

Protocollo generale

Al Comune di CANEGRATE(MI)
Sportello Unico per l'Edilizia Privata

**Oggetto: proposta di Piano Attuativo – APC 03 – via Damiano Chiesa ang.
Via V. Veneto – Fg. 3 mapp 199**
Proprietà: Sigg. PARINI GABRIELE – FEDERICA DEL PRA

ALLEGATO B – Schema di convenzione



COMUNE DI CANEGRATE
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO
DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC 3 DI VIA DAMIANO CHIESA
ang. VIA VITTORIO VENETO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Canegrate, nella Residenza Municipale in Via _____ al civico __, avanti di me Dottore _____, Notaio alla residenza di _____, iscritto al Collegio Notarile e senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta tra loro d'accordo e col mio consenso dai comparsi infradetti, della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, sono comparsi:

A) da una parte

per il COMUNE DI CANEGRATE il signor _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in Canegrate, presso il Palazzo Municipale; che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune in qualità di Responsabile dell'Area Governo del Territorio, tale nominato con decreto del Sindaco di Canegrate n. _____ emanato in data _____, nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto _____;

B) dall'altra parte:

il Sig. PARINI GABRIELE nato a _____ il _____, C.F. _____ residente a _____ in via _____;

la Sig.rs DEL PRA FEDERICA nata a _____ il _____, C.F. _____ residente a _____ in via _____;

che qui intervengono in qualità di proprietari dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano), identificata al Catasto Terreni al fg. 3 mappale n. 199, perimetrata come APC n. 3 nel vigente P.G.T. di Canegrate;

I comparanti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo



l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "COMUNE" ed i soggetti privati riportati alla lettera B) saranno indicati come "PARTE PRIVATA".

PREMESSO che

- i Sigg. PARINI GABRIELE e DEL PRA FEDERICA sono proprietari di un'area in Comune di Canegrate (MI) in via Damiano Chiesa ang. Via Vittorio Veneto, come sopra identificata avente superficie territoriale complessiva a rilievo diretto di mq 3.040,41 (mq. 3.170,00 di superficie catastale) attualmente ineditata. La suddetta area pervenne ai Sigg. PARINI GABRIELE e DEL PRA FEDERICA, PARTE PRIVATA, in forza di atto di compravendita del Notaio Dott. Carla Fresca Fantoni in data 28/09/2022 rep. n. 45.481 raccolta n. 30.967, registrato a Milano il 03 ottobre 2022 al numero 99636 – 1T e trascritto a Milano il 03/10/2022 ai numeri 137631/92867;
- l'area è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 14/03/2012 ed efficace dal 27/04/2012 e dalla vigente Variante parziale al P.G.T. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2017 ed efficace dal 17.05.2017 (pubblicazione B.U.R.L. n. 20 – serie Avvisi e Concorsi), come Ambito di Progettazione Coordinata APC n. 3 la cui attuazione è subordinata a Piano Attuativo;
- ai fini dell'utilizzo edificatorio dell'area di cui trattasi la PARTE PRIVATA ha presentato proposta di piano attuativo con istanza del 18/01/2023 prot. n.975, successivamente integrata nelle seguenti data: 04/05/2023 prot. n.6645, 22/09/2023 prot. n. 13713 e _____ prot.n. _____;
- la presente proposta di piano è stata verificata e valutata dai competenti uffici comunali, conseguendo il parere degli enti/soggetti coinvolti per quanto di competenza, in ordine al progetto delle opere urbanizzative da porre in carico alla PARTE PRIVATA, in particolare è stato acquisito il parere del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici reso con nota prot. n. 15590 del 30/10/2023;
- l'intervento di piano attuativo proposto, classificato d'ufficio con il n. 1/2023 prevede in sintesi:
 - la realizzazione di due edifici residenziali mono o bifamiliari di n. 2 piani fuori terra per una superficie lorda abitabile complessiva di mq. 600,00, quale S.L.P. assegnata dal P.G.T. (Scheda APC3);
 - nello specifico ai due edifici in progetto, identificati come LOTTO 1 e LOTTO 2 nella tav. 4 "Planimetria con Planivolumetrico", sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:
LOTTO 1: SLP max ammessa: mq 300,00 RC max ammesso: mq 506,73



- LOTTO 2: SLP max ammessa: mq 300,00 RC max ammesso: mq 506,73;
- la cessione gratuita al Comune di Canegrate di parte dell'area di proprietà della PARTE PRIVATA di area per urbanizzazione primaria pari a complessivi mq 104,00, corrispondente all'allargamento del marciapiede esistente in fregio alla via D. Chiesa oltre a porzione di area ad angolo tra via D. Chiesa e Via Vittorio Veneto, interessata da sede stradale e marciapiede esistente;
 - la realizzazione a cura e spese della PARTE PRIVATA delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - rifacimento di tratto di marciapiedi esistente sulla via Damiano Chiesa comprensivo di opere connesse all'eliminazione di n. 2 pali in cemento e interrimento linea elettrica, formazione di cavidotti compreso camerette con relativi chiusini e spostamento di n. 3 pali per illuminazione pubblica;
 - la garanzia al Comune degli standard indotti dall'intervento pari a mq 760,00 mediante la monetizzazione della stessa superficie;
 - il presente progetto di piano di lottizzazione è conforme alle prescrizioni del P.G.T., del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene vigenti per il Comune di Canegrate;
 - sull'area non gravano ulteriori vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione di quanto stabilito nel Piano di Lottizzazione o che subordinino la stessa ad autorizzazioni di altre autorità;
 - in data _____ il Piano di Lottizzazione n. 1/2023 e relativo schema di convenzione sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____;
 - lo stesso Piano di Lottizzazione n. 1/2023 e relativo schema di convenzione, (identico alla Convenzione che segue) sono stati definitivamente approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA
quanto segue

IN PRIMO LUOGO

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La PARTE PRIVATA e suoi eventuali successori e aventi causa, si impegnano ad assumere gli obblighi che seguono.



2. Il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi provvedimenti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
3. Nell'ipotesi di compravendita, anche di singole porzioni immobiliari ricomprese all'interno del comparto edificatorio interessato dalla presente convenzione urbanistica, tutti gli oneri relativi all'attuazione del Piano di lottizzazione saranno trasferiti agli aventi causa.
4. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

ART. 2 – PREMESSE

Il COMUNE e la PARTE PRIVATA fanno riferimento alle premesse che qui si intendono interamente riportate e trascritte quale parte integrale e sostanziale della convenzione.

ART. 3 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il COMUNE e la PARTE PRIVATA in ordine alla realizzazione di un intervento edilizio volto alla realizzazione di due edifici residenziali mono e bifamiliari di n. 2 piani f.t. per una slp totale di mq 600,00 sull'area di proprietà privata di mq 3.040,41. A detti edifici, meglio identificati nella tav. 4 "Planimetria con Planivolumetrico" come LOTTO 1 e LOTTO 2, sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:
LOTTO 1: SLP max ammessa: mq 300,00 RC max ammesso: mq 506,73
LOTTO 2: SLP max ammessa: mq 300,00 RC max ammesso: mq 506,73;
2. Con detto intervento è prevista inoltre la cessione di area per urbanizzazione primaria pari a mq 104,00 (corrispondente all'allargamento del marciapiede esistente in fregio alla via Damiano Chiesa e porzione di area ad angolo tra via D. Chiesa e Via Vittorio Veneto, interessata da sede stradale e marciapiede esistente);
3. La presente convenzione regola altresì la realizzazione, a cura e spese della Parte Privata, delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento, consistenti nel rifacimento del marciapiede esistente sulla via Damiano Chiesa nel tratto antistante l'intervento, il cui costo sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

ART. 4 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata 6 (sei) anni a far data dalla definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione n. 1/2023 ovvero dal _____.

ART. 5 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano di lottizzazione registrato d'ufficio quale PU n. 01/2023, presentato dai Sig.ri PARINI GABRIELE e DEL PRA FEDERICA, è composto dai seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di seguito elencati:
 - a) ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI:
 1. Allegato A: Relazione Tecnico Illustrativa;



2. Allegato B: Schema di Convenzione;
 3. Allegato C: Documentazione Fotografica;
 4. Allegato D: Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione;
 5. Tav. n.1 Estratto Mappa, P.G.T. - APC 3
 6. Tav. n. 2 Planimetria di rilievo;
 7. Tav. n. 3 Planimetria Progetto con urbanizzazioni;
 8. Tav. n. 4 Planimetria con planivolumetrico;
2. Detti documenti, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, in pieno e totale accordo tra le parti non vengono allegati allo stesso Atto essendo gli stessi individuabili univocamente ed inequivocabilmente in quanto depositati e/o protocollati negli atti del Comune e allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. [] del [] di approvazione del medesimo Atto.

ART. 6 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'intervento edilizio disciplinato dalla presente convenzione per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC 3 interessa l'area di proprietà della PARTE PRIVATA, individuata ai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - come segue: CATASTO URBANO – mappale 199 foglio 3, situata nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano).
2. L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ha superficie territoriale complessiva a rilievo diretto di mq. 3.040,41 (mq. 3.170,00 di superficie catastale).
3. Il Piano di Lottizzazione proposto prevede in sintesi la realizzazione di due edifici residenziali la cui capacità edificatoria assegnata dalla relativa Scheda dell'APC 3 è pari a mq 600,00 complessivi. Detta capacità edificatoria è ripartita tra i due edifici come meglio indicato al comma 1 del precedente art. 3.
4. Il progetto allegato alla presente convenzione ha carattere di mero piano planivolumetrico in quanto i dettagli edilizi e gli aspetti igienico-sanitari e di regolamento edilizio vengono espressamente demandati alla presentazione di specifico progetto edilizio atto al conseguimento del titolo abilitativo.
5. Sono ammesse modifiche planivolumetriche in fase di esecuzione, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, a norma dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

ART. 7 - STANDARD URBANISTICI

1. LA PARTE PRIVATA, contestualmente alla stipula notarile del presente Atto, garantisce lo standard dovuto mediante la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. al valore unitario di €/mq 62,10 e precisamente per l'importo complessivo di: € 47.196,00 (Euro quarantaseimilasettecentotrentadue/40) (mq 760,00

x €/mq 62,10), da corrispondere al COMUNE alla sottoscrizione del presente atto d'obbligo.

- Il valore unitario di €/mq 62,10 riportato nel calcolo che precede è ottenuto dalla rivalutazione dell'importo unitario di €/mq 55,000 valore ordinariamente applicato sino all'ultima Convenzione stipulata nel mese di novembre 2021, opportunamente rivalutato al mese di settembre 2023, data di definizione del procedimento istruttorio e del quadro economico dell'intervento.

La somma di cui al precedente comma risulta corrisposta al Comune come segue

ART. 8 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La PARTE PRIVATA si obbliga inoltre, per se e loro aventi causa, a cedere gratuitamente al COMUNE, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area per urbanizzazione primaria non computata come standard, meglio evidenziata nella Tav. n. 4, della superficie complessiva di mq 104,00, per la quale si rimanda all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto.

ART. 9 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- Ai fini del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui alla presente convenzione, la PARTE PRIVATA deve corrispondere al COMUNE gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti, computati in relazione alle caratteristiche dell'intervento stesso ed al volume reale in progetto, sulla base delle aliquote vigenti, come di seguito specificato:

Calcolo Volume Reale:

LOTTO 1: SLP: mq 300,00 x 1,25 (coefficiente) X mt 3,00 (altezza)= mc 1.125,00

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

mc 1.125,00 X € 10,40/mc = € 11.700,00

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

mc 1.125,00 X € 17,30/mc = € 19.462,50

Totale oneri = € 31.162,50

LOTTO 2 SLP: mq 300,00 x 1,25 (coefficiente) X mt 3,00 (altezza)= mc 1.125,00

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

mc 1.125,00 X € 10,40/mc = € 11.700,00

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

mc 1.125,00 X € 17,30/mc = € 19.462,50

Totale oneri = € 31.162,50

- Gli importi unitari sopra riportati per metro cubo di volume reale sono stati desunti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.02.2016.
- La PARTE PRIVATA si impegna, nei confronti del Comune che accetta, ad effettuare il versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione come sopra determinati in

funzione delle volumetrie effettive realizzate su i due lotti, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa comunale in vigore, sulla base delle aliquote vigenti al momento del rilascio degli stessi permessi di costruire.

4. Le parti convengono che, dall'importo degli oneri di urbanizzazione come sopra determinati, verranno scomputati i costi relativi alle opere di urbanizzazione realizzate dalla PARTE PRIVATA di cui al successivo art.12 pari ad Euro 29.472,74, con le seguenti modalità:
 - dall'importo degli oneri tabellari dovuti per l'intervento di cui al LOTTO 1 verrà scomputata la somma di Euro 24.472,74, mentre dall'importo degli oneri tabellari dovuti per l'intervento di cui al LOTTO 2 verrà scomputata la somma di Euro 5.000,00.

ART. 10 - CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire la PARTE PRIVATA darà luogo al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni nella misura da determinarsi in tale momento sulla base dei progetti definitivi dei singoli interventi edilizi.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SCOMPUTO

1. La PARTE PRIVATA si impegna per se e per i loro aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria indotte dal presente intervento, consistenti nel *rifacimento di tratto di marciapiedi esistente sulla via Damiano Chiesa comprensivo di opere connesse all'eliminazione di n. 2 pali in cemento e interrimento linea elettrica, formazione di cavidotti compreso camerette con relativi chiusini e spostamento di n. 3 pali per illuminazione pubblica*, documentate negli elaborati grafici di progetto e nel relativo computo metrico estimativo, allegati al presente piano attuativo ed elencati all'art. 5 del presente atto.
2. Dette opere dovranno essere eseguite in conformità e nel rispetto delle disposizioni dettate dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 13 comma 7 dello stesso Codice oltre che dall'art. 16, comma 2-bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001.
3. Ai sensi delle predette disposizioni la PARTE PRIVATA potrà procedere direttamente alla realizzazione delle presenti opere di urbanizzazione primaria senza alcuna necessità di espletamento di procedure di evidenza pubblica, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.
4. L'importo stimato per l'esecuzione di tali opere è pari ed Euro 29.472,74, calcolati al netto delle spese tecniche ed IVA, come desunto dal Computo metrico estimativo (Allegato C degli elaborati di piano);

5. Tale importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione a carico della PARTE PRIVATA con le modalità stabilite al precedente art. 9.
6. Le opere di cui sopra dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza e con le prescrizioni impartite dell'Area Lavori Pubblici, previa presentazione di richiesta di permesso di costruire, alla quale dovrà essere allegato progetto definitivo-esecutivo, conforme alle vigenti norme in materia di lavori pubblici. In tale fase verranno determinati i valori definitivi delle opere ed aggiornato il relativo Computo Metrico.
7. Al fine di rendere contestuale l'edificazione privata e la relativa dotazione di servizi, il rilascio del permesso di costruire di attuazione dell'intervento privato è subordinato all'avvenuto rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
8. Qualora il costo delle opere risultasse inferiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, la PARTE PRIVATA o i loro aventi causa a qualsiasi titolo dovranno versare al rilascio del permesso di costruire il conguaglio di quanto dovuto in quota proporzionale alla volumetria prevista.
9. Qualora il costo delle opere risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione, la PARTE PRIVATA o i loro aventi causa a qualsiasi titolo saranno comunque tenuti ai sensi di legge a realizzare la totalità delle opere secondo quanto indicato nei progetti esecutivi.
10. Sono a carico della PARTE PRIVATA le eventuali spese connesse alla esecuzione delle opere necessarie per la realizzazione e/o lo spostamento delle eventuali reti tecnologiche (energia elettrica, cabine elettriche, illuminazione pubblica, acqua gas-metano, telefono, ecc.) facendosi carico il soggetto esecutore di intervenire presso gli Enti gestori dei servizi.
11. E' altresì a carico della PARTE PRIVATA il ripristino delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche eventualmente danneggiate durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 12 – PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E VERIFICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di cui al precedente art. 11 è a cura della PARTE PRIVATA che ne sosterrà il costo, non incluso nell'importo di realizzazione delle opere stesse.
2. E' a carico della PARTE PRIVATA ogni altro onere, nessuno escluso, inerente la realizzazione delle opere e la corretta esecuzione delle stesse, incluso il costo per la verifica/collaudò della regolare esecuzione.
3. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione finalizzato al rilascio del titolo edilizio o atto equipollente, è soggetto a verifica da parte dei competenti Uffici comunali e la PARTE PRIVATA è tenuta all'adeguamento dello stesso ad eventuali richieste e/o prescrizioni dei suddetti.



4. Eventuali modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione in fase progettuale o esecutiva delle opere stesse dovranno essere assentite dai competenti uffici del COMUNE e non potranno comportare scostamenti rispetto alle tipologie, destinazioni e quantità oggetto del convenzionamento.
5. Nel caso di varianti progettuali che esulino dalla previsione approvata, la relativa esecuzione sarà ammessa nel caso in cui le stesse si rendano necessarie per soddisfare ragioni di pubblico interesse ovvero siano indotte da cause di forza maggiore e in ogni caso senza aggravii economici per il COMUNE.
6. La verifica della corretta esecuzione delle opere, costituisce attività propria della PARTE PRIVATA, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale che si esplicherà nell'approvazione degli atti di verifica che la PARTE PRIVATA dovrà trasmettere al COMUNE.

ART. 13 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La realizzazione e la verifica di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 7 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi dell'agibilità relativa al primo intervento edilizio privato previsto dal Piano attuativo.
2. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità del fabbricato privato realizzato in attuazione del presente P.L. potrà essere effettuata al protocollo del COMUNE, solo a seguito di favorevole verifica di corretta esecuzione delle opere urbanizzative previste nel presente atto.
3. L'agibilità degli immobili privati non potrà pertanto essere acquisita, né in forma esplicita né mediante silenzio assenso, fino a quando la PARTE PRIVATA o gli aventi causa non abbiano adempiuto agli obblighi previsti dalla presente convenzione e contenuti nei relativi permessi di costruire.
4. L'intervento edilizio privato non potrà essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e non risulti certificata la regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 14 - VERIFICA DELLA REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità della PARTE PRIVATA.
2. Il COMUNE, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione.
3. Il COMUNE si riserva il diritto di esercitare il proprio potere di vigilanza mediante controlli in corso d'opera da effettuarsi con personale tecnico a ciò designato secondo le procedure previste dalla legge.



4. La conclusione effettiva dei lavori deve essere formalmente comunicata al COMUNE.
5. La Certificazione di regolare esecuzione delle opere, redatta a termini di legge, deve essere inoltrata dal tecnico nominato dalla PARTE PRIVATA al COMUNE che procederà alle verifiche di sua competenza.
6. Le eventuali spese di tale verifica, ivi compreso l'onorario di un' eventuale figura tecnica specialistica, restano ad esclusivo carico della PARTE PRIVATA.
7. La verifica di regolare esecuzione è effettuata su tutte le opere di urbanizzazione realizzate della PARTE PRIVATA e deve attestare la conformità delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal COMUNE.
8. La PARTE PRIVATA si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza all'incaricato delle verifiche comunali in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino di eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il COMUNE dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere che presentino difetti, con conseguente proporzionale escussione della fideiussione prestata dalla PARTE PRIVATA a garanzia delle stesse.
10. Ai fini dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione la PARTE PRIVATA consegna al COMUNE gli elaborati progettuali esecutivi corrispondenti all'opera effettivamente realizzata ('as built') e tutte le certificazioni e documenti relativi alle opere impiantistiche che verranno realizzate a cura delle Società che gestiscono i servizi pubblici e che pertanto eseguiranno i collaudi di loro competenza, dandone atto ai uffici comunali che rilasciano le relative autorizzazioni alla manomissione di suolo pubblico .
11. Solo a seguito dell'approvazione da parte del COMUNE del Certificato di regolare esecuzione si procederà allo svincolo della fidejussione prestata a garanzia delle stesse.

ART. 15 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, la PARTE PRIVATA consegna al rappresentante del COMUNE idonea garanzia fideiussoria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del presente Piano di Lottizzazione, rilasciata da _____ dell'importo di € 35.662,00 pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 11 del presente atto, risultanti dal progetto allegato comprensivo della prevista maggiorazione del 10% per imprevisti e 10% IVA.
2. La PARTE PRIVATA è tenuta ad integrare la fideiussione prestata per la realizzazione delle opere di cui all'art.11 nel caso l'importo delle opere subisca variazioni a seguito



- della predisposizione del progetto esecutivo necessario per la realizzazione dei lavori, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo dei medesimi.
3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al COMUNE, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
 4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene la clausola di validità protratta fino al collaudo con esito positivo delle opere; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal COMUNE, a seguito della verifica dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della fideiussione.
 5. La garanzia include la possibilità di escussione da parte del COMUNE, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.
 6. Nel caso la PARTE PRIVATA si renda inadempiente agli obblighi assunti, il COMUNE provvede all'escussione, anche parziale, della fideiussione secondo le modalità di cui all'articolo successivo.
 7. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del COMUNE senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
 8. In ogni caso la PARTE PRIVATA è obbligata in solido con il fideiussore.

ART. 16 - RESPONSABILITÀ DELLA PARTE PRIVATA – INADEMPENZE

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico della PARTE PRIVATA. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. La PARTE PRIVATA si obbliga a tenere indenne il COMUNE da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dalla PARTE PRIVATA, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Nei confronti del COMUNE, la PARTE PRIVATA resta solidalmente obbligata con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.



4. Nel caso di verificate inadempienze rispetto alle disposizioni dettate dalla presente convenzione il COMUNE intima per iscritto alla PARTE PRIVATA di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che la PARTE PRIVATA abbia ottemperato all'ordine precedente, il COMUNE intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni decorso il quale ha facoltà di procedere all'escussione della fideiussione come riportato al successivo comma.
5. Il COMUNE provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - 5.a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora della PARTE PRIVATA; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
 - 5.b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della PARTE PRIVATA all'invito del COMUNE a provvedere per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;
 - 5.c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo alla PARTE PRIVATA dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, quantificato con apposito provvedimento;
 - 5.d) con la presente convenzione urbanistica la PARTE PRIVATA autorizza fin d'ora il COMUNE a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato.

ART. 17 - SERVITÙ' - OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

1. La PARTE PRIVATA deve notificare al COMUNE la cessione dei propri diritti ed obblighi ad altri soggetti anche nel caso in cui ciò avvenga prima della effettiva stipula dell'atto di convenzione.
2. L'Organo Comunale competente, valutati i requisiti soggettivi e le garanzie da questi presentate, dà il suo assenso con proprio atto, stabilendo altresì, se del caso, la responsabilità solidale del cedente per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
3. Le cessioni dopo la stipulazione devono essere notificate al COMUNE ed il Cessionario deve assumere verso il COMUNE gli obblighi del cedente.
4. Soltanto dopo l'esatto adempimento degli obblighi convenzionali la cessione non è soggetta ad alcuna formalità.
5. In caso di cessioni compiute in violazione del presente articolo il cedente resta obbligato in solido con il cessionario verso il COMUNE.
6. Il piano di lottizzazione n. 1/2023 di cui alla presente convenzione si conviene vincolante per quanto attiene a:



SCHEMA DI CONVENZIONE

- realizzazione di due edifici residenziali mono e bifamiliari di n. 2 piani f.t. per una SLP totale di mq 600,00 sull'area di proprietà privata di mq 3.040,41, secondo i parametri urbanistici assegnati ai due fabbricati (identificati come LOTTO 1 e LOTTO 2 nella tav. 4 di progetto) di seguito riportati:
 - LOTTO 1: SLP max ammessa: mq 300,00 RC max ammesso: mq 506,73
 - LOTTO 2: SLP max ammessa: mq 300,00 RC max ammesso: mq 506,73;
 - realizzazione delle seguenti opere: *rifacimento di tratto di marciapiedi esistente sulla via Damiano Chiesa comprensivo di opere connesse all'eliminazione di n. 2 pali in cemento e interrimento linea elettrica, formazione di cavidotti compreso camerette con relativi chiusini e spostamento di n. 3 pali per illuminazione pubblica;*
 - la PARTE PRIVATA si impegna sin d'ora ad eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate, sino alla consegna al COMUNE delle stesse previa approvazione da parte dello stesso Ente del Certificato di regolare esecuzione.
7. La PARTE PRIVATA (successori e/o aventi causa) che ha sottoscritto la convenzione di cui al presente piano attuativo accettandone e condividendone senza riserva i contenuti tecnici ed economici, dietro la propria personale responsabilità, manleva il COMUNE da qualsivoglia rivendicazione di ordine civilistico non soddisfatta o non adeguatamente assolta.
8. La PARTE PRIVATA, al fine di garantire il rispetto degli obblighi derivanti dalla presente convenzione anche da parte dei propri aventi causa, si impegna, in caso di eventuali cessioni, ad inserire negli atti di compravendita specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.: *"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Canegrate in data repertorio....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali"*.
9. Il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
10. La PARTE PRIVATA è obbligata in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto di quanto statuito nella presente convenzione.
11. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree/immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto privato 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.



12. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
13. La PARTE PRIVATA è tenuta ad eseguire a propria cura e spese, senza rivalsa alcuna sul COMUNE, le opere di demolizione di eventuali manufatti (anche eventualmente interrati) che dovessero risultare presenti, ancorchè non rilevati e identificati in fase progettuale, nelle aree cedute in conto standard urbanistici, tenendo a proprio carico anche gli eventuali costi per l'allontanamento dei materiali di demolizione alle pubbliche discariche, nonché eventuali costi per lo smaltimento di materiali nocivi. A tale scopo si impegna a presentare certificazione ai sensi del D.LGS. n. 152/06 e s.m.i. prima del ritiro del permesso di costruire relativo all'edificazione privata.
14. La sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione urbanistica dovrà intervenire entro 90 giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale.

ART. 18 - EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione è efficace e vincolante nei confronti della PARTE PRIVATA che sottoscrive in data odierna.
2. In caso di trasferimento dei diritti sull'immobile/area di intervento per atto tra vivi o per causa di morte, i nuovi intestatari, loro successori o aventi causa subentrano nella porzione giuridica a tutti gli oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

ART. 19 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Le parti autorizzano la trascrizione della convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il COMUNE al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 20 – SPESE

1. Spese, imposte e tasse relative alla presente convenzione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, si convengono a carico della PARTE PRIVATA la quali invoca i benefici fiscali previsti dalla Legge.
2. Parimenti sono a carico della PARTE PRIVATA tutte le spese ed onorari per la cessione al COMUNE delle aree e delle opere.

ART. 21 – DOMICILIO

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio come segue:

- a) il COMUNE presso il Palazzo Municipale sito in Canegrate in Via Manzoni n.1;
- b) la PARTE PRIVATA a _____(--) in via _____ n. ___ presso _____

_____.



ART. 22 - CLAUSOLE FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

Eventuali contenziosi in essere tra la PARTE PRIVATA ed il COMUNE di Canegrate, si intendono decaduti a tutti gli effetti di Legge con la semplice sottoscrizione per accettazione del presente schema di convenzione.

Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Busto Arsizio.

IN SECONDO LUOGO

CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI AREA PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con riferimento all'articolo 8 dell' "IN PRIMO LUOGO" del presente atto

la I SIGG. PARINI GABRIELE e DEL PRA FEDERICA (PARTE PRIVATA) o suoi successori ed aventi causa

CEDONO

irrevocabilmente alla stipula per atto pubblico della presente convenzione urbanistica al Comune di Canegrate

che accetta (per sé e per i suoi eventuali aventi causa), senza alcun corrispettivo in denaro:

l'area di mq 104,00 a misura reale meglio individuata sulle tavola grafica Tav. n. 4- prot. n. _____ del _____ - del PL n. __/20__ catastalmente così identificata: all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano – Territorio :

identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano – Territorio in forza di Tipo Frazionamento redatto su estratto mappa rilasciato con prot. _____/_____ del _____ ed approvato dalla stessa Agenzia in data _____ protocollo n. _____/VA_____, allegato al presente atto sotto la lettera _____, come segue:

- *Catasto Terreni di Canegrate
foglio __ mappale _____*

Confini a corpo da nord in senso orario: catasto terreni foglio __ mappali _____(DA VEDERE FRAZIONAMENTO)

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'area è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 27/03/2017 ed efficace dal 22/05/2017, a sede stradale (sedime di via D. Chiesa ed angolo via Vittorio Veneto).

L'area è pervenuta in proprietà alla PARTE PRIVATA in forza dei seguenti atti di compravendita: _____ n. ____/____ di repertorio a rogito Dott. _____, notaio in Milano, in data _____; registrato a Milano il _____ al n. _____ e trascritto a _____ in data _____ ai nn. ____/____.

La cessione dell'area avviene garantendo la piena proprietà e disponibilità di quanto ceduto e la sua libertà da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;

Ogni onere derivante dalla cessione dell'area è a carico della parte cedente inclusi quelli relativi alle operazioni catastali necessarie.

Federica Calme


