE - VIA LEOPARDI - VIA BOCCACCIO** ", proposto dal Soggetto Attuatore,

a firma del Tecnico incaricato Ing. Alessandro Rossi, con studio a Brugherio

(MB) in via Guglielmo Oberdan n. 54, C.F. RSSLSN78H24F205U, P.IVA 05151050969,

interessante le aree site a Novate Milanese e comprese tra le Via Cornicione,

Via Leopardi e Via Boccaccio, come di seguito catastalmente individuate.

2. Il comma 7 dell'Art. 10 delle NdA prevede che la localizzazione delle aree

per servizi connesse all'Ambito di Trasformazione (AT) riportata nello schema

grafico nella scheda di cui all'Allegato B delle NdA è indicativa.

Il progetto urbanistico presentato dal Soggetto Attuatore prevede modifiche

sia nella distribuzione localizzativa dei servizi, previsti dalla predetta

scheda, sia in termini di quantità degli stessi per l'inserimento, in quota

parte, delle nuove funzioni di cui all'ambito della mobilità/viabilità ri-

spetto a quanto riportato nella medesima scheda.

3. Il progetto di Piano Attuativo risulta compatibile con le previsioni e con

le norme vigenti dello strumento urbanistico generale.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità

degli immobili oggetto del Piano Attuativo, ad essa pervenute con atto a mio

rogito rep. n. 13705 raccolta n.7272 del 15/12/2021, registrato a Milano 2 il

pag. 3

# BOZZA

23/12/2021 al n. 135821 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 24/12/2021 ai numeri 185470/126558 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

5. Le aree oggetto della presente convenzione risultano attualmente identificate in Catasto Terreni del detto Comune di Novate Milanese, al foglio **17** (diciassette), come segue:

- **Mappale 439** (quattrocentotrentanove), seminativo di classe 1, di ettari 1 (uno), are 8 (otto) e centiare 39 (trentanove), reddito dominicale euro 69,97 (sessantanove virgola novantasette), reddito agrario euro 67,17 (sessantasette virgola diciassette), in forza, da ultimo, di frazionamento n. 368726.1/2019 (prot. n. MI0368726) del 6 novembre 2019;

- **Mappale 442** (quattrocentoquarantadue), seminativo di classe 1, di are 3 (tre) e centiare 14 (quattordici), reddito dominicale euro 2,03 (due virgola zerotre), reddito agrario euro 1,95 (uno virgola novantacinque), in forza, da ultimo, di frazionamento n. 368726.1/2019 (prot. n. MI0368726) del 6 novembre 2019;

- **Mappale 405** (quattrocentocinque), seminativo di classe 1, di are 10 (dieci) e centiare 78 (settantotto), reddito dominicale euro 6,96

# BOZZA

(sei virgola novantasei), reddito agrario euro 6,68 (sei virgola sessantotto), in forza, da ultimo, di frazionamento n. 542374.1/2013 (Prot. n. MI0542374) del 21 ottobre 2013.

Confini, in unico corpo: via Giacomo Leopardi, via Cornicione, mappali 441, 440, 434 del Foglio 17 e via Boccaccio per chiudere.

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e quale risulta graficamente rappresentato sull'estratto di mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

**6.** Le aree oggetto della presente convenzione risultano di superficie catastale come di seguito riepilogato:

- **Mappale 439**: ettari 1 (uno), are 8 (otto) e centiare 39 (trentanove), equivalenti a una superficie di 10.839 mq;
- **Mappale 442**: are 3 (tre) e centiare 14 (quattordici), equivalenti a una superficie di 314 mq;
- **Mappale 405**: are 10 (dieci) e centiare 78 (settantotto), equivalenti a una superficie di 1.078 mq;

Per una Superficie Catastale Totale di proprietà del Soggetto Attuatore pari a  $10.839 + 314 + 1.078 = 12.231$  (dodicimiladuecentotrentuno) mq.

Si evidenzia la non perfetta sovrapponibilità tra il perimetro del Piano Attuativo riportato negli elaborati grafici di PGT e il perimetro dei mappali catastali di proprietà del Soggetto Attuatore sopra indicati (negli elaborati

# BOZZA

di PGT piccole porzioni di aree di proprietà risultano esterne al Piano, come evidenziato nello schema grafico allegato - Allegato "E").

In particolare, si evidenzia che porzioni dell'area di proprietà sono ricomprese nell'"Ambito della mobilità-Viabilità - V" di cui all'art. 60 delle Nda bis, nel quale si applicano le disposizioni (Art. 110 Nda bis) del Piano dei Servizi e una piccola porzione a Sud ricade altresì nell'"Ambito per Servizi" (art. 48 Nda bis) e destinata dal Piano dei Servizi a "Verde urbano" (art. 98 Nda bis).

In accordo tra le Parti, le aree di proprietà dell'Operatore esterne al perimetro del Piano sono cedute a titolo gratuito al Comune, previo frazionamento catastale a cura e spese del Soggetto Attuatore, contestualmente alla cessione delle aree individuate come "Contributo al Sistema dei Servizi" con la stipula della presente convenzione di cui al successivo art. 7.

I terreni di proprietà del Comune prossimi all'area di intervento, quali la via Giacomo Leopardi, la via Cornicione e la via Boccaccio, non ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione "AT.R1.03 bis", saranno oggetto di opere di urbanizzazione a scomputo oneri, secondo la perimetrazione riportata nello schema allegato alla presente Convenzione (Allegato D) e secondo le modalità previste dal successivo Art. 8 della presente Convenzione.

# BOZZA

7. Sulle aree private dell'ambito di trasformazione, oggetto della presente

Convenzione, gravano i seguenti vincoli e adempimenti:

- la maggior parte delle aree ricade in "Classe IV - Aree di intensa attività umana" (Leq diurno 65 dB(A) - Leq notturno 55 db(A)), mentre una parte più ridotta ricade in "Classe III - Aree di tipo misto" (Leq diurno 60 dB(A) - Leq notturno 50 db(A)), così come riportato nella "Tav. n. 2.3 - Classificazione delle aree" di cui al vigente Piano di Zonizzazione Acustica;
- le aree ricadono in "Classe di fattibilità geologica F2 - Fattibilità con modeste limitazioni", per la quale si applicano (ai sensi dell'Art. 20 c. 4 delle NdA) le norme e prescrizioni allegate allo "Studio della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica" del PGT, ossia in particolare - rilevata la necessità di eseguire scavi di fondazione con realizzazione delle relative strutture di sostegno - in sede di Permesso di Costruire o di altro titolo equipollente è obbligatorio produrre come parte integrante del progetto la documentazione geologica e geotecnica e le verifiche sismiche prescritte dalla normativa vigente;
- le aree ricadono in "Unità di paesaggio" denominata "Città moderna" e nella "Classe di sensibilità paesistica 2 - bassa", di cui al DGR 08/11/2002 n. 7/11045 (artt. 83-84 e 85 delle NdA del PGT). A seguito

pag. 7

dell'Esame dell'Impatto Paesistico allegato al Piano Attuativo, dal quale risulta che il progetto urbanistico ha un "impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza", in sede di acquisizione del titolo abilitativo edilizio, il progetto architettonico verrà sottoposto alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;

- una parte delle aree ricadono all'interno della "Fascia di rispetto stradale relativa al potenziamento autostrada A4" secondo quanto previsto dall'art. 71 delle NdA del P.G.T. Si precisa che le aree rientranti in fascia di rispetto secondo il progetto saranno interessate solo da modellazione e livellamento del terreno e da piantumazione;
- l'intervento urbanistico - oggetto della presente Convenzione - deve garantire il rispetto del principio di Invarianza Idraulica ed Idrogeologica di cui all'art. 58 bis della LR n. 12/2005 in conformità alle disposizioni del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i, mediante il deposito del prescritto Progetto di Invarianza Idraulica e Idrogeologica contestualmente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

**8.** La presente Convenzione ha anche valore di atto di asservimento della capacità edificatoria delle aree ricadenti all'interno del Piano Attuativo ai sensi dell'art.15 comma 8 delle NdA del Piano delle Regole del PGT.

-----~~TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO~~-----

Si conviene e stipula quanto segue:

## **Art 1 - Disposizioni preliminari**

1. Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi i casi di ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 18.

pag. 9

# BOZZA

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

Si applica, in ogni caso, il disposto dell'art. 11 della L. 241/90 e ss.mm.ii..

6. Il Piano "AT.R1.03 bis VIA CORNICIONE - VIA LEOPARDI - VIA BOCCACCIO" prevede di riservare all'interno della SLP residenziale il 20% per Housing Sociale (Edilizia Convenzionata).

## **Art. 2 - Allegati alla Convenzione**

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati, costituenti il progetto planivolumetrico di Piano Attuativo in atti Protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/2023:

- Tav.01 AGG: Inquadramento: estratto mappa catastale, estratti PGT (Classificazione del territorio, Unità del paesaggio e Classe di Sensibilità, Vincoli e Tutele, Fattibilità Geologica, Zonizzazione Acustica)
- Tav.02 AGG: Planimetria generale SDF
- Tav.03a AGG: Sezioni stradali SDF (AA-BB-CC)

pag. 10

# BOZZA

- Tav.03b AGG: Sezioni stradali SDF (DD-EE-FF-GG)
- Tav.04 AGG: Sezioni generali SDF
- Tav.05 AGG1: Localizzazione funzioni e servizi PROGETTO
- Tav.06 AGG1: Planimetria generale PROGETTO
- Tav.07a AGG: Sezioni stradali PROGETTO (AA-BB-CC)
- Tav.07a AGG: Sezioni stradali PROGETTO (DD-EE-FF-GG)
- Tav.08 AGG: Sezioni generali PROGETTO
- Tav.09 AGG: Piante PT-P1-P2 PROGETTO
- Tav.10 AGG: Calcolo Area Fondiaria
- Tav.11 AGG1: Verifica Indici Planivolumetrici - SLP
- Tav.11A AGG1: Verifica Indici Planivolumetrici - SLP Edilizia Convenzionata
- Tav.12 AGG1: Verifica Indici Planivolumetrici - SUPERFICIE DRENANTE
- Tav.13 AGG1: Verifica Indici Planivolumetrici - SUPERFICIE OCCUPATA
- Tav.14 AGG1: Verifica Indici Planivolumetrici - SUPERFICIE COPERTA
- Tav.15 AGG1: Verifica Indici Planivolumetrici - SUPERFICIE A PARCHEGGIO
- Tav.16 AGG: Viste tridimensionali/Rendering
- Tav.17 AGG1: Progetto preliminare opere da realizzare quale "Contributo al sistema dei servizi"

# BOZZA

- Tav.18 AGG1: Progetto preliminare opere di urbanizzazione a scomputo oneri
- Allegato C AGG1: Relazione tecnica di progetto
- Allegato D: Documentazione fotografica SDF
- Allegato E: Esame impatto paesistico
- Allegato F AGG3: Bozza Convenzione urbanistica prot .....
- Allegato G: Relazione Geologico-Geotecnica
- Allegato H: Indagini Ambientali Preliminari (IAP)
- Allegato H1: Asseverazione del tecnico incaricato per le IAP
- Allegato I: Studio previsionale di Clima Acustico
- Allegato L AGG2: Piano Economico Preliminare
- Allegato M1: Computo Metrico Estimativo di fattibilità delle opere da realizzare a scomputo oneri
- Allegato M2: Computo metrico estimativo di fattibilità delle opere relative al "Contributo al sistema dei servizi" a totale carico del soggetto attuatore
- Allegato N AGG: determinazione del prezzo di vendita degli alloggi in edilizia convenzionata

**2.** Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo,

stabiliscono che l'insieme degli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

**3.** Costituisce allegato della presente Convenzione il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree oggetto della presente Convenzione, rilasciato dal Comune di Novate Milanese in data ..... , prot. n. .... /..... , che si allega sotto la lettera "C" rispetto al quale dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

**Art. 3 - Modalità di attuazione e validità del Piano "AT.R1.03 bis VIA CORNICIONE - VIA LEOPARDI - VIA BOCCACCIO"**

**1.** Per quanto non previsto e regolato dal testo della presente Convenzione, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa disciplinante l'attività edilizia e urbanistica.

**2.** Il Piano Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte della Giunta Comunale e la stipula della presente Convenzione deve intervenire entro 90 (novanta) giorni dalla medesima data di validità del Piano Attuativo.

**3.** Fatta salva la possibilità di operare le modifiche previste dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, sono consentite, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica, modifiche planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Deve essere comunque salvaguardato il rispetto delle aree di galleggiamento, ossia delle distanze minime dai confini e delle tipologie edilizie previste dal Piano Attuativo, mentre gli ingombri dei fabbricati previsti in progetto, nonché le finiture e i colori rappresentati nelle viste tridimensionali allegate al Piano, sono riportati a puro titolo indicativo e potranno trovare successiva diversa specificazione in fase di presentazione del Permesso di Costruire (o titolo equipollente). Anche prima della scadenza decennale, ove sussistano benefici volumetrici o norme premiali che incrementano la SL realizzabile a fronte di interventi che migliorano le classi energetiche e la riduzione dei consumi e quindi della trasmittanza termica, il beneficio volumetrico o di SL in incremento rispetto a quanto previsto nel P.A. in sede di prima approvazione, non costituisce variante sostanziale ed è, pertanto, ammissibile senza dover modificare la presente convenzione.

# BOZZA

**4.** Le eventuali varianti ancorché non eccedenti le ipotesi di cui sopra, dovranno essere comunque comunicate al Comune.

**5.** Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai predetti commi e/o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quelle previste nel titolo abilitativo, per la quale sia obbligatorio reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

**6.** Le variazioni non possono comportare, né espressamente, né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione, di cui al presente articolo, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

**7.** Il Piano Attuativo prevede l'edificazione delle opere private in 2 lotti distinti (LOTTO 1 e LOTTO 2); ogni lotto, costituito rispettivamente da n.10 ville (LOTTO 1) e n.8 ville (LOTTO 2), risulta indipendente dal punto di vista funzionale e impiantistico.

**8.** I due lotti di edificazione di cui al precedente comma 7 saranno oggetto di un'unica richiesta di Permesso di Costruire (o titolo equipollente), e la loro edificazione avverrà secondo le tempistiche riportate nel comma successivo.

**9.** Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo, comprese le opere di urbanizzazione e le opere da realizzare quale "Contributo al sistema dei

pag. 15

# BOZZA

servizi" indicate nel successivo art. 7 dovranno essere realizzate secondo le

seguenti scadenze:

- per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere da realizzare quale "Contributo al sistema dei servizi" (verde attrezzato, aree di sosta, verde pubblico, opere stradali, adeguamenti reti pubbliche, equipaggiamenti arborei), il termine per l'inizio lavori non potrà essere superiore a 12 (dodici) mesi dalla data di acquisizione del titolo abilitativo edilizio del Progetto Esecutivo, che dovrà essere presentato entro 5 (cinque) mesi dalla stipula della presente Convenzione, mentre quello di ultimazione, entro il quale le opere dovranno essere completate, non potrà superare 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori, salvo proroghe dei termini di inizio e di conclusione dei medesimi lavori ammesse ai sensi di legge, e comunque non oltre il termine decennale di cui al comma 2;
- per l'esecuzione delle opere private, il termine per l'inizio lavori non potrà essere superiore a 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo, mentre quello di ultimazione, entro il quale le opere dovranno essere completate, non potrà superare 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori, salvo proroghe dei termini di inizio e di conclusione dei medesimi lavori ammesse ai sensi di legge, e comunque non oltre il termine decennale di cui al comma 2;

pag. 16

**10.** In ogni caso sia le opere di urbanizzazione primaria che le opere da realizzare (spazi a verde attrezzato) quale "Contributo al sistema dei servizi" di cui al successivo art. 7 devono essere avviate con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici privati serviti dalle opere stesse.

**11.** La cessione della proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione - a titolo di "Contributo al sistema dei servizi" - in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, così come previsto dal successivo art. 7.

**12.** La proprietà delle opere di urbanizzazione, realizzate sulle aree di cessione dal Soggetto Attuatore, è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Parimenti le opere di equipaggiamento arboreo realizzate dal Soggetto Attuatore, sono attribuite automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le stesse realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

**Art. 4 - Indici, parametri e prescrizioni urbanistiche: programma costruttivo**

**1.** Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare quanto descritto nel progetto del Piano Attuativo secondo le modalità ed i tempi previsti, in conformità alle normative vigenti, alla presente Convenzione ed alla documentazione di

# BOZZA

cui al precedente articolo 2, nonché in osservanza dei seguenti indici, para-

metri e prescrizioni attuative:

a. Superficie Territoriale (St): 11.928 mq

b. Superficie Fondiaria (Sf): 4.273,03 mq (calcolata come differenza tra

la Superficie Territoriale e le superfici che verranno cedute al Comune

con la presente Convenzione, pari alla somma della superficie delle

aree finalizzate quale "Contributo al sistema dei servizi al sistema

dei servizi reperite all'interno dell'ambito di trasformazione" e

della superficie relativa allo spazio occupato dai nuovi passi carrai,

ovvero  $11.928 \text{ mq} - (7.576,33 \text{ mq} + 78,64 \text{ mq}) = 4.273,03 \text{ mq}$ , secondo

quanto più dettagliatamente descritto al seguente Art. 6)

c. Capacità edificatoria totale (Slp): 2.500 mq di cui una quota pari al

20% -venti per cento- (500 mq) è da riservare per Housing sociale

(edilizia convenzionata)

d. Contributo totale al sistema dei servizi: 8.005 mq

e. Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno

del comparto: 8.005 mq

f. Rapporto di copertura (Rc): 40% della Sf

g. Rapporto di occupazione (Ro): 55% della Sf

h. Altezza massima degli edifici (H): 14,80 mt

i. Destinazione Principale: Residenza

pag. 18

# BOZZA

j. Destinazione Integrativa: Ricettivo; Esercizi di vicinato; Direzionale;

Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati caratterizzati da attività

economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale

convenzionato; Servizi privati diffusi; servizi pubblici e di interesse

generale convenzionati

1. Destinazione Vietata: Agricoltura; Industria Artigianato; Industria

Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica;

Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specia-

lizzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

**2.** La Capacità edificatoria totale (Slp), di cui alla lettera c), del prece-

dente comma 1 è da intendersi, ai sensi dell'art 9 comma 6 delle NdA del PGT,

ridotta del 10% (dieci per cento) qualora le prestazioni energetiche degli

edifici di progetto non soddisfino i requisiti della classe energetica A, come

definita dalle disposizioni regionali vigenti.

**3.** Il "Contributo al sistema dei servizi" di cui alle lettere d) e e) del

precedente comma 1, rappresenta la superficie minima da cedere al Comune e

realizzare all'interno dell'Ambito a cura del Soggetto Attuatore, ai sensi

del comma 8 dell'Art. 10 delle NdA.

**4.** L'incremento di SL conseguente a benefici relativi a riduzione dei requisiti

di trasmittanza termica e/o riduzione dell'indice di prestazione energetica è

# BOZZA

consentita anche in deroga alle norme quantitative, senza necessità di adeguamenti ulteriori di servizi pubblici, né cessioni e potranno essere realizzati tutti nella porzione di edifici privati.

## **Art. 5 - Indagini ambientali ed eventuali bonifiche**

1. Il Soggetto Attuatore ha sottoposto i terreni delle aree oggetto di Convenzione a Indagini Ambientali Preliminari (IAP), condotte dal Geologo Dott. Dario Montesi e il cui esito è allegato al Piano Attuativo, mediante scavo di n. 6 trincee esplorative spinte fino alla profondità di 3 m da p.c. che hanno permesso il prelievo di n. 12 campioni di terreno sottoposti ad analisi chimica per la ricerca di sostanze inquinanti più probabili e diffuse.

Gli esiti analitici conseguiti hanno rilevato che non vi è alcun superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) di tabella 1 colonna A (destinazione d'uso verde e residenziale) dell'Allegato 5 della Parte Quarta, del D.lgs. 152/06.

L'indagine ha pertanto confermato l'assenza di contaminazione diffusa dei terreni degli orizzonti più superficiali del sottosuolo.

## **Art. 6 - Dimensionamento aree per attrezzature e servizi pubblici**

1. Sulla base del Piano dei Servizi e della scheda "AT.R1.03 bis", di cui al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), la superficie minima delle aree per attrezzature e servizi pubblici ("Contributo totale al sistema dei servizi") che competono al Piano Attuativo oggetto di Convenzione sono pari a

pag. 20

# BOZZA

8.005 (ottomila cinque) mq, totalmente da reperire all'interno del comparto, come precisato nella scheda specifica.

**2.** Il progetto planivolumetrico prevede che le aree finalizzate al sistema dei servizi, reperite all'interno dell'ambito di trasformazione, siano state puntualmente quantificate in 7.576,33 (settemilacinquecentosettantasei/33) mq, in particolare secondo le funzioni di seguito riepilogate:

- AREE "PKR - Parcheggio a servizio della residenza": 922,51 mq
- AREE "VER - Verde attrezzato": 5.207,10 mq
- AREE PER LA MOBILITA' CICLOPEDONALE: 756,13 mq
- AREE PER LA MOBILITA' VEICOLARE: 690,59 mq

Dal computo del "Contributo al sistema dei servizi", ai sensi dell'Art. 113, comma 9 delle N.d.A., è esclusa la superficie relativa allo spazio occupato dai passi carrai del nuovo complesso residenziale, pari a 78,64 mq.

Si precisa che tale superficie verrà ceduta al Comune, ma non concorre alla quantificazione del "Contributo al sistema dei servizi", così come previsto dall'Art. 133 comma 9 sopra richiamato.

**3.** Visto quanto sopra riportato, la proposta di Piano prevede quindi una superficie di "Contributo al Sistema dei Servizi da reperire all'interno del comparto" inferiore rispetto alle prescrizioni della scheda d'ambito (il progetto prevede una superficie di 7.576,33 mq, mentre la scheda d'ambito del

# BOZZA

PGT prescrive 8.005,00 mq di aree per servizi da cedere all'interno del comparto).

Ai sensi dell'Art. 114 comma 1 delle N.d.A., in accordo tra le Parti, per la superficie mancante, pari a  $8.005,00 - 7.576,33 = 428,67$  mq si ricorrerà alla monetizzazione. Il valore unitario è determinato con atto di ricognizione tecnica secondo il criterio principale enunciato dalla normativa vigente in materia (art 46 c. 1 lett. a- della Legge regionale 12/2015 e s.m.i.) del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione, ai sensi dell'Art. 114 comma 2 delle N.d.A

## **Art. 7 - Cessione di aree a servizi**

**1.** Sono cedute in forma gratuita al Comune di Novate Milanese direttamente sin d'ora con la firma della Convenzione le seguenti aree:

- le aree finalizzate quali "Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto", pari a 7.576,33 mq, come riepilogate al precedente articolo 6 comma 2 e come individuate nella planimetria allegata sotto la lettera "D" alla presente Convenzione;

- lo spazio occupato dai passi carrai al nuovo complesso residenziale pari a 78,64 mq, escluso dal computo del "Contributo al sistema dei servizi", così come previsto dall'Art. 133 comma 9 delle N.d.A.;

# BOZZA

- le superfici di proprietà della Proponente, ma escluse dal perimetro dell'Am-  
bito AT.R1.03 bis, pari a 394,22 mq, ricadenti secondo il PGT vigente nell'"Am-  
bito della mobilità - Viabilità - V (Art. 60)" ed individuate planimetria  
allegata sotto la lettera "F" alla presente Convenzione.

Tali aree restano comunque in possesso del Soggetto Attuatore per la realiz-  
zazione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, così come specifi-  
cate al successivo comma 3.

**2.** sulle aree in cessione il Soggetto Attuatore, ai sensi del comma 8 dell'Art.  
10 delle NdA, realizzerà a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria  
(compreso quelle derivanti dal "Contributo al sistema dei servizi") detta-  
gliatamente descritte negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo e  
di seguito riepilogate sommariamente:

- nuovi marciapiedi e piste ciclo-pedonali
- nuovi posti auto
- nuove aiuole con alberature
- nuovi attraversamenti pedonali
- il rifacimento del manto stradale
- l'adeguamento dell'illuminazione pubblica
- nuova segnaletica orizzontale e verticale

# BOZZA

- formazione nuovo spazio a Verde attrezzato, comprensivo di aree pavimentate e piantumazioni (esclusa la fornitura e posa delle attrezzature gioco / fitness e della "casa dell'acqua" che sarà a carico del Comune)

**3.** Le aree di cui al comma 1, a seguito della realizzazione delle opere descritte dagli elaborati grafici, saranno oggetto di successivo atto di identificazione catastale, previo frazionamento degli immobili.

Tale atto di identificazione catastale, da sottoscrivere prima del collaudo di cui al successivo art. 15, ed il preliminare frazionamento catastale delle aree sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

**4.** Le aree di cui sopra devono essere, come sono, libere e franche da ipoteche e gravami di qualunque tipo sia di carattere personale sia propter rem e in particolare è esclusa qualsiasi forma di ipoteca.

**5.** Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verifica tesi in sede di attuazione; allo stesso fine si assume ogni onere per ulteriori frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

**6.** Le opere di urbanizzazione primaria, realizzate sulle aree oggetto di cessione gratuita di cui al precedente comma 2, verranno prese in carico dal

# BOZZA

Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Novate Milanese, e comunque prima della presentazione al Comune della Segnalazione Certificata di Agibilità dei fabbricati residenziali.

**8.** Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo del Soggetto Attuatore curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**9.** Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore, il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Novate Milanese a seguito dell'emissione del Certificato di Collaudo Finale.

## **Art. 8 - Titoli abilitativi - Contributo di Costruzione**

**1.** Per dare inizio all'esecuzione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi preliminari provvedimenti abilitativi (Permesso di Costruire o titolo equipollente, secondo quanto previsto dai commi 8 e 9 dell'articolo 3 della presente Convenzione).

**2.** L'efficacia dei Permessi di Costruire e/o dei titoli equipollenti, è subordinata al pagamento del "Contributo di Costruzione" di cui all'articolo 16

# BOZZA

del D.P.R. n. 380/2001 ed all'articolo 43, e seguenti, della Legge Regionale

n. 12/2005, con le modalità previste dalla normativa comunale:

a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i Permessi di Costruire o titoli equipollenti presentate entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo, ai sensi del l'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12/2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o del titolo equipollente, se presentato dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a), ovvero dopo 36 (trentasei) mesi dall'approvazione del Piano Attuativo.

**3.** In base alle tabelle e tariffe vigenti alla data di approvazione della presente Convenzione, relativamente ai previsti interventi edilizi ed alle effettive destinazioni d'uso, la quota del Contributo di Costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione riferita alla Capacità Edificatoria Massima risulta dovuta come segue:

- per oneri di Urbanizzazione Primaria:

$(2.500 \text{ mq} \times 3) \times \text{euro/mq } 15,64 = \text{euro } 117.300,00$

- per oneri di Urbanizzazione Secondaria:

$(2.500,00 \text{ mq} \times 3) \times \text{euro/mq } 30,04 = \text{euro } 225.300,00$

# BOZZA

- per Contributo sul Costo di Costruzione: da determinare in sede di acquisizione del titolo abilitativo edilizio (si precisa che la porzione di fabbricati realizzati in Edilizia Convenzionata è esente dal pagamento del Contributo sul Costo di Costruzione, ai sensi del comma 1 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001)

e così per un totale pari a euro 342.600,00 (trecentoquarantaduemilaseicento/00), oltre Contributo sul Costo di Costruzione.

**4.** Al Contributo di Costruzione, così come calcolato al precedente comma 3, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere applicata la maggiorazione del 5% (cinque per cento) di cui all'art. 43 comma 2-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in quanto le aree oggetto di intervento sono ricomprese tra le "aree agricole nello stato di fatto" rilevate da Regione Lombardia.

Tale maggiorazione risulta dovuta come segue:

- per oneri di Urbanizzazione Primaria:  
euro 117.300,00 x 5% = euro 5.865,00
- per oneri di Urbanizzazione Secondaria:  
euro 225.300,00 x 5% = euro 11.265,00
- per Contributo sul Costo di Costruzione: da determinare in sede di acquisizione del titolo abilitativo edilizio (si precisa che la porzione di fabbricati realizzati in Edilizia Convenzionata è esente dal

pagamento del Contributo sul Costo di Costruzione, ai sensi del comma

1 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001)

e così per un totale pari a euro 17.130,00 (diciassettemilacentorenta/00),

oltre Contributo sul Costo di Costruzione.

Secondo quanto previsto dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. n. 12/2005 e

s.m.i., tale importo sarà "da destinare obbligatoriamente a interventi fore-

stali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità".

**5.** Al Contributo relativo al Costo di Costruzione, così come calcolato al

precedente comma 3, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio deve

essere applicata la maggiorazione del 30% (trenta per cento) ai sensi dell'art.

43 comma 2-sexies della LR n. 12/2005 e s.m.i., in quanto "gli interventi

consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto

urbano consolidato".

Tale importo, al pari del Contributo relativo al Costo di Costruzione, sarà

da determinare in sede di titolo abilitativo edilizio (si precisa che la

porzione di fabbricati realizzati in Edilizia Convenzionata è esente dal

pagamento del Contributo sul Costo di Costruzione, ai sensi del comma 1

dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001).

Secondo quanto previsto dall'art. 43 comma 2-sexies lett. d) della LR n.

12/2005 e s.m.i. l'importo così calcolato è "da destinare obbligatoriamente

alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune".

**6.** Si rimanda comunque la verifica degli importi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, preliminarmente calcolati sulla Capacità Edificatoria massima, alle reali superfici di progetto in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

**7.** La residua quota del Contributo di Costruzione, relativa al Contributo sul Costo di Costruzione del precedente comma 3, sarà effettivamente determinata - ai sensi di legge - in sede di acquisizione del titolo abilitativo edilizio afferente alla realizzazione degli edifici privati.

Conseguentemente, in tale sede sarà de terminata anche la quota di maggiorazione del 5% (cinque per cento), del precedente comma 4, nonché l'ulteriore maggiorazione del 30% (trenta per cento) del precedente comma 5.

#### **Art. 9 - Monetizzazione aree per servizi pubblici non cedute**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005, dell'Art.114 comma 1 delle N.d.A. e in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 6 comma 3 della presente Convenzione, per la quota parte delle Aree per Servizi pubblici che competono al Pianto Attuativo quale "Contributo al Sistema dei Servizi da reperire all'interno del comparto" che non sono reperite dall'Operatore, si ricorre alla monetizzazione.

# BOZZA

Come indicato dall'Art. 6 comma 3 della presente Convenzione, la superficie

mancante risulta pari a  $8.005,00 - 7.576,33 = 428,67$  mq.

2. Ai sensi dell'Art. 114 comma 2 delle N.d.A. e dell'Art 46 comma 1 lett. a

della Legge regionale 12/2015 e s.m.i., il valore unitario della monetizza-

zione determinato dall'Ufficio Tecnico secondo le caratteristiche del comparto

AT.R1.03bis di Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio è stato stimato

in Euro 178,00 (centosettantotto/00) al metro quadrato, per cui l'importo

totale della monetizzazione risulta pari a Euro 76.303,26 (settantaseimila-

trecentotre/26).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla

Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione,

riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita

dal Proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non infe-

riore al costo di acquisizione di altre aree simili.

4. Il Comune si impegna, entro 12 mesi dal collaudo e consegna delle opere

regolarmente ultimate, a completare l'area con l'installazione di giochi e

attrezzature al servizio del lotto.

## **Art. 10 - Opere a scomputo oneri di urbanizzazione**

1. Ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 12/2005, a scomputo totale degli oneri di

Urbanizzazione Primaria e Secondaria sopra indicati, stimati in fase prelimi-

# BOZZA

nare in € 117.300,00 + € 225.300,00 = € 342.600,00 (euro trecentoquarantadue-  
milaseicento/00), nonché a scomputo della maggiorazione del 30% del Contributo  
relativo al Costo di Costruzione, stimata in fase preliminare in € 24.000,00  
(euro ventiquattromila/00), per un totale di € 342.600,00 + € 24.000,00 =  
366.600,00 (euro trecentosessantaseimilaeseicento/00), il Soggetto Attuatore  
si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione  
primaria esterne all'ambito, ma funzionali ad esso, complementari a quelle  
già previste dal Piano, così come indicato negli elaborati del progetto pre-  
liminare delle opere pubbliche allegato al Piano Attuativo, il cui costo è  
stimato in modo preliminare in complessive Euro 372.00,00 00 (trecentosettan-  
taduemila/00) al netto dello sconto del 15% esclusa IVA, calcolato sulla base  
del "Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche" della Regione Lombardia,  
salvo che per gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e quindi non  
scontabili, come previsto dalle norme in vigore.

Si precisa che tutti gli importi sopra riportati saranno da confermare con le  
reali superfici di progetto in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio  
e con l'importo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria cal-  
colato a seguito di stesura di Computo Metrico Estimativo prodotto sulla base  
del relativo Progetto Esecutivo.

Tali opere consistono nella sistemazione delle porzioni di via Boccaccio,  
della via Leopardi e della via Cornicione in prossimità dell'area di intervento

pag. 31

# BOZZA

(come da perimetrazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla lettera

"D"). In particolare, il progetto prevede:

- nuovi marciapiedi e piste ciclo-pedonali
- nuovi posti auto
- nuove aiuole con alberature
- nuovi attraversamenti pedonali
- il rifacimento del manto stradale
- l'adeguamento dell'illuminazione pubblica
- nuova segnaletica orizzontale e verticale

**2.** Qualora, dal computo metrico che verrà allegato al Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, risulti che l'importo totale delle suddette opere sia inferiore all'ammontare degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria calcolati al comma 3 e 4, e fatto salvo che non si verificano le condizioni di cui al successivo comma 4 dell'art 11, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune, al momento del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi abilitativi, la differenza di valore.

**3.** Poiché la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra trovano giustificazione nel disegno del complessivo assetto urbanistico dell'ambito di trasformazione, e della più ampia zona territoriale di cui è parte, qualora il Soggetto Attuatore - o suoi aventi causa a qualsiasi titolo - dovesse rinunciare all'attuazione del Piano "AT.R1.03 bis", nulla potrà pretendere

pag. 32

dal Comune in relazione ai costi e oneri nel frattempo sostenuti per tali opere.

## **Art. 11 - Interventi edilizi diversi e destinazioni d'uso integrative**

**1.** Qualora siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edilizi con diverse destinazioni d'uso degli immobili da quelle previste in origine, il titolo abilitativo è assentito previo conguaglio del Contributo di Costruzione, che risulterà dovuto in relazione alle diverse destinazioni d'uso, nonché - in caso di fabbisogno aggiuntivo di aree a servizi di interesse pubblico determinato dalle medesime destinazioni - previo aggiornamento del "Contributo al sistema dei servizi" nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Attuativo.

**2.** E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio - delle aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico - venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della Legge Regionale n. 12/2005.

In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima dell'acquisizione del titolo equipollente.

**3.** Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione

# BOZZA

da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della Convenzione.

**4.** Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

## **Art. 12 - Interventi di Edilizia Convenzionata (Social Housing) - modalità di attuazione**

**1.** Il Soggetto Attuatore, così come riportato nelle prescrizioni specifiche per l'attuazione contenute nella scheda del comparto "AT.Rl.03 bis", si obbliga a riservare all'interno del Piano il 20% della Slp residenziale - stabilita dalla predetta scheda del comparto - per "Social Housing" (Edilizia Convenzionata), tramite la realizzazione di alloggi sociali in proprietà, aventi vincolo di destinazione per un periodo di 20 (venti) anni dalla data di acquisizione del titolo abilitativo edilizio.

**2.** Le unità immobiliari da destinare a dette residenze (in edilizia convenzionata) saranno individuate in sede di predisposizione del progetto edilizio

# BOZZA

e puntualmente individuate negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire o titolo equipollente.

Fino alla presentazione della Comunicazione di Fine Lavori, sarà facoltà del Soggetto Attuatore individuare alloggi diversi rispetto a quelli dichiarati in fase di richiesta di titolo abilitativo da destinare a Edilizia Convenzionata, nel rispetto sempre delle prescrizioni di cui al comma 1 e del successivo comma 3. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare entro la Fine dei Lavori una pratica edilizia di Variante in cui verranno individuati gli alloggi che saranno destinati all'Edilizia Convenzionata.

Si precisa che ai sensi del comma 12, Art. 14 della L.R. 12/2005, tale eventuale variazione di localizzazione degli alloggi da destinare all'Edilizia Convenzionata non presuppone Variante al Piano Attuativo.

**3.** La quantità totale di Edilizia Convenzionata sarà garantita dal Soggetto Attuatore sulla totalità della Slp stabilita dal PGT (scheda tecnica Allegato B delle NdA bis) e non necessariamente su ciascuno dei due lotti in cui verrà suddivisa l'edificazione, in forza del fatto che entrambi i lotti costituiscono parte integrante di un unico progetto complessivo di pianificazione urbanistica afferente al Piano Attuativo.

**4.** Gli alloggi di cui ai commi precedenti dovranno avere:

# BOZZA

a) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, con alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, così come definita dal titolo IV articolo 6 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5.8.1994, non superiore a mq. 95,00 (novantacinque/00); nonché con una superficie non residenziale (Snr) ed una superficie parcheggi (Sp) non superiori al 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile; tale percentuale è riferita ad ogni singola voce e si intende afferente alla superficie utile abitabile complessiva di tutti gli Alloggi destinati a edilizia convenzionata.

L'eventuale esubero della superficie non residenziale e/o dei parcheggi dovrà essere esplicitamente dettato, in fase di presentazione del progetto architettonico per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, da soluzioni progettuali, esplicitamente approvate a discrezione del Comune, come miglioramento della qualità dell'intervento.

Stante le caratteristiche di cui sopra, agli alloggi di Edilizia Convenzionata che verranno realizzati nell'ambito del Piano non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 63 e 64 del Titolo IV della L.R. 12/2005 ("Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti") per il tempo di validità di cui al predetto comma 1 (20 anni).

pag. 36

# BOZZA

b) le caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella

Descrizione Tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio Diret-

tivo del C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia

Popolare) n. 1374 del 23/10/1991; e nel rispetto del Decreto Legisla-

tivo n. 192/2005 e s.m.i. dell'ulteriore normativa statale, regionale

e locale in materia di contenimento del consumo energetico degli edi-

fici e dei criteri per i requisiti acustici passivi degli edifici

residenziali, stabiliti dal DPCM 5/12/1997.

**5.** Per quanto attiene gli alloggi di cui al presente articolo, il Soggetto

Attuatore si obbliga a cedere in proprietà e/o a locare ai soggetti aventi i

requisiti di cui al successivo comma 9 gli alloggi, i boxes e/o relative

pertinenze ad un costo convenzionale, in funzione della classe energetica,

pari a:

CLASSE ENERGETICA: Classe "A" o superiori

COSTO CONVENZIONALE AL MQ: €/mq 2.900,00 (duemilanovecento/00)

Ai fini della presente Convenzione, per la determinazione del valore conven-

zionale, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale calcolata

quale somma delle seguenti superfici:

- superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i

muri perimetrali, calcolata al 100% nei casi in cui non confinino con

altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario

pag. 37

# BOZZA

- superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio calcolata al 50%
- superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%
- superficie di eventuali giardini pertinenziali calcolata al 15%
- superficie di box/autorimesse calcolata al 40%

La superficie totale sarà poi aumentata forfettariamente del 5% per la ripartizione del valore delle parti comuni del complesso residenziale.

**5.** Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati, che il Soggetto Attuatore porrà a carico degli acquirenti senza necessità di preventiva autorizzazione comunale, ma informando preventivamente gli acquirenti e documentando adeguatamente gli oneri stessi in sede di prenotazione o contratto preliminare:

5.1 eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno;

5.2 spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;

5.3 contributi di allacciamento agli Enti;

5.4 spese notarili per cessione/assegnazione degli immobili realizzati e per la accensione dei mutui;

5.5 costi relativi all'applicazione del D.Lgs. 20/06/2005 n. 122, attuativo della Legge 02/08/2004 n. 210 "Delega al Governo per la tutela dei

diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire" (quali per esempio i costi sostenuti per le fidejussioni a garanzia degli acconti versati da parte degli acquirenti).

**6.** Il prezzo dei singoli alloggi potrà variare in misura non superiore al 10 % (dieci per cento) in funzione della posizione, degli affacci e dell'esposizione, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, relativamente alla quota parte di Edilizia Convenzionata, il prezzo medio non potrà essere superato.

**7.** Sin d'ora fra le parti si conviene che una quota non superiore all'85% (ottantacinque per cento) del "Costo di costruzione convenzionale" di cui al comma precedente, potrà essere aggiornata in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione a quella di ultimazione dei lavori.

La determinazione del prezzo, anche in relazione alle successive precisazioni, costituisce elemento essenziale della presente Convenzione anche in relazione alle future assegnazioni/cessioni attenendo ad esigenze di interesse pubblico.

**8.** Acquisita l'Agibilità, il Soggetto Attuatore potrà locare una o più unità immobiliari non ancora cedute, a persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dal successivo comma 10. Il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del valore di

# BOZZA

cessione, oggetto di rivalutazione nei limiti e con le modalità di cui al precedente comma 7.

**9.** Le parti danno altresì atto che il Soggetto Attuatore relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite:

a) non potrà apportare modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare maggiori oneri a carico degli assegnatari/acquirenti;

b) potrà apportare a richiesta esclusiva dei singoli assegnatari/acquirenti migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari per le seguenti categorie di lavori:

b.1 opere murarie

b.2 impianto elettrico

b.3 impianto antifurto

b.4 impianto di videosorveglianza

b.5 motorizzazioni e automazioni

b.6 inferriate e sistemi di sicurezza antintrusione

b.7 opere in cartongesso e controsoffittature

b.8 apparecchi sanitari e rubinetterie

b.9 pavimenti e rivestimenti

b.10 portoncino d'ingresso e serramenti interni.

# BOZZA

Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio, boxes e/o posti auto coperti, così come definibili in base al presente articolo.

Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli acquirenti stessi ed il loro valore economico.

Nel conto consuntivo da presentarsi al Comune dovranno risultare, oltre alle predette migliorie e loro valore economico, i nominativi degli acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione delle migliorie.

**10.** L'individuazione dei destinatari è effettuata dal Soggetto Attuatore, previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti, del prezzo di vendita/canone di locazione, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche.

**11.** Tutti gli acquirenti e/o assegnatari in locazione, dei predetti alloggi di Edilizia Convenzionata devono avere i seguenti requisiti soggettivi:

pag. 41

# BOZZA

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa entro i comuni della Città Metropolitana di Milano, con priorità per quelli del Comune di Novate Milanese;
- c) non essere titolari essi stessi od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione nei Comuni appartenenti alla Città Metropolitana di Milano; nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'acquisizione del nuovo alloggio; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della sottoscrizione dell'Atto Preliminare d'acquisto (ai sensi dell'articolo 1351 del Codice Civile) l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita

# BOZZA

all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto l'Atto di Rogito;

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi del l'articolo 35, comma 11, della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

e) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata (con riferimento alla fascia di reddito di cui alle LL.RR. Lombardia n. 3/82 e 32/85) incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico.

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'Edilizia Agevolata deliberate dalla Regione Lombardia.

# BOZZA

Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Qualora gli acquirenti degli alloggi fossero fruitori di contributi agevolati, il limite di reddito non deve essere superiore a quello determinabile ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

E' vietato l'acquisto in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi, i requisiti di cui alle lettere c), d) ed e) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui al punto b) dovrà essere verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso alloggio.

# BOZZA

**12.** Il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla data degli atti di rogito, le generalità degli acquirenti di alloggi in Edilizia Convenzionata, allegando l'autodichiarazione a firma degli stessi acquirenti relativamente al possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base della quale il Comune potrà provvedere ai relativi controlli. Alla documentazione sopra descritta dovrà essere allegata apposita dichiarazione di consenso al trattamento dei dati sensibili ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm.ii., espresso per iscritto da ciascun acquirente.

**13.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 5 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione stabiliti con la presente convenzione è nulla per la parte eccedente. Tali violazioni comportano da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, l'adeguamento dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione con effetto retroattivo e restituzione agli aventi titolo delle maggiori somme incassate. Il Comune applicherà altresì una penale pari a 2 (due) volte la differenza del prezzo di cessione o del canone di locazione.

**13.1** In tutti gli altri casi, nelle ipotesi di inadempimenti da parte del Soggetto Attuatore, e/o dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, agli obblighi di cui alla presente convenzione

# BOZZA

ed in particolare rispetto a quelle di cui ai precedenti commi 4 - 5 e 11, verrà applicata la sanzione quale pena pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 4.500,00 da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione o inadempimento accertati;

13.2 Le predette sanzioni inerenti la violazione o l'inadempimento degli obblighi, convenzionalmente assunti dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sono da intendersi in aggiunta delle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti.

Il Comune di Novate Milanese si riserva, in ogni caso, la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle presenti pattuizioni convenzionali.

**14.** Dopo la prima cessione da parte del Soggetto Attuatore, è fatto divieto di trasferire la proprietà degli Alloggi e sue pertinenze compreso Box, o di costituzione sugli stessi un diritto di usufrutto, per un periodo minimo di 5 (cinque) anni dalla data di effettiva consegna delle unità immobiliari agli assegnatari/acquirenti risultante da apposito verbale di consegna, fatte salve le deroghe previste al successivo comma 15.

Resta inteso che, decorso il predetto termine di 5 (cinque) anni, è possibile procedere, su istanza di parte, alla rimozione dei vincoli relativi alla

pag. 46

# BOZZA

determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e sue pertinenze ai sensi dell'art.31 commi 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-  
quater della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.

**15.** Ferma restando la salvaguardia degli interessi pubblici generali e su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse alla vendita, il Comune di Novate Milanese potrà concedere deroghe al divieto di trasferire la proprietà degli Alloggi prima dei cinque anni di cui al precedente comma 14, solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, quali:

**a)** trasferimento della sede di lavoro in Comune distante non meno di 100 km dal Comune di Novate Milanese, se documentato da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n 445/2000;

**b)** riduzione significativa del reddito familiare, tale da rendere difficoltoso il pagamento del mutuo, documentata attraverso la produzione di documentazione fiscalmente ammissibile;

**c)** stato di salute di un componente del nucleo familiare residente nell'alloggio, incompatibile con la permanenza nell'alloggio stesso, se documentato con certificazione sanitaria rilasciata dal medico curante;

**d)** variazione del nucleo familiare, tale da rendere l'alloggio inadeguato;

**e)** cessione dell'alloggio o di quota di diritto reale dell'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, documentata con la produzione dei relativi provvedimenti giurisdizionali;

pag. 47

# BOZZA

**f)** decesso dell'originario acquirente dell'alloggio, su istanza degli eredi

che risultino da atto di successione;

**g)** altri eventuali motivi, costituenti grave disagio per la famiglia, valutati

dal Comune e documentati attraverso la produzione di idonea documentazione

probatoria.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al precedente comma 14, o il minor tempo

in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze,

compresi boxes ed eventuali posti auto coperti riferiti agli alloggi stessi,

potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti

dal suindicato comma 11 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà

verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva

cessione. Decorsi 20 (venti) anni, dalla data di acquisizione del titolo

abilitativo edilizio per la realizzazione degli Alloggi, essi possono essere

liberamente alienati e cessano tutti i vincoli previsti dalla presente Con-

venzione.

**16.** I trasferimenti in proprietà degli alloggi e dei boxes successivi al primo

dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima

cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale

medio degli indici mensili I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato

residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

# BOZZA

tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 10 anni: lo 0%/anno (zero per cento)
- da 11 a 20 anni: lo 0,5%/anno (zero virgola cinque per cento)

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

**17.** Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle parti comuni, il richiamo espresso alla presente Convenzione nonché in particolare alle clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente articolo. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti o dei loro aventi causa.

La mancata osservanza delle sopra esposte pattuizioni da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa, in quanto contrastante con clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela di esigenze di pubblico interesse, comporterà la nullità delle clausole e/o pattuizioni illegittime.

**Art. 13 - Progetto, approvazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

# BOZZA

**1.** Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a presentare a propria cura e spese il Progetto Esecutivo unitario delle opere di urbanizzazione primaria indicate ai succitati art. 7 comma 3 ("Contributo totale al sistema dei servizi") e art. 8 comma 7 (opere di urbanizzazione a scomputo oneri), in coerenza con i Progetti Preliminari integrati al Piano Attuativo. Tale progetto deve essere munito di tutti gli eventuali nulla-osta degli organi competenti.

Fatto salvo quanto sopra, le opere verranno definite puntualmente, anche con eventuali ipotesi progettuali alternative rispetto al progetto allegato al Piano Attuativo, con il successivo Progetto Esecutivo che determinerà l'esatto importo dei costi di realizzazione delle stesse.

A tal riguardo il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune e si accolla ogni onere inerente tutti i livelli di Progettazione, Direzione Lavori nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti (es. prove penetrometriche, indagini geotecniche ecc). Resta inteso che il Soggetto Attuatore, in qualità di Committente dovrà nominare, a sue spese, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) e il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione (CSP), ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

**2.** Il Progetto Esecutivo, redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore a propria cura e spese, deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto digitale, in un formato commerciale diffuso

# BOZZA

e liberamente scambiabile e convertibile (pdf-a), completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

**3.** Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei contratti approvato con D.Lgs. 36/2023. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore. Il Progetto Esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

**4.** Qualora il costo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, al netto dell'Iva, il Soggetto Attuatore potrà richiederne lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione (Primaria e Secondaria) previsti fino alla concorrenza del loro importo da versare. I costi eccedenti l'importo da versare per gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria rimarranno a carico del Soggetto Attuatore.

# BOZZA

In caso di scomputo totale degli oneri di urbanizzazione suindicati, con l'esecuzione delle opere sopra descritte il Soggetto Attuatore avrà completamente assolto agli obblighi di versamento di detta quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art 8 commi 3 e 4.

**5.** Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì ad approntare ed a realizzare tutte le modifiche e le integrazioni progettuali eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge e di regolamento), affinché le opere del Piano Attuativo risultino integralmente conformi alle prescrizioni vigenti, sino all'ultimazione dei lavori e al collaudo delle opere. Gli Operatori si obbligano altresì ad eseguire nel termine assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti dal collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al Progetto Esecutivo.

**6.** Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il Progetto Esecutivo deve essere integrato, a cura dei Tecnici coinvolti, dagli elaborati "as-built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

**7.** Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili,

# BOZZA

sono estranee alla presente Convenzione, e comunque a carico del Soggetto Attuatore.

**8.** In relazione a quanto disposto dall'art. 45, comma 1, della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n.12, e successive integrazioni e modificazioni, si determina che il progetto ed i lavori di cui al presente articolo verranno eseguiti sotto la sorveglianza dell'Ufficio Lavori Pubblici comunale ai cui dettami il Soggetto Attuatore dovrà sottostare.

**9.** Il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente Convenzione, dichiara di obbligarsi a prevedere nel contratto di appalto con il soggetto aggiudicatore dei lavori (stabilendo analogo obbligo nei confronti di quest'ultimo per i contratti derivanti con i subappaltatori ed i subcontraenti della filiera delle imprese riferite ai citati lavori), tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136 del 13/08/2010 e s.m.i.

**10.** Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione ed a spese del Soggetto Attuatore qualora quest'ultimo non abbia dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia provveduto a metterli in mora con un preavviso di almeno 30 giorni; il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti del Soggetto Attuatore nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

**11.** Si concorda fin d'ora che il Soggetto Attuatore (e l'impresa esecutrice delle opere, nonché i suoi subappaltatori) non sarà soggetto alla corrispondenza della Tassa per l'Occupazione del Suolo Pubblico (TOSAP) per eventuali lavorazioni inerenti le aree di proprietà pubblica e privata per tutta la durata del cantiere.

**12.** l'effettivo avvio delle opere di urbanizzazione all'interno del perimetro dell'Ambito costituisce, in relazione alle specifiche norme in materia, trasformazione urbanistica dei relativi suoli, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 2 ter della L.R. 31/2014.

**Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria di allacciamento del comparto alle Reti Pubbliche**

**1.** In fase esecutiva verrà verificato se le reti dei pubblici servizi necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del nuovo complesso edilizio.

**2.** Qualora durante il periodo di validità della presente Convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, ogni maggiore richiesta di potenze o capacità delle reti di energia elettrica, gas metano, numero utenze per rete telefonica fissa, numero utenze per rete trasmissione dati, di acqua potabile ad usi civili e per attività diverse che si rendessero necessarie nel futuro, rispetto a quanto previsto

nel Piano Attuativo, è sempre a carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione spazi pubblici (nelle aree in cessione o in aree nelle immediate vicinanze al comparto) e ad autorizzare fin d'ora l'installazione di tutto quanto necessiti l'eventuale potenziamento delle linee esistenti, quali, ad esempio, armadi stradali (cabinet) per le linee elettriche e/o telefoniche, pozzetti stradali e cabine elettriche E-Distribuzione prefabbricate, di qualsiasi dimensione e forma.

**3.** Tali opere saranno eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, nel rispetto delle disposizioni del Codice degli Appalti e dei contratti di servizio in essere, con contributo a carico del Soggetto Attuatore.

**4.** Le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti eventuali opere di urbanizzazione primaria di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, dovranno essere corredate dai progetti esecutivi delle reti pubbliche forniti dal medesimo Ente Gestore che ne curerà altresì il collaudo tecnico e funzionale con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 15 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

**1.** A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di trasformazione, il Soggetto Attuatore, ha costituito adeguata

# BOZZA

garanzia mediante fideiussione (bancaria o assicurativa), sino alla concorrenza complessiva dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, pari a € 372.000,00 + € 650.000,00 = 1.022.000,00 (euro un milione ventiduemila/00), incrementato del 10% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie), per un importo totale a garanzia pari a € 1.022.000,00 + 10% = € 1.124.200,00 (euro un milione centoventiquattromiladuecento/00).

**2.** La garanzia di cui al precedente punto 1 deve avere scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Essa, pertanto, non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, e fino al 80%, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre previo collaudo, anche parziale, con il quale il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

**3.** La garanzia verrà rilasciata con espressa rinuncia di avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art 1944 Codice Civile, e di quanto contemplato all'art 1957 comma 2 del Codice Civile, volendo ed intendendo il Fideiussore rimanere obbligato in solido con il Contraente fino alla

# BOZZA

estinzione del credito garantito. La fideiussione dovrà inoltre essere operativa entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

**4.** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura del Soggetto Attuatore nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente Convenzione, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

**5.** La garanzia si estinguerà per l'90% (novanta per cento) del suo importo al l'approvazione del collaudo favorevole finale; si estinguerà per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi pubblici sulle aree

interessate dal Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione da parte del Soggetto Attuatore - o suoi aventi causa a qualsiasi titolo - e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole finale.

**6.** Qualora al collaudo si riscontrasse un costo inferiore di realizzazione delle opere, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 8, comma 7, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello dei dovuti oneri di urbanizzazione, determinato ai sensi del l'articolo 44 della Legge Regionale n. 12/2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **Art. 16 - Collaudi in corso d'opera e collaudo finale**

**1.** Ultimate le opere di urbanizzazione, e ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 36/2023 a cura del Comune, o tecnico esterno da esso nominato, e a spese del Soggetto Attuatore, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

# BOZZA

**2.** Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale o in corso

d'opera di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-

comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore

o a semplice richiesta del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale si

procede con le modalità di cui al comma 1.

**3.** Il collaudo deve essere prodotto entro 2 (due) mesi dall'ultimazione dei

lavori.

**4.** il Soggetto Attuatore fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi

di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio unitamente agli ela-

borati "as-built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

**5.** Il collaudo è da intendersi provvisorio ed assumerà carattere definitivo

decorsi due anni dalla sua emissione.

**6.** Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico

tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere

eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal

Comune.

**7.** Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto

Attuatore, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese

a carico del Soggetto Attuatore medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione

prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie

prestate di cui all'art.14.

# BOZZA

**8.** Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel cronoprogramma per cause ascrivibili alla negligenza del Soggetto Attuatore, oltre alla corresponsione al Comune del canone per l'occupazione di suolo pubblico, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad euro 50,00 (cinquanta euro/00) sino ad un massimo del 10% del loro importo complessivo. Decorsi sei mesi dal termine di ultimazione delle opere, indicati nel cronoprogramma, senza che siano state ultimate le opere di urbanizzazione, il Comune procederà all'escussione delle garanzie fidejussorie e procederà all'esecuzione diretta delle opere.

**9.** Le opere di urbanizzazione indicate ai precedenti art. 7 comma 3 ("Contributo totale al sistema dei servizi") e art. 8 comma 7 (opere di urbanizzazione a scomputo oneri) passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al Progetto Esecutivo, redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici ed approvato dal Comune, o a seguito di collaudo tecnico, effettuato anche in questo caso osservando le vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici.

## **Art. 17 - Manutenzione delle opere**

**1.** Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione

pag. 60

ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle aree, manufatti ed impianti sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

## **Art. 18 - Vigilanza**

1. Fermo restando i poteri di vigilanza in Capo all'Ufficio Tecnico competente sull'attività urbanistico-edilizia, ai sensi dell'art 27 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii., il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse ai progetti approvati ed ai computi metrici acquisiti agli atti.

2. Qualora siano riscontrate difformità a dette opere di urbanizzazione, il Comune diffiderà il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

## **Art. 19 - Controversie**

1. Le parti contraenti, in caso di mancata risoluzione pacifica di ogni controversia nell'interpretazione e nell'attuazione della presente Convenzione, deferiscono le stesse alla giurisdizione del Giudice Amministrativo.

In considerazione di ciò è espressamente da escludere la compromettibilità in Arbitri.

## **Art. 20 - Trascrizione e benefici fiscali**

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

# BOZZA

**2.** Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

**3.** Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 ("Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche)" per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Si richiede ancora l'applicazione di quanto previsto dal l'articolo 32 D.P.R. 601/1973, ovvero la liquidazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali, in conformità a quanto stabilito dalla Risoluzione n. 68/E del giorno 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate, nonché dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia richiamando, in particolare, l'art. 3 del D.Lgs. 31 ottobre

1990 n. 346 e gli artt. 1 comma 2 n. 10 comma 3 del D. Lgs. 31 ottobre 1990

n. 347.

## **Art. 21 - Disposizioni finali**

**1.** Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

**2.** Ai sensi della delibera G.C. n. 10 del 23/01/2018 devono essere versati gli "Oneri di istruttoria" del Piano Attuativo "AT.R1.03 bis Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio" nella misura di euro 516,00 (euro cinquecentosedici/00). Tale importo è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto di sottoscrizione della presente Convenzione.

**3.** Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

**4.** Il Soggetto Attuatore, per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga alla puntuale e integrale esecuzione di tutti gli adempimenti indicati nella presente Convenzione che dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserva alcuna.

# BOZZA

5. I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

6. Il presente testo si compone di premesse e degli articoli

da "Art. 1" ad "Art. 21".

Richiesto io Notaio ho letto il presente atto ai comparenti che lo approvano.

Questo atto, scritto a macchina e a mano da me e da persone di mia fiducia,

consta di ..... Fogli scritti su ..... facciate intere e viene sottoscritto

dai comparenti e da me notaio alle ore.....

F.to Frederik Miculi

F.to Arch.....

F.to Dott. Ugo Massimiliano Zappulli Notaio

# BOZZA

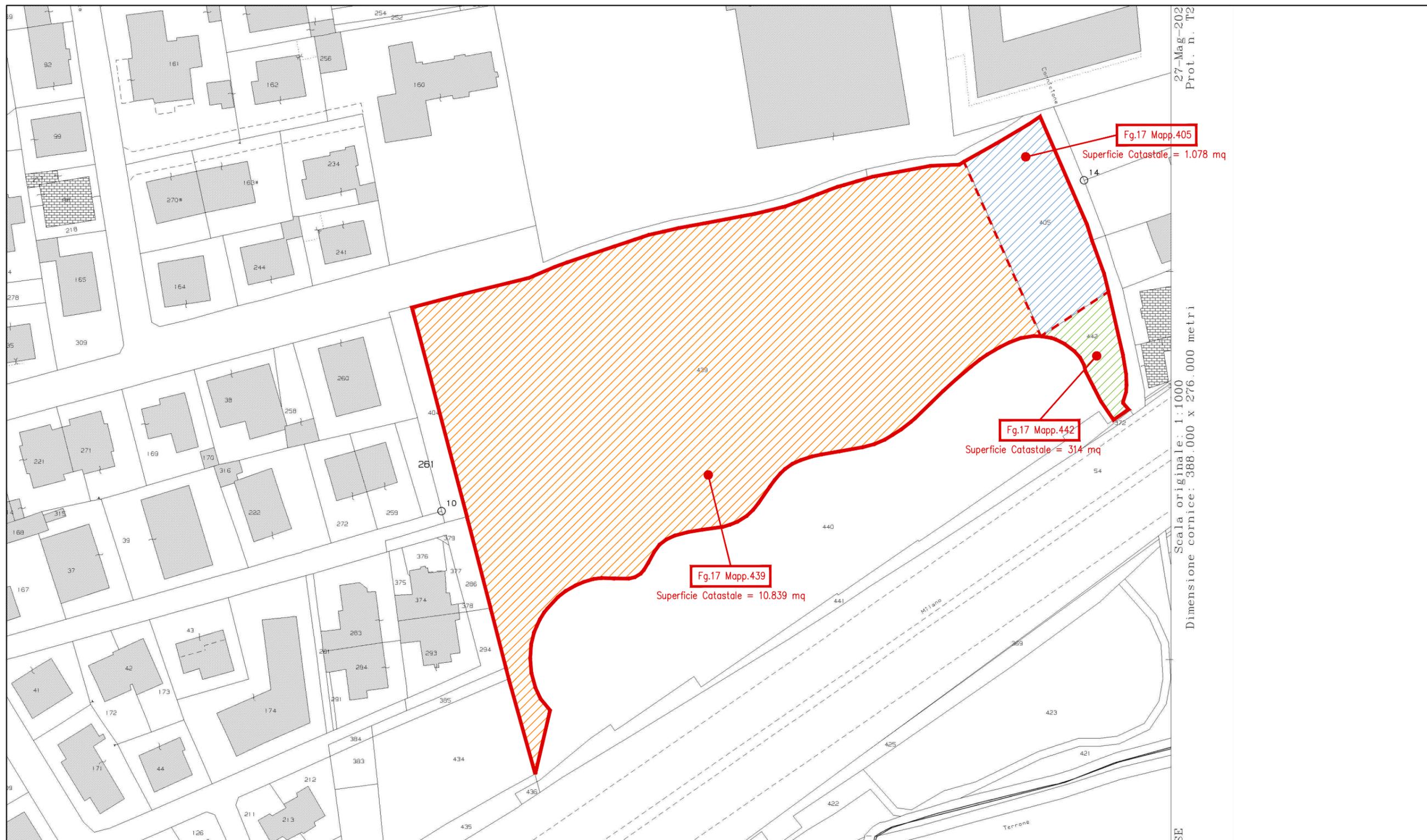
Allegati:

- Allegato "A": estratto Mappa Catastale con indicazione delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore
- Allegato "B": deliberazione della Giunta Comunale n. .... del giorno ..... 2023 (Delibera di Approvazione finale del Piano Attuativo "AT.R1.03 bis")
- Allegato "C": Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree oggetto del Piano Attuativo
- Allegato "D": Planimetria con individuazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici ("Contributo totale al sistema dei servizi") e delle aree oggetto di opere di urbanizzazione a scomuto oneri
- Allegato "E": Planimetria con sovrapposizione perimetro dell'Ambito AT.R1.03bis riportato negli elaborati grafici di PGT e perimetro dei mappali catastali di proprietà del Soggetto Attuatore
- Allegato "F": Planimetria con individuazione delle aree di proprietà del Proponente ma esterne al perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ricadenti secondo il PGT nell'"Ambito della mobilità - Viabilità - V"

pag. 65



ESTRATTO DI MAPPA  
Calcolo Superficie AREA DI PROPRIETA'  
scala 1:1000



27-Mag-2022 Prot. n. T2  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETA'<br>Fg. 17 Mapp. 405 - 439 - 442 | Fg.17 Mapp.405 Superficie Catastale = 1.078 mq  | } TOT Superficie di proprietà = 12.231 mq |
|  |   | Fg.17 Mapp.439 Superficie Catastale = 10.839 mq |   |
|  |   | Fg.17 Mapp.442 Superficie Catastale = 314 mq    |   |

|                    |  |              |               |
|--------------------|--|--------------|---------------|
| <b>PROGETTO</b>    | PIANO ATTUATIVO - AMBITO AT.R1.03 bis<br>Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio<br>Novate Milanese (MI) | <b>SCALA</b> | 1:1000        |
| <b>DESCRIZIONE</b> | ESTRATTO MAPPA CATASTALE   | <b>DATA</b>  | DICEMBRE 2023 |

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto da Fg.17 Mapp.442  
MALDINI DANIELA il 22/12/2023 12:31:10, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:02  
SCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:28, ROSSI ALESSANDRO il 18/12/2023 13:15:18  
MICULI FREDERIK il 18/12/2023 13:04:31 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005  
DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023

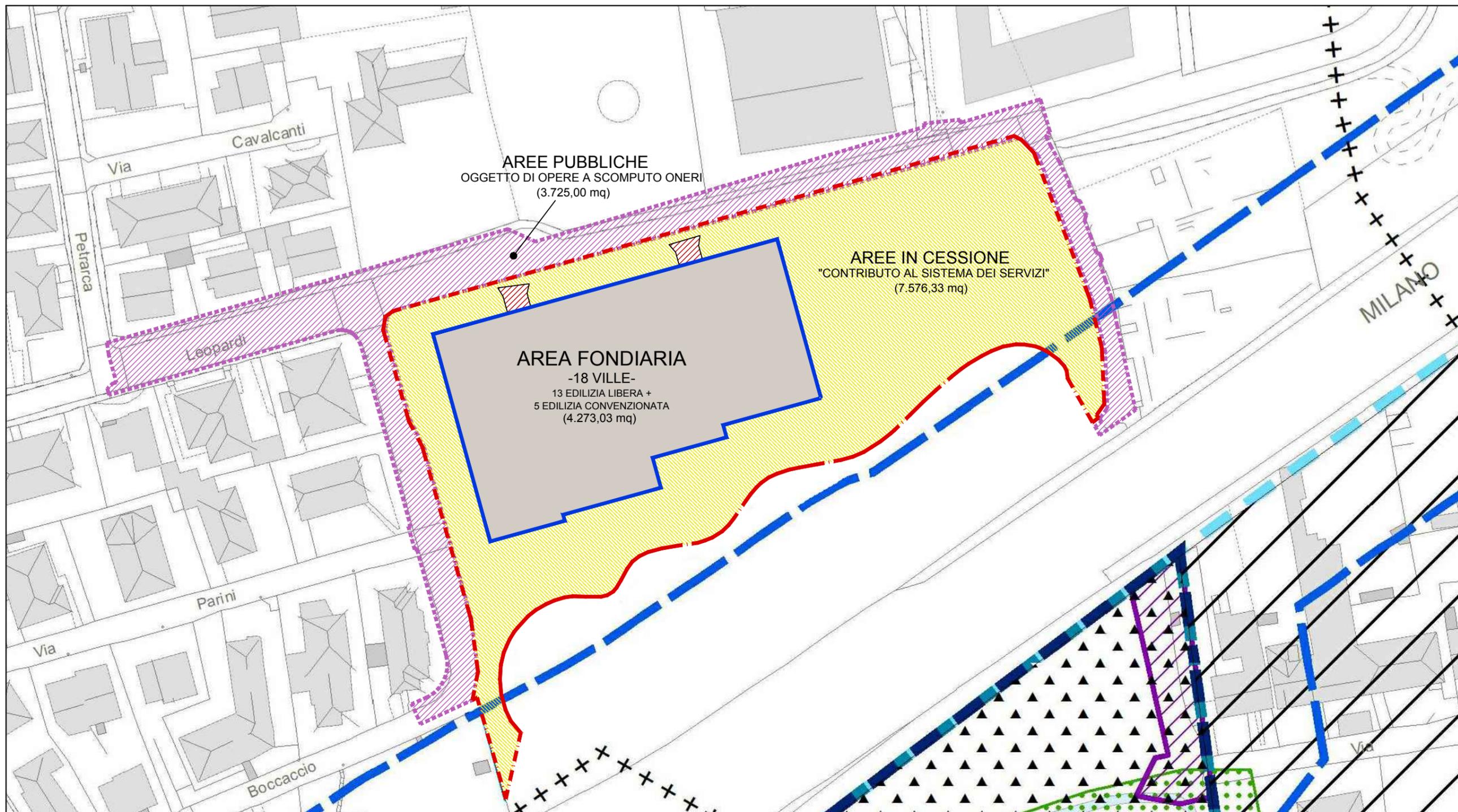
Copia Deliberazione della Giunta Comunale n. ....  
del giorno ...../...../2023  
(Delibera di Approvazione finale del Piano  
Attuativo "AT.R1.03 bis")

Certificato di Destinazione Urbanistica  
delle aree oggetto del Piano Attuativo

PLANIMETRIA GENERALE LOCALIZZAZIONE AREE

(AREA OGGETTO DI EDIFICAZIONE - AREE IN CESSIONE "CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI" - AREE PUBBLICHE OGGETTO DI OPERE A SCOMPUTO ONERI)

scala 1:1000



- PERIMETRO **AMBITO AT.R1.03 bis**  
Superficie Territoriale (da scheda) = 11.928,00 mq
- AREE IN CESSIONE - "CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI"  
Vedere Tav.17 AGG - Superficie = 7.576,33 mq
- AREA FONDIARIA (DESTINATA ALL'USO EDIFICATORIO)  
Vedere Tav.10 AGG - Superficie = 4.273,03 mq
- AREE PUBBLICHE OGGETTO DI OPERE A SCOMPUTO ONERI  
Vedere Tav.18 AGG - Superficie = 3.725,00 mq
- SPAZIO OCCUPATO DA ACCESSI CARRAI  
(ESCLUSO DAL COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI  
AI SENSI DELL'ART. 113, COMMA 9 DELLE N.d.A.)  
Superficie = 70,84 mq

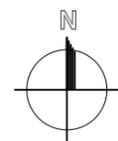
PROGETTO PIANO ATTUATIVO - AMBITO AT.R1.03 bis  
Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio  
Novate Milanese (MI)

SCALA 1:1000

DESCRIZIONE PLANIMETRIA GENERALE LOCALIZZAZIONE AREE

DATA DICEMBRE 2023

Superficie Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da  
MALDINI DANIELA il 22/12/2023 12:31:10, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:02  
SCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:28, ROSSI ALESSANDRO il 18/12/2023 13:15:18  
MICULI FREDERIK il 18/12/2023 13:04:31 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005  
DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023



ORTOFOTO  
(SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO PGT / AREA DI PROPRIETA')  
scala 1:1000

 INDIVIDUAZIONE COMPARTO AT.R1.03 bis - Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio  
Superficie Territoriale (da scheda d'ambito) = 11.928 mq

 INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETA'  
TOT Superficie di proprietà = 12.231 mq



PROGETTO PIANO ATTUATIVO - AMBITO AT.R1.03 bis  
Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio  
Novate Milanese (MI)

SCALA 1:1000

DESCRIZIONE SOVRAPPOSIZIONE PGT / AREA DI PROPRIETA'

DATA DICEMBRE 2023



INDIVIDUAZIONE AREE DI PROPRIETA' ESTERNE  
AL PERIMETRO DEL COMPARTO, OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA

scala 1:1000

- INDIVIDUAZIONE COMPARTO AT.R1.03 bis – Via Cornicione – Via Leopardi – Via Boccaccio
- INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETA'
- INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETA' ESTERNE AL PERIMETRO DEL COMPARTO AT.R1.03bis,  
RICADENTI SECONDO IL PGT VIGENTE NELL' "AMBITO DELLA MOBILITA' – VIABILITA' – V"  
OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

TOT Superficie = 394,22 mq



PROGETTO PIANO ATTUATIVO - AMBITO AT.R1.03 bis  
Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio  
Novate Milanese (MI)

SCALA 1:1000

DESCRIZIONE SOVRAPPOSIZIONE PGT / AREA DI PROPRIETA'

DATA DICEMBRE 2023