

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

*(AGGIORNAMENTO A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 06/11/23 E 15/11/23
E A SEGUITO PARERE COMMISSIONE PAESAGGIO DEL 07/02/2024)*

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
in Bovisio Masciago, presso la Casa Comunale di Piazza
Biraghi, 3, innanzi a me Dott. _____ Notaio in
iscritto al collegio notarile di _____ e senza assistenza dei testimoni, avendovi
i componenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

Il Signor:

_____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica a
via _____ che dichiara di intervenire nella sua
qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di
Bovisio Masciago, cod.fisc n _____ P.IVA n. _____, di cui al Decreto
Sindacale di nomina n. _____ del _____ e della deliberazione di Giunta Comunale n.
del _____, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene
allegata al presente atto sotto la lettera "A";

La Società:

- _____.

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono
certo _____ e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni,
stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi della L.R. n° 12 del
11/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

PREMESSO

- che la Società _____, di seguito denominata come Soggetto Attuatore è proprietaria delle aree edificabili distinte nel N.C.T. del Comune di Bovisio Masciago (MB) come segue :

Foglio 22	Mappali nn. 14-15-16	sup. cat.	mq. 8.170,00
Foglio 22	Mappali nn. 19-20-21	sup. cat.	mq. 6.980,00
Foglio 22	Mappale n. 195	sup. cat.	mq. 41.070,00

Per complessivi **mq. 56.220,00**

Così coerenziate in un sol corpo:

Nord: Strada Statale Bustese (Monza – Saronno)

Est: Comune di Varedo e Mappali 97-99-123-124, Foglio 22 del Comune di Bovisio M.go

Sud: Mappali 123-124-196 Foglio 22 e Via Boccherini

Ovest: Ferrovia Nord – Milano

Dette aree risultano meglio identificate nella tavola n. 1 (all sotto la lettera “.”)

Le aree in oggetto tavola n°1 (allegata sotto la lettera “ ”) costituiscono un Ambito di Trasformazione ATR che nel vigente P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 04/01/2013 sono classificate come:

“Ambito di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione terziaria soggetto al criterio perequativo”. Contraddistinte con i parametri Urbanistici da P.G.T. indicati nella tabella “C” inserita nell’allegata tavola n° 1 di P.A. che sono:

- Numero Piano Attuativo T1
- St superficie territoriale: mq. 57.390,00
- volume edificabile: mc. 30.000,00 di cui residenziale mc. 12.000
terziario/commerciale mc. 18.000
- S.L.P.: mq. 10.000,00 di cui residenziale mq. 4.000
terziario/commerciale mq. 6.000
- Attrezzature interne: mq. 26.105,00

- Attrezzature esterne: mq. 465,00
 - numero piani: 4
 - rapporto di copertura: 30%
 - superficie permeabile: 30%
 - utenti previsti: n. 260
-
- che è intenzione del Soggetto Attuatore provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione di tale area per la costruzione di edifici terziario/commerciali e residenziali come da progetto planivolumetrico costituito dalle tavole più avanti elencate, nel rispetto delle previsioni del P.G.T.;
 - che il Soggetto Attuatore, avendo intenzione di procedere all'edificazione delle aree prima citate, ha presentato al Comune il progetto di Piano Attuativo predisposto a firma dell'Arch. Giuliano Montagner (iscritto Ordine Architetti Monza e Brianza al N. 254) e Geom. Luciano Canavesi (iscritto Collegio Geometri Monza e Brianza al N. 889) con domicilio eletto presso lo Studio Montagner & Associati in Cesano Maderno (MB), Via Manzoni n. 89 – Telefono 0362/506055, e-mail: info@studiomontagner.com, con l'osservanza rigorosa e secondo le previsioni tutte contenute nel Regolamento Edilizio vigente e negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 secondo il disposto della vigente disciplina legislativa in materia;
 - che la Commissione Paesaggio si è espressa su detto progetto in data 25 marzo 2024;
 - che il progetto di Piano Attuativo definitivamente approvato dalla Giunta Comunale in data _____ risulta pienamente conforme alle destinazioni urbanistiche vigenti e adottate per la zona di intervento, costituendone momento di esecuzione come chiaramente indicato negli elaborati grafici di progetto;
 - che, in particolare, detto Piano Attuativo consente di attuare la previsione del P.T.C.P. in ordine al corridoio ecologico primario. Consentendo altresì la realizzazione della doppia rotatoria posta sulla SS 527;
 - che l'accesso al comparto, come evidenziato nella scheda allegata al

documento di piano, avverrà dalla SS Bustese (Monza-Saronno) attraverso la doppia rotatoria prevista nel progetto di P.A. così come definita in sede di conferenza dei Servizi a carico del Soggetto Attuatore e dalla Via Boccherini, già esistente sul lato Sud del comparto;

- che in data 07/08/2023 protocollo n.19867 il Comune di Bovisio Masciago indiceva Conferenza di Servizi istruttoria ex art.14 comma 2 della Legge n.241/1990 e s.m.i. per l'esame della proposta del progetto viabilistico e dell'assetto urbanistico per l'attuazione dell'Ambito "T1" in quanto l'obiettivo principale del Piano è relativo ad aspetti di particolare interesse pubblico che coinvolgono una viabilità sovracomunale e la previsione di un sottopasso ferroviario condizionanti l'assetto urbanistico dell'Ambito stesso;
- che con Determinazione Dirigenziale n.593 del 6/12/2023 veniva approvata la conclusione positiva della conferenza di servizi istruttoria ex art.14 comma 2 della Legge n.241/1990 relativa al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri concessori del Piano Attuativo denominato "T1", sito in via Luigi Boccherini s.n.c. - fg.22 mappali 14,15,16,19,20,21,195 del Comune di Bovisio Masciago, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;
- che le opere viabilistiche in progetto prevedono un nuovo assetto viabilistico interessante anche il Comune di Varedo;
- che il Comune di Varedo con Atto n. del ha deliberato gli impegni e la tempistica a suo carico verso il Comune di Bovisio Masciago ed il Soggetto Attuatore, finalizzati alla consegna delle aree per il completamento sul proprio territorio della rotatoria ubicata a cavaliere tra i due Comuni, risultante conforme al PGT vigente del medesimo Comune di Varedo;
- che se entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione il Comune di Varedo non provvederà a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree per la realizzazione della parte di rotatoria sul proprio territorio si renderà necessario rivedere la realizzazione della rotatoria solamente sul territorio del Comune di Bovisio Masciago riconvocando conferenza di servizi ai sensi della Legge n.241/1990 e s.m.i. con tutti i soggetti interessati;
- che nel caso di mancata realizzazione della rotatoria sul Comune di Varedo il

- Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune di Bovisio Masciago la differenza di costo per le minori spese dovute dalla realizzazione rotatoria con dimensioni più compatta solo sul territorio del Comune di Bovisio Masciago entro 30 giorni dal rilascio del relativo titolo abilitativo della variante delle opere di urbanizzazione;
- che il Soggetto Attuatore dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula, con riserva delle approvazioni di Legge, per quanto concerne il Comune, ma con effetto immediato per quanto concerne il Soggetto Attuatore, quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione;

ARTICOLO 2

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di proprietà del Soggetto Attuatore, secondo quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo "T1" ai sensi dell'art. 14 della L.R. n°12 del 11/03/2005, approvato con deliberazione di G.C. n. del e dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bovisio Masciago;

ARTICOLO 3

Ai fini della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo e l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste hanno l'obbligo di eleggere il proprio domicilio nel territorio comunale dove saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del Comune. Chiunque modifichi successivamente l'indirizzo segnalato ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara che loro unici rappresentanti sono i Signori:

- Arch. Giuliano Montagner;
- Geom. Luciano Canavesi.

Entrambi con domicilio eletto in Cesano Maderno (MB), Via Manzoni n. 89.

Tali rappresentanti dovranno, comunque, essere in possesso di delega del Soggetto attuatore per nuovi o diversi contenuti del Piano Attuativo.

La sostituzione di tali rappresentanti dovrà in ogni caso essere notificata al Comune di Bovisio Masciago, del Soggetto Attuatore stesso.

ARTICOLO 4

L'attuazione del progetto di "Piano Attuativo T1" avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e degli elaborati di detto Piano, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché nel rispetto della normativa vigente prevista dal regolamento edilizio e dal P.G.T. vigente, dalle norme di legge e di regolamenti vigenti. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati, (opere di urbanizzazione), in esecuzione della presente convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune, fermo restando il disposto del successivo articolo 11.

ARTICOLO 5

In primo luogo:

In relazione al disposto del paragrafo I quinto comma dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, vengono gratuitamente cedute al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come individuate nel Piano Attuativo alla Tav. n. 4, allegata sotto la lettera " " alla presente Convenzione ed aventi una superficie complessiva di **mq. 34.974,11** comprendenti le aree a verde e le aree per la viabilità.

Si prevede altresì che vengano asservite ad uso pubblico ulteriori aree a parcheggi per un totale di 3.700,62 mq., meglio identificate nella Tavola 4, rimanendo le stesse in proprietà del Soggetto Attuatore che ne curerà anche la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia in perpetuo.

Le aree sopra citate sono catastalmente individuate al:

Fig. 22, Mapp., come meglio risulta dal tipo di frazionamento allegato sotto "..."; _____

Dette aree, rispetto alla loro funzione, hanno la seguente consistenza.

- Aree a verde (V) mq. 28.212,93

- Aree per parcheggi di uso pubblico mq. 3.700,62

Per complessivi mq. 31.913,55 che, rispetto alla dotazione per attrezzature interne pari a mq. 26.105,00, prevista nella tab. C del documento di Piano, garantisce una eccedenza di mq. 5.808,55 di superfici a standards (verde e parcheggi) complessivamente cedute.

Vengono inoltre cedute gratuitamente aree per attrezzature stradali pari a mq. 6.761,18 e monetizzate aree per attrezzature esterne (come da tab. C citata) pari a mq. 465,00 al prezzo di € 100/mq. per un totale versato pari ad € 46.500 sulla base dei valori medi applicati in altri piani attuativi approvati recentemente_____.

Il Comune di Bovisio Masciago, con la sottoscrizione della presente Convenzione, si impegna ad attivarsi nei confronti del Comune di Varedo, affinché quest'ultimo provveda, entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e prima dell'inizio dei lavori con riferimento alla rotatoria alla disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione delle opere in progetto per le porzioni ricadenti sul territorio di Varedo, con oneri a carico del Soggetto Attuatore. Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo restino nella disponibilità del Soggetto Attuatore per consentire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art.6 sino al collaudo definitivo delle stesse e comunque entro e non oltre il termine di validità della presente Convenzione.

In secondo luogo:

Il Comune di Bovisio Masciago in ottemperanza alla delibera di Consiglio Comunale n. con oggetto: “” cede quota parte della “strada vicinale del Seveso”, come da frazionamento catastale allegato già al servizio dei soli appezzamenti interni al comparto di P.A., accorpandola ai mappali di proprietà del Soggetto Attuatore per il prezzo di Euro/mq. 75,00. Tale prezzo è determinato con riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. del ad oggetto:

ARTICOLO 6

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto del paragrafo 2), quinto comma, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n 1150 e ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera b) della L.R. 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al precedente art. 5:

- Rotatoria stradale sulla S.S. Bustese (Monza/Saronno) in parte sul territorio del Comune di Varedo ed in parte sul territorio di Bovisio masciago;
- Asse stradale di attraversamento Nord/Sud del comparto completo di aiuole alberate, parcheggi e marciapiedi, compresi marciapiedi e parcheggi sulla Via Boccherini. I parcheggi devono essere provvisti di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli circolanti su strada, ai sensi di Legge;
- Percorsi ciclopedonali;
- Piantumazione aiuole lungo la nuova strada e sulla fascia di rispetto ferroviario;
- Semina prato su tutte le aree verdi non piantumate;
- Opere sub-orizzontali (impianti fognari, rete idrica, gas, energia elettrica, cavedi multiservizi, ecc.) e illuminazione pubblica, compreso cabine elettriche da realizzarsi lungo la Via Boccherini o altra diversa ubicazione su aree da trasferire all'ente per l'energia elettrica.

Per quanto riguarda la sistemazione a verde verrà meglio specificata all'atto della presentazione dei progetti esecutivi ed in conformità ai vigenti regolamenti comunali;

Il tutto così come meglio specificato nella tav. n. 4 (allegata sotto la lettera "....."), nonché nella relazione generale (allegata sotto la lettera ".....") e nel computo metrico estimativo allegato sotto la lettera ".....", nel quale non sono stati computati i parcheggi privati ad uso pubblico in quanto assunti a carico del Soggetto Attuatore in quanto prevalentemente a servizio delle attività private.

Si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, fatta eccezione per i parcheggi privati ad uso pubblico di cui sopra.

Si dà atto altresì che i parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 potranno essere

realizzati anche in superficie all'interno dei rispettivi lotti di proprietà e saranno individuati puntualmente in sede di Istanza di Permesso di Costruire o altra modalità autorizzativa fatto salvo il rispetto dei parametri di superficie drenante profonda e superficie a verde come da P.A..

In sede di rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo dei singoli interventi, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli importi dovuti per il costo di costruzione, oltre le eventuali maggiorazioni di Legge, con le modalità che saranno concordate con l'Amministrazione stessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a versare all'Amministrazione Comunale la somma di € 300.000 a titolo di onere aggiuntivo da utilizzare per la costruzione del sottopasso ciclopedonale ferroviario o altre opere di interesse Generale che l'Amministrazione Comunale vorrà realizzare, con le seguenti modalità: euro 150.000 verranno versati dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, all'Amministrazione Comunale di Bovisio Masciago alla data della stipula della convenzione. Il pagamento a saldo ,pari ad euro 150.000, verrà versato dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla data di comunicazione, da parte della medesima Amministrazione al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa ,della formale approvazione dell'opera che si intende realizzare. Tale somma a saldo sarà garantita da idonea polizza fidejussoria, da consegnare all'atto della stipula della convenzione.

ARTICOLO 7

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati nella misura attualmente vigente nel Comune, sono i seguenti:

PRIMARIA

Destinazione Residenziale	€/mc. 15,12 x 12.000 = € 181.440,00.=
Destinazione Terziario/Commerciale	€/mq. 85,33 x 6.000 = € 511.980,00.=
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ <u>693.420,00.=</u>

SECONDARIA

Destinazione Residenziale	€/mc. 29,52 x 12.000 = € 354.240,00.=
---------------------------	---------------------------------------

Destinazione Terziario/Commerciale €/mq. 42,67 x 6.000 = € 256.020,00.=

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 610.260,00.=

TOTALE ONERI PRIMARIA+SECONDARIA € 1.303.680,00.=

A fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di €1.437.148,33.=, come risulta dal computo metrico estimativo qui allegato sotto la lettera "....."che, scontato del 10% determina un importo delle opere di € 1.293.433,50.=.

Tale importo risulta essere attualmente inferiore all'importo risultante dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati nella misura vigente (€ 1.303.680,00 - € 1.293.433,50 = € 10.246,50).

Pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune di Bovisio Masciago la differenza di € 10.246,50.=.

Il Soggetto Attuatore comunque si obbliga alla completa realizzazione delle opere suddette, così come previste nel progetto di P.A. allegato in quanto opere funzionali all'intervento, ai sensi della Legge n.36/2003.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria avverrà contemporaneamente alla costruzione degli interventi privati in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici realizzandi, e dovrà comunque, essere ultimata contestualmente alla presentazione della fine lavori delle opere a carattere privato (edifici realizzandi) salvo quanto previsto al successivo art. 17 con riferimento alla realizzazione della rotatoria.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria suindicate passeranno gratuitamente in proprietà al Comune unitamente alla cessione delle relative aree di cui al precedente art. 5, dopo che sarà stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, a seguito di collaudo da parte dell'Ufficio tecnico comunale o da tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale e dai soggetti gestori dei servizi pubblici per quanto attiene alla fognatura, acquedotto e altre reti con spese a carico del Soggetto Attuatore, da eseguirsi entro 60 giorni dall'ultimazione delle stesse, che il Soggetto Attuatore dovrà avere cura di

comunicare al Comune con lettera raccomandata.

Dalla data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro due mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario di tutte le opere di urbanizzazione realizzate sulle aree cedute al Comune.

Parimenti, l'Anas e il Comune di Varedo prenderanno in carico, con le stesse modalità di cui sopra, le opere realizzate dal Soggetto Attuatore su aree di proprietà o di competenza degli stessi Enti.

Qualora il Comune di Bovisio Masciago o gli altri Enti interessati non procedessero, nei termini, ai collaudi di cui sopra senza giusta causa, il Soggetto Attuatore, previa apposita diffida ad adempiere notificata al Comune, procederà all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nominando tecnici abilitati propri.

ARTICOLO 8

Il Soggetto Attuatore riconosce, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, che i lavori previsti al precedente art. 6 potrebbero non rappresentare la totalità di quelli individuati nella legge 29.09.1964 n. 847 e art. 44 comma 3 e 4 della L.R. 12/05 del 11/03/2005 e successive modificazioni e integrazioni e che pertanto, qualora durante l'esecuzione degli stessi si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle previste, così come rilevate in sede tecnica dal Comune ovvero da altri enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime dovranno essere assunte, per la loro stessa natura, a carico del Soggetto Attuatore, senza nulla pretendere dalla Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 9

Il Soggetto Attuatore dichiara che i beni descritti in premessa sono di sua proprietà, libera disponibilità, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e di godimento di terzi in genere.

Si obbliga altresì ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni eventualmente apposte nelle concessioni ed autorizzazioni.

ARTICOLO 10

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6 il Soggetto Attuatore dovrà presentare , prima o contestualmente alle richieste di idonei titoli abilitativi edilizi, i relativi progetti definitivi/esecutivi, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione ai sensi di legge. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnico incaricato dal Soggetto Attuatore.

In entrambi i casi le relative spese tecniche saranno a carico del Soggetto Attuatore. I lavori saranno comunque eseguiti sotto la vigilanza dell'ufficio tecnico, e nel rispetto delle disposizioni che verranno dallo stesso impartite.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, o da un suo delegato.

ARTICOLO 11

In sede di redazione dei progetti architettonici dei fabbricati (P.d.C. o altri titoli autorizzativi) potranno essere consentite variazioni planivolumetriche (nel rispetto delle volumetrie assegnate e senza che costituiscano variante al P.A.), all'interno del perimetro dell'area di galleggiamento dei lotti dell'intervento urbanistico rimasti in proprietà del Soggetto Attuatore, nonché le modificazioni di cui all'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, senza che costituiscano varianti al P.A..

ARTICOLO 12

Il Piano Attuativo ha validità massima di anni 10 con decorrenza dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo e la stipula della convenzione dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del P.A..

ARTICOLO 13

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma, dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, consegna al Comune fidejussione assicurativa, a

prima richiesta e senza eccezioni con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Comune di Bovisio Masciago entro 30 giorni dalla verifica di integrale e corretta esecuzione delle opere in questione, , a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazioni primaria di cui ai precedenti artt. 6 e 7, per l'ammontare di €_____.= (Euro _____) pari all'importo dovuto a titolo di oneri per urbanizzazioni come da computo metrico estimativo scontato del 10% (€ 1.293.433,50.=) maggiorato del _30___%, che si allega in copia al presente atto sotto la lettera ".....".

Tale maggiorazione è determinata dall'incidenza dell'Imposta sul Valore Aggiunto, delle spese generali di appalto, contabilità e direzione lavori, nonché della eventuale rivalutazione degli importi, cui dovrà far fronte l'Amministrazione Comunale in caso di esecuzione sostitutiva delle opere.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Bovisio Masciago, dopo una formale diffida, ad eseguire le opere non eseguite o non ultimate, a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare. Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla parte espressa lettera di messa in mora, contenente gli addebiti specificatamente motivati, con la fissazione di un termine non inferiore a 30 gg. per consentire al Soggetto Attuatore la regolarizzazione degli addebiti.

La garanzia suddetta verrà ridotta proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base di contabilità delle stesse, previa comunicazione da parte del Soggetto Attuatore e relativa verifica compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sullo stato di avanzamento dei lavori.

La fidejussione dovrà contenere espressamente la seguente clausola: "la garanzia ha efficacia sino al momento della liberazione del Soggetto Attuatore, da parte dell'Amministrazione Comunale, da tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria”.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, prima dell'inizio dei lavori, idonea documentazione fotografica delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona immediatamente circostante i lotti di intervento (da concordare con l'ufficio tecnico), per la verifica dell'eventuale deterioramento delle stesse durante l'esecuzione dei lavori. In tal caso tutte le opere necessarie al ripristino della situazione originaria (rifacimento tappetino d'usura, ecc.) saranno a carico della medesima, a titolo risarcitorio.

ARTICOLO 14

In caso di alienazione parziale e/o totale a terzi delle aree lottizzate e di contestuale trasmissione degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti in convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, non subentrino integralmente nelle garanzie fidejussorie di cui al precedente art. 15.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori od aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ARTICOLO 15

Il Soggetto Attuatore ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere ed impianti relative al comparto dovranno osservare le norme della presente convenzione nonché tutte le norme e regolamenti vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

ARTICOLO 16

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto entro il termine stabilito ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30

giorni, successivi alla procedura di contestazione di cui all'articolo 13.

ARTICOLO 17

L'assenso comunale o il silenzio-assenso comunale alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità delle costruzioni prevista dagli artt. 24-25-26 del T.U. dell'edilizia di cui al DPR 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni è subordinato all'ultimazione di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6. Pertanto il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a trasmettere la relativa Segnalazione Certificata per l'Agibilità solo dopo avere ultimato tutte le opere funzionali all'agibilità dei singoli edifici (che potrà essere rilasciata anche in più stralci) ed a seguito di specifica attestazione di fine lavori rilasciata dal competente ufficio comunale.

Tenuto conto del fatto che la rotatoria stradale verrà realizzata dal Soggetto Attuatore su aree che dovranno essere messe a disposizione da parte del Comune di Bovisio e del Comune di Varedo; tenuto altresì conto di quanto previsto dall'art. 7 in merito alla contestualità della realizzazione degli interventi privati con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le Parti convengono che, in deroga a quanto sopra, nel caso in cui il Comune di Varedo ovvero il Comune di Bovisio non metta il Soggetto Attuatore nella disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione della doppia rotatoria entro _12 mesi _____ giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, l'agibilità dei singoli edifici privati sarà svincolata dalla realizzazione della rotatoria di cui alla Conferenza di Servizi istruttoria ex art.14 comma 2 della Legge n.241/1990, conclusa positivamente con Determinazione Dirigenziale n.593 del 6/12/2023, ma dovrà essere approvato un progetto della rotatoria ubicata solo sul Comune di Bovisio Masciago. In tal caso, pertanto, l'agibilità dei singoli edifici potrà essere ottenuta anche nel caso in cui la predetta rotatoria non dovesse essere realizzata e/o completata.

ARTICOLO 18

Il Soggetto Attuatore riconosce per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo che le superfici fondiarie di cui al Piano Attuativo oggetto della presente convenzione sono asservite ai volumi complessivamente previsti, costituendosi

pertanto su dette superfici, nella loro complessiva dimensione, anche in caso di successiva alienazione frazionata, corrispondente asservimento volumetrico ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

ARTICOLO 19

Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso L'Ufficio del Territorio Servizi di pubblicità immobiliari, Circoscrizione II di Milano, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione compresi tutti gli atti conseguenti, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

ARTICOLO 20

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal Soggetto Attuatore potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative perviste dalle Leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni in base alla gravità dell'inadempimento valutato nel globale contesto contrattuale:

- a) decadenza della convenzione;
- b) l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni o adempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non determinino la pronuncia di decadenza della convenzione.

La determinazione o l'applicazione della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme.

La decadenza o l'applicazione della sanzione pecuniaria è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione di Giunta Comunale.

La dichiarazione di decadenza, da trasciversi a spese del Comune e da

notificarsi nelle forme di rito sia al Soggetto Attuatore, sia all'Impresa o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati, è prevista qualora il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste dalla presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di Legge.

ARTICOLO 21

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali disciplinanti in materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, sussiste la giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sez. di Milano.

ARTICOLO 22

Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente Convenzione, i seguenti documenti:

- Progetto P.A. comprendente:

Allegati :

N. 3 copie Progetto P.A. comprendente:

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale;
- Tav. 1/A – Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 – Stato di fatto;
- Tav. 3 – Progetto;
- Tav. 4 – Aree in cessione;
- Tav. 5 - Opere Pubbliche;
- Tav. 6 - Opere Pubbliche;
- Tav. 7 - Opere Pubbliche;
- Tav. 8 – Calcoli planivolumetrici;
- Tav. 9 – Progetto-Profilo;
- Tav. 10 – Progetto rotatoria;
- Tav. 11 – Schemi grafici fattibilità sottopasso;
- Tav. 12 – Rilievo celerimetrico;
- Tav. 13 – Particellario catastale;
- Schema Convenzione Urbanistica;
- Relazione tecnica generale;
- Relazione paesistica;

- Computo metrico;
- Relazione agronomica preliminare;
- Valutazione previsionale clima acustico;
- Studio impatto viabilistico;
- Relazione di fattibilità geologica e invarianza idraulica.

In fede.

I PROGETTISTI

Arch. Giuliano Montagner

Geom. Luciano Canavesi

IL SOGGETTO ATTUATORE
