

COMUNE DI ARESE
PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE
Art. 28 L. 1150/1942 e artt. 12 e 14 L.R. 12/2005
PROPOSTA DI CONVENZIONE

Tra

– il Comune di Arese in persona di _____ per la carica domiciliato presso il Municipio di Arese, il quale dichiara di intervenire al presente atto ed ivi unicamente agire in nome e per conto del Comune di Arese (c.f. 03366130155) quale funzionario per Decreto Sindacale n. __ del _____, nonché in esecuzione di delibera Giuntale n. __/_____, in seguito indicato come “Comune”.

e

– Trapletti Massimo nato a Borgo di Terzo il 5 agosto 1961 e domiciliato per la carica a Verdellino (Bergamo) in Corso Africa 2,3,9, che interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della società a responsabilità limitata "**IMMOBILIARE 2000 S.R.L.**" con sede in Verdellino (Bergamo) in Corso Africa 2,3,9, col capitale di Euro 10.000,00 versato, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 12648990153, R.E.A. BG-413280, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del, pubblicata a norma di legge (in seguito anche “**Lottizzante**”);

Comune e Lottizzante unitamente di seguito identificati anche come “Parti”.

Detti componenti, della cui identità personale, capacità giuridica, poteri e rappresentanza io Notaio sono certo,

PREMESSO

quanto appresso:

a) Il lottizzante già proprietario dell’area già contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Arese (Milano), al foglio 6 (sei) mappale 1191 (millecentonovantuno), così come meglio risulta dall’estratto catastale contenuto nella TAV.01b “estratti cartografici”, e nell’allegato 0 al paragrafo 1.4, e così ora individuata, a seguito di frazionamento approvato in data 28 febbraio 2006:

In Arese (Milano),

1. Appezamento di terreno così distinto al Catasto terreni:
foglio 6 (sei), mappale 1331 (milletrecentotrentuno), seminativo irriguo, classe 1, ha. 00.63.31



(ettari zero, are sessantatre, centiare trentuno), R.D. Euro 65,07, R.A. euro 52,32.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

mappale 1332; mappale 1246; mappale 1173; mappale 1333; mappale 1130.

Salvo errori e come meglio in fatto.

2. appezzamento di terreno così distinto al Catasto Terreni:

foglio 6 (sei), mappale 1332 (milletrecentotrentadue), seminativo irriguo, classe 1, ha 00.71.06 (ettari zero, are settantuno, centiare sei), R.D. euro 73,03, R.A. euro 58,72.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

mappale 138 e 223; mappale 1245, mappale 1331; mappale 1130.

Salvo errori e come meglio in fatto.

così come meglio risulta dall'estratto catastale (Tavola n ____ allegato alla delibera di Giunta Comunale su allegata).

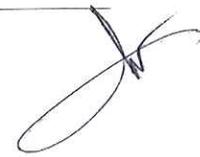
- b) Parte dell'area di cui sopra per un'estensione complessiva di metri quadrati 7.105,76 (settemilacentocinque virgola settantasei), corrispondente al foglio 6 mappale 1332 (milletrecentotrentadue), era destinata dal previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Arese a "Zona terziaria di espansione C/T articolo 46 N.T.A..

Inoltre per un'estensione di metri quadrati 1.010,75 (milledieci virgola settantacinque), corrispondenti al foglio 6 mappale 1333 (milletrecentotrentatre), ricompreso originariamente nel mapp. 1191, poi ceduto al Comune, erano destinate dal vigente P.R.G. del Comune di Arese a "Area per rotatoria" articolo 23 N.T.A..

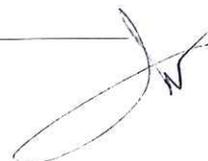
- c) in data 29.6.2006, con atto notaio dott. Vincenzo Pessina di Rho (Mi), n. racc. n.11.453, n. rep. 38106, registrato a Rho il giorno 11.7.2006 al n. 1706 serie 1T, veniva stipulata la convenzione (di seguito anche "convenzione originaria") per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "Via Marconi - via Montegrappa", tra il Comune di Arese e le società allora proprietarie delle aree interessate dalla piano ovvero: Risorgimento S.r.l. con sede in Milano, Piazza Giovine Italia n.5, iscritta la Registro delle Imprese di Milano, C.f. 03251150151 e Lorena S.r.l., con sede in Milano, via del Caravaggio n.4, C.f. 08477620150 (di seguito la "Convenzione originaria"). Il Piano di Lottizzazione, inoltre, prevedeva la realizzazione di aree per servizi pubblici di metri quadrati 10.331,49 (diecimilatrecentotrentuno virgola quarantanove), di cui metri quadrati 6.331,49 (seimilatrecentotrentuno virgola quarantanove) al piano terreno, e metri quadrati 4.000,00 (quattromila virgola zero) al primo e al secondo piano interrato, corrispondenti al foglio 6, mappale 1331 (milletrecentotrentuno), così come individuato sulla tavola 8, "Dimensione area standard - edificabile - rotatoria", di parcheggi ad uso pubblico, "Zona servizi pubblici per l'industria ed il terziario" articolo 26 N.T.A. di P.R.G.;

d) con la Convenzione originaria, contestualmente ed a seguito della stessa le società lottizzanti:

1. hanno ceduto gratuitamente al Comune, un'area totale di metri quadrati 1.010,75 (milledieci virgola settantacinque) individuata come area per rotatoria nella tav.8 "Dimensione area a standard – Area edificabile e rotatoria, come previsto dal contratto preliminare di cessione giusto atto Notaio Mariacristina Ninci, rep. N. 470 del 20 novembre 2002, trascritto a Milano II in data 3 gennaio 2003 al numero 688/461, di cui la Convenzione originaria costituiva attuazione, in catasto terreni identificata al foglio 6 mappale 1333 (milletrecentotrentatre) (Art.3);
 2. hanno ceduto gratuitamente al Comune, a titolo di compensazione ambientale, l'appezzamento di terreno di cui al mappale 1328 (milletrecentoventotto), del foglio 3 della superficie di circa metri quadrati 3.534 (tremilacinquecentotrentaquattro), destinato dall'allora vigente P.R.G. a zona a servizi pubblici residenziali, confinante da nord in senso orario con i mappali 1091, 1443, 1283, 1253, 1094 e 1329;
 3. hanno versato al Comune di Arese l'importo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero) a titolo d'indennizzo per i gravami insistenti sul mappale indentificato al paragrafo che precede, ovvero una servitù di passaggio pedonale ed una servitù di posa di condotte e torre evaporativa così come meglio identificate nella Convenzione originaria;
 4. hanno versato al Comune il complessivo importo di euro 641.380,89 per il pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione, di cui: euro 293.624,54 per oneri di urbanizzazione primaria (bollette della tesoreria comunale nn. 1301, 1302 e 2771 del 2006); euro 347.756,35 per oneri di urbanizzazione secondaria (bollette della tesoreria comunale nn. 1301, 1302 e 2770 del 2006);
 5. hanno costituito servitù di uso perpetua e gratuita a favore del Comune su di un'area di metri quadrati 10.331,49 (diecimilatrecentotrentuno virgola quarantanove), di cui metri quadrati 6.331,49 al piano terreno, metri quadrati 2.000 al primo piano interrato di progetto, metri quadrati 2000 al secondo piano interrato di progetto, individuata come area ad uso pubblico nella tav. 8 "Dimensione area a standard – Area edificabile e rotatoria" gravante sul fondo di cui al foglio 6 mappale 1331;
- e) la durata della Convenzione originaria veniva stabilita dalle parti, ai fini urbanistici, all'art. 18 della stessa, in anni sei; l'efficacia della Convenzione veniva, quindi, prorogata per legge di ulteriori tre anni per effetto del DL 69/2013 convertito dalla Legge n. 98/2013, cosicché la Convenzione scadeva inizialmente il 28 giugno 2015;
- f) con atto 23 giugno 2015 n. 6240 rep., n. 4172 racc., dottor Gianluca Gonzales Notaio in Carate



- Brianza, registrato a Monza il 6 luglio 2015 n. 15076 serie 1T, il "Comune di Arese" e la società "IMMOBILIARE 2000 S.R.L." stabilivano congiuntamente di prorogare la durata della Convenzione originaria per il periodo di otto mesi, e quindi sino al 28 febbraio 2016;
- g) Con successivo atto del 24 febbraio 2016, n. 6915 rep., n4592 racc., Gianluca Gonzales Notaio in Carate Brianza, registrato a Monza il 4 marzo 2016 al n. 5591 serie 1T, il "Comune di Arese" e la società "IMMOBILIARE 2000 S.R.L." stabilivano congiuntamente di prorogare la durata della Convenzione originaria per il periodo di due anni, e quindi sino al 28 febbraio 2018;
- h) Con atto del 26 febbraio 2018, n. 49552 rep., n. 14513 racc., Andrea Letizia Notaio in Bergamo, registrato a Bergamo il 9 marzo 2018 al n. 9158 serie 1T, il "Comune di Arese" e la società "IMMOBILIARE 2000 S.R.L." stabilivano congiuntamente di prorogare la durata della Convenzione originaria sino al 30.9.2018;
- i) Le opere pubbliche e private previste in Convenzione non sono ancora state attuate;
- j) Il Comune ha approvato definitivamente il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) ed il comparto di proprietà della Lottizzante è stato ricompreso negli ambiti di Pianificazione Vigente (P/pv), di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del PGT;
- k) L'ultimo comma dell'art. 37 delle NTA del PGT stabilisce che: *"Negli ambiti soggetti a interventi di Piano/programmi vigenti alla data di adozione del PGT, individuati con il simbolo 'P/Pv' sono comunque sempre consentite in fase di attuazione le destinazioni previste dal GF VI – Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse, fermo restando la necessaria preventiva valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte dell'Amministrazione Comunale"*;
- l) Il Lottizzante ha presentato in data _____ prot. n. ____, ai sensi dell'art. 14 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss.mm.ii. il Piano Attuativo di Lottizzazione (P.L.), in variante a quello approvato ed oggetto della Convenzione originaria a destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) relativo alle aree di cui si tratta con i seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____, le cui parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in essi contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.L., che si allegano alla presente Convenzione per farne parte integrante della stessa e precisamente:



ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
00		<i>Relazione tecnica di Piano Attuativo</i>	
01		<i>Parere Terna Rete Italia</i>	
02		<i>Analisi previsionale di impatto elettromagnetico</i>	
03		<i>Esecuzione dei lavori Expo 2015</i>	
04		<i>Atto di acquisto</i>	
05		<i>Visure catastali e Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	
06		<i>Convenzione 2006</i>	
07		<i>Parere preventivo RSA</i>	
08		<i>Studio idrogeologico e geoelettrico per la caratterizzazione del sottosuolo</i>	
08a		<i>Attività di rilievo del clima acustico</i>	
09		<i>Nuova proposta di Convenzione</i>	
10		<i>Computo metrico estimativo delle opere</i>	
10a		<i>Relazione economica e progr. temporale di attuazione degli interventi</i>	
11		<i>Norme di Attuazione di Piano</i>	
	01a	<i>Estratti cartografici</i>	<i>Varie</i>
	01b	<i>Estratti cartografici</i>	<i>Varie</i>
	02	<i>Inquadramento generale – stato di fatto, rilievo</i>	<i>1:200</i>
	03	<i>Inquadramento generale – stato di progetto</i>	<i>1:200</i>
	04	<i>Opere di Urbanizzazione</i>	<i>1:200</i>
	05	<i>Opere di Urbanizzazione - dettagli</i>	<i>1:50</i>
	06	<i>Opere di Urbanizzazione – aree attrezzate e a verde</i>	<i>1:200</i>
	07	<i>Opere di Urbanizzazione – reti tecnologiche</i>	<i>1:200</i>
	08	<i>Opere di Urbanizzazione – reti tecnologiche</i>	<i>1:200</i>
	09	<i>Dimostrazione grafica – superficie fondiaria</i>	<i>1:200</i>
	10	<i>Dimostrazione grafica – superficie per servizi pubblici</i>	<i>1:200</i>
	11	<i>Masterplan di intervento</i>	<i>1:200</i>
	12	<i>Verifiche</i>	<i>1:300</i>
	13	<i>Verifiche</i>	<i>1:300</i>
	14	<i>Indicazioni tipologiche</i>	<i>1:200</i>
	15	<i>Opere di mitigazione - Ciclopedonale di completamento</i>	<i>1:200</i>

m) La nuova destinazione delle aree e degli interventi edilizi, che nella proposta di variante di P.L.

allegata al presente atto viene modificata da ricettivi a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), è stata positivamente valutata dal Comune di Arese, stante l'alto valore sociale ed assistenziale dell'attività da insediare che completa la rete di servizi del territorio, seppure nell'ambito di attività imprenditoriale di natura privata;

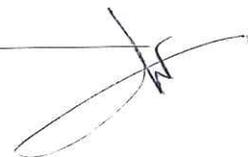
- n) Le aree oggetto di P.L. non sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che subordinino la realizzazione del P.L. ad autorizzazioni di altri Enti e/o Autorità.
- o) Il P.L. è conforme alle previsioni del P.d.R. di P.G.T. ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione.
- p) I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti sono adottati e approvati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005, dalla Giunta Comunale con l'applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 14.
- q) L'art. 37 delle N.T.A. del P.d.R. prevede che gli interventi di edificazione negli ambiti destinati dal P.G.T. a P/PV l'attuazione avvenga mediante Piano Attuativo (P.A.);
- r) Le aree oggetto di P.L. sono state sottoposte a carotaggi e successive indagini ambientali presso enti e/o laboratori autorizzati finalizzate alla verifica della salubrità dei suoli ai sensi del D.Lgs 152/2006 prima della presentazione della proposta di P.L..
- s) Il rilascio/efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi diretti, saranno comunque subordinati al raggiungimento degli obiettivi ambientali indicati nel piano di bonifica e certificati dai competenti Enti.
- t) Sono state eseguite le indagini previste nelle tav. nn. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., come previsto dall'art. 49 delle N.T.A. del P.d.R., e più precisamente:
si rimanda ai contenuti dell'Allegato 08 – studio idrogeologico e geoelettrico per la caratterizzazione del suolo;
- u) La Giunta Comunale ha deliberato l'adozione del P.L. in data _____ con atto n. ___.
- v) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito della deliberazione di Giunta Comunale di cui alla lettera precedente, nelle forme di legge, in seguito alle quali non sono pervenute osservazioni (oppure) in seguito alle quali sono pervenute n. ___ osservazioni, è avvenuta in data _____ a firma del Segretario Comunale;
- w) La Giunta Comunale ha esaminato le osservazioni, approvato le controdeduzioni alle osservazioni e deliberato l'approvazione del P.L. in data _____ con atto n. ___.
- x) Il Comune ha comunicato al Lottizzante l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione

- del P.L. con contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;
- y) Sono state adempiute tutte le formalità prescritte dall'art. 14 della L.R. 12/2005 per la procedura di approvazione dei piani attuativi;
- z) il Responsabile dell'Area del Comune di Arese, con la sottoscrizione del presente atto, attesta di aver preliminarmente verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione da parte sua e che non risulta in posizione di conflitto di interesse secondo quanto disposto dal paragrafo 8 del vigente "Piano triennale di prevenzione della corruzione 2018-2020" del Comune di Arese, adottato in conformità alla Legge n. 190 del 6.11.2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 01/02/2018;
- aa) il Legale Rappresentante della Società "IMMOBILIARE 2000 S.R.L." dichiara di aver preso visione del "Piano triennale di prevenzione della corruzione 2018-2020" del Comune di Arese, adottato in conformità alla L.n. 190 del 6.11.2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 01/02/2018, nonché di quanto stabilito dall'art.2 del Codice di Comportamento del Comune di Arese approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.11 del 19.06.2014, e che ai sensi di quanto disposto al paragrafo 8 del suddetto Piano attesta l'insussistenza di rapporti di parentela, entro il quarto grado, o altri vincoli anche di rapporto di lavoro o professionali, in corso o riferibili a due anni precedenti alla data del presente atto con gli Amministratori ed i Responsabili del Comune. Inoltre, con la sottoscrizione del presente atto, il Legale Rappresentante Società "IMMOBILIARE 2000 S.R.L." si impegna a non intraprendere rapporti di servizio, fornitura, professionali in genere con gli Amministratori ed i Responsabili del Comune e loro familiari (coniuge o convivente e parenti/affini entro il secondo grado) ad eccezione dei contratti che costituiscono oggetto di un servizio pubblico e dei contratti di fornitura o di servizio conclusi ai sensi dell'articolo 1342 del codice civile, durante la validità del presente atto e per il biennio successivo;
- bb) le Parti danno atto che l'inosservanza delle obbligazioni di cui al precedente punto aa) determina la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda il Lottizzante,

- 1) Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.



2) Il P.L. delle aree indicate in premessa, in variante a quelle oggetto della Convenzione originaria, avverrà in conformità alle N.T.A. del P.d.R. di P.G.T. vigente, alle Norme di Attuazione (N.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.) di P.G.T. vigente, del vigente Regolamento Edilizio, nonché alle norme di cui alla presente Convenzione oltreché in conformità alle previsioni degli elaborati e/o documenti progettuali allegati costituenti parte integrante del presente atto o in premessa richiamati.

In attuazione del disposto dell'art. 12 della L.R. 12/2005 il Lottizzante si impegna per sé e per i propri aventi causa a dare attuazione al P.L. mediante richiesta di Permesso di Costruire con facoltà, in alternativa, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

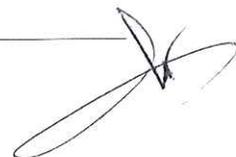
- a) entro il termine di 7 (sette) anni decorrente dalla stipula della presente Convenzione con riferimento ai lavori privati ivi incluse le opere pubbliche comunque di seguito denominate (urbanizzazioni, opere standard, compensazioni ambientali, ecc.) ad esclusione di quanto previsto al seguente punto b), delle opere di cui al successivo articolo 4 , definite "Ulteriori opere" e degli impegni già assolti sulla base della convenzione originaria;
- b) Entro il termine di 6 (sei) mesi decorrente dalla stipula della presente Convenzione con riferimento alla realizzazione dell'intero percorso ciclopedonale (entro e fuori comparto) ed opere connesse di cui alle tav. 04 e tav. 05 e tav.15 (pista ciclopedonale di P.A.);

In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, variazioni planivolumetriche e di allocazione dei fabbricati, nell'ambito dell'area destinata all'edificazione privata (Tavola n. 14), sempre nei limiti del citato art. 14 della L.R. 12/2005, nonché dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.L. (Allegato n. 11) e fermo restando il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni tutte sopra citate e della Superficie lorda di pavimento (Slp) di mq 6.749,47 calcolati ai sensi delle vigenti norme a destinazione "Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse", GF VIc (articolo 10 N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. vigente) ed in particolare Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani (R.S.A).

Non costituiranno variante al P.L. i diversi eventuali metodi di calcolo della capacità insediativa che venissero introdotti da strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, fermo restando il Volume e/o la Superficie lorda di pavimento massimi qui assentiti.

Il Lottizzante si obbliga ad osservare i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica come disciplinati dal Regolamento della Regione Lombardia 23.11.2017, n. 7.

3) Stante la destinazione dell'intervento programmato, così come espresso alla lettera l) delle Premesse le parti danno atto che i contributi per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono limitati agli importi già corrisposti nell'ambito della convenzione originaria, rispettivamente euro 293.624,54 per oneri di urbanizzazione primaria ed euro 347.756,35 per oneri di urbanizzazione secondaria, e che nulla



quindi il Lottizzante deve al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rinunciando contestualmente il Lottizzante ad eventuali conguagli a proprio favore rispetto alle previsioni della Convenzione originaria.

Inoltre il Lottizzante si obbliga, salvo quanto previsto al successivo art. 23, a procedere alla realizzazione diretta, sostenendone i relativi oneri, senza alcuno scomputo rispetto al contributo di costruzione versato e da versare, di tutte le opere di urbanizzazione indicate nelle TAV. 04 e 05 e 06 e 07 e 08 (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: viabilità interna, parcheggi, illuminazione, marciapiedi, verde, ecc.) funzionali all'intervento, di seguito "Opere Standard".

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione di cui al precedente capoverso la cui esecuzione è posta a carico del Lottizzante hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dal Lottizzante di un importo di € 765.033,76 (settecentosessantacinquemilazerotrentatre/76) come si evince dall'Allegato C.M.E. delle opere riportato nell'Allegato N.10, al netto di ulteriori spese tecniche che vengono previste e riportate nella Relazione Economica all'interno dell'Allegato N.10a e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria e pertanto si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Nel progetto delle citate opere di urbanizzazione (di seguito definite "Opere a standard"), che verrà presentato dal Lottizzante entro sei mesi dalla stipula della presente Convenzione, relativamente al percorso ciclopedonale di completamento funzionale dell'opera prevista nel successivo articolo 8 così come indicato nelle tav. 04 – tav.05 – tav.15, e nei termini definiti dall'allegato cronoprogramma per le rimanenti opere previste, verrà prodotto il relativo computo metrico estimativo sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano. Il progetto esecutivo delle opere indicate nelle TAV. 04 e 05 e 06 e 07 e 08 e 15 si dovrà uniformare alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.

In relazione della diversa temporalità degli interventi, qualora Il Lottizzante lo ritenga potrà, a proprie spese ed in aggiunta agli oneri previsti con la presente convenzione, proporre al Comune in sede di completamento delle opere di urbanizzazione (di seguito definite "Opere a standard") adeguamenti o modifiche alla pista ciclopedonale eventualmente già realizzata, oppure, richiedere di realizzare nella prima fase un "tracciato temporaneo" della pista ciclopedonale all'interno del comparto, in attesa della realizzazione complessiva di tutte le opere di urbanizzazione, fermo restando, in quest'ultimo caso, che l'opera della pista si realizzi con le medesime finiture e caratteristiche tecnico-funzionali di quelle prevista nel progetto allegato alla presente convenzione e nel rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni poste dai competenti Enti ed Uffici Comunali.

Sono esclusi dalle suddette stime, rimanendo a carico del Lottizzante l'I.V.A., se dovuta, gli oneri dei

rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento (che vengono presi in considerazione all'interno della Relazione Economica dell'Allegato 10a, ma che verranno successivamente approfonditi in fase di sviluppo esecutivo dei progetti, ai fini dell'esatta quantificazione).

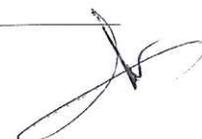
Pertanto le Parti danno atto che le suddette opere a carico e spese del Lottizzante, sulla base dell'entità e delle caratteristiche dell'intervento, integrano a norma dell'art. 17 del Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 86 del 22.12.2015, le somme, pari un ammontare complessivo di €. 641.380,89, già corrisposte dal medesimo nell'ambito della convenzione originaria per le urbanizzazioni primarie e secondarie, versate esclusivamente quale contributo alle opere di urbanizzazione generali.

Rimangono comunque a carico del Lottizzante i contributi e/o oneri per le estensioni e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

- 4) .In relazione al disposto del P.d.S. vigente le parti danno atto che:
- a) il Lottizzante, con il presente atto, non è tenuto a cedere alcuna area per l'urbanizzazione primaria avendo il Lottizzante già ceduto gratuitamente al Comune, detta area per un totale di metri quadrati 1.010,75 (milledieci virgola settantacinque) individuata come area per rotatoria nella tav.8 "Dimensione area a standard – Area edificabile e rotatoria" nella convenzione originaria, come previsto dal contratto preliminare di cessione giusto atto Notaio Mariacristina Ninci, rep. N. 470 del 20 novembre 2002, trascritto a Milano II in data 3 gennaio 2003 ai numero 688/461, di cui la Convenzione originaria, stipulata in data 29.6.2006, con atto notaio dott. Vincenzo Pessina di Rho (Mi), n. racc. n.11.453, n. rep. 38106, registrato a Rho il giorno 11.7.2006 al n. 1706 serie 1T, costituiva attuazione, che risulta identificata in catasto terreni identificata al foglio 6 mappale 1333 (milletrecentotrentatre);
 - b) mentre per l'urbanizzazione secondaria sarebbe tenuto a cedere mq 6749,47 per la realizzazione di verde e parcheggi (di seguito definite "Opere a standard"), in effetti il Lottizzante costituisce servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune per un'area di mq 6.760,69 individuata sulle Tav. n.10.

Detta cessione asservimento avverrà contestualmente alla stipula della presente Convenzione, dandosi atto che l'inizio dell'effettivo possesso decorrerà dalla data di favorevole collaudo di cui al successivo articolo 6.

Pertanto il Lottizzante costituisce servitù di uso pubblico perpetua a favore del Comune ed inoltre si



obbliga a cedere in qualsiasi momento a semplice richiesta del Comune, ed ad esclusiva scelta di quest'ultimo le seguenti aree a servizi della superficie di mq. 6.760,69 identificate catastalmente:

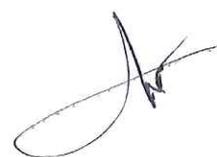
- che andrà definita nella variazione catastale da effettuare secondo le linee definite negli elaborati grafici allegati.

Indipendentemente dalla costituzione della servitù di uso pubblico perpetua a favore del Comune o dalla cessione delle aree a servizi della superficie di mq. 6.760,69, il Lottizzante si riserva il diritto di realizzare nel sottosuolo delle dette aree impianti a servizio degli edifici privati ivi incluse vasche di accumulo di acqua per l'impianto antincendio, vasche di volanizzazione e/o di trattenimento /disperdimento, vasche di laminazione, ecc., L'eventuale utilizzo del sottosuolo verrà disciplinato con specifico atto con il Comune con cui si determineranno le indennità a favore del Comune e gli oneri di manutenzione e gestione a carico del Lottizzante.

Le parti dichiarano che il diritto che verrà attribuito al Comune, di cui al periodo precedente è sostitutivo del diritto di servitù pubblica perpetua di cui al punto 5 delle Premesse che è quindi formalmente dichiarato estinto e comunque rinunciato dal Comune alla condizione di cui segue e del rispetto delle prescrizioni tutte di cui al successivo articolo 23.

A fronte della parziale rinuncia del Comune al diritto di servitù pubblica costituita in data 29.6.2006, con atto notaio dott. Vincenzo Pessina di Rho (Mi), n. racc. n.11.453, n. rep. 38106, registrato a Rho il giorno 11.7.2006 al n. 1706 serie 1T ed in particolare a quella costituita sui parcheggi interrati della superficie complessiva di 4.000,00 mq. (2000 mq. al piano primo interrato e 2.000,00 mq al secondo piano interrato), di cui all'art. 4 della Convenzione Originaria il Lottizzante riconosce di essere debitore nei confronti del Comune dell'importo di euro 361.596,57 che si obbliga a corrispondere con le seguenti modalità: quanto al cinquanta per cento contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, quanto al restante cinquanta per cento mediante l'esecuzione diretta di opere connesse al piano attuativo (di seguito "Ulteriori opere"), che dovranno essere individuate dal Comune e la cui esecuzione è garantita dalla fideiussione di cui al successivo art.12, lett.e).

L'importo di euro 361.596,57 è stato determinato dalle parti sulla base del valore delle monetizzazioni in essere alla data di stipula della convenzione originaria, tenuto conto della diminuzione della superficie realizzabile operata pari ad una diminuzione del 20,70%. L'importo di euro 180.798,29 (parial 50% della suddetta somma) è stato versato al Comune alla stipula del presente atto ed a tal fine il Comune dichiara di aver ricevuto detta somma, giusta bolletta della Tesoreria Comunale n. ____ del ____ **OVVERO Le Parti danno atto che, così come determinato dal Comune l'importo di euro 180.798,29 (pari al 50% della suddetta somma), maggiorato dell'interesse legale, verrà versato al Comune stesso secondo le modalità ed i termini definiti con deliberazione della Giunta Comunale**



n. ... del e, più precisamente, entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione. Il Comune con specifico provvedimento motivato potrà modificare le suddette modalità e la scadenze di pagamento, dandone idonea comunicazione al Lottizzante.

Le "Ulteriori opere" a carico del Lottizzante verranno iniziate entro e non oltre un anno da quando il Comune le avrà identificate e realizzate, ultimate e collaudate entro i 3 (tre) anni successivi. Sono esclusi dai suddetti valori, rimanendo a carico del Lottizzante l'I.V.A., se dovuta, gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

Il Lottizzante inoltre costituisce servitù di passaggio pubblico pedonale e ciclabile gratuita a favore del Comune sulle aree, che verranno identificate catastalmente, destinate a pista ciclabile meglio identificate nelle Tav.03 e 09. La manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle aree e le opere interessate dalla servitù sarà a carico del Lottizzante.

Il Lottizzante si impegna ad addivenire alla identificazione catastale delle aree ad uso pubblico entro 6 mesi (sei) dalla stipula della presente Convenzione.

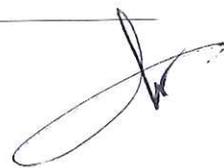
Identificazione delle aree (asservite ad uso pubblico perpetuo):

- a) area per l'urbanizzazione primaria:
- b) area per l'urbanizzazione secondaria:
- c) area assoggetta a diritto di servitù pedonale e ciclabile meglio identificata nelle Tav. 03 e 09;

Per le aree asservite all'uso pubblico il Comune potrà in ogni tempo richiederne la cessione al Lottizzante e/o ai suoi aventi causa che dovranno, a propria cura e spesa (senza onere alcuno per il Comune), espletare entro 30 giorni dalla richiesta comunale.

Al momento del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione e/o presentazione di SCIA. il Lottizzante si obbliga a corrispondere al Comune il relativo contributo sul costo di costruzione sulla base della regolamentazione al momento vigente nel Comune di Arese.

- 5) Il Lottizzante, al momento del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione di altra richiesta (SCIA) non dovrà più versare alcuna ulteriore somma al Comune per le opere di urbanizzazione primarie e per le opere di urbanizzazione secondarie, ad integrazione di quanto già corrisposto sulla base della convenzione stipulata in data 29.6.2006, con atto notaio dott. Vincenzo Pessina di Rho



(Mi), n. racc. n.11.453, n. rep. 38106, registrato a Rho il giorno 11.7.2006 al n. 1706 serie 1T, ma solo il contributo sul costo di costruzione, l'indennizzo di cui al precedente articolo 4 nonché dovrà eseguire le opere di urbanizzazione, "Opere a Standard" e di compensazione ambientale e le "Ulteriori opere" indicate e definite nel presente atto. Il Comune concede in uso precario e gratuito le aree in cessione e le opere realizzate dal Lottizzante nell'ambito della presente Convenzione, interessate dalle "Opere Standard" e compensazione ambientale e dalle "Ulteriori opere", fino al positivo collaudo delle opere pubbliche. Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 6, competerà al Lottizzante la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere.

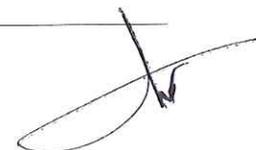
- 6) Le "Opere Standard", previste a carico del Lottizzante nella presente Convenzione di cui all'articolo 3, fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo, verranno realizzate, ultimate e collaudate entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della SCIA per l'esecuzione delle opere private (di cui all'Art.2, lett. a).

Le opere di compensazione ambientale di cui all'art.8 della presente Convenzione (percorso ciclopedonale di completamento – tratto nord) nonché il tratto ciclabile ricompreso nelle "Opere Standard" di cui all'art. 3 della presente Convenzione atto a completare il percorso di mobilità dolce così come indicato nelle tav. 04 – tav.05 – tav.15, previste a carico del Lottizzante verranno iniziate entro e non oltre un anno da quando il Comune avrà messo a disposizione del Lottizzante le aree di proprietà di terzi e realizzate, ultimate e collaudate entro il successivo anno.

La realizzazione ed il completamento delle "Opere Standard" e di compensazione ambientale, in quanto connesse e funzionali alla trasformazione dell'area dovranno essere comunque ultimate prima della richiesta di agibilità dell'edificio privato.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti le "Opere Standard" e di compensazione ambientale e le "Ulteriori opere" il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Settore Lavori Pubblici del Comune, il quale provvederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera, salvo diversa indicazione del Settore Lavori Pubblici.

Le opere previste nella presente Convenzione, alla cui esecuzione il Lottizzante si obbliga, con le modalità previste dal presente atto, costituiscono, parte, attuazione di obblighi urbanizzativi connessi alla realizzazione degli interventi previsti dal P.L. in osservanza dei generali obblighi di legge, parte, obblighi ai fini della mitigazione e compensazione ambientale a carico del Lottizzante, individuati volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione, al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi di mitigazione necessari a ridurre gli effetti per l'ambiente e la popolazione prodotto dalla trasformazione urbanistica del territorio e, parte, finalizzate a consentire la sicurezza della circolazione delle persone e delle cose.



Le parti danno atto che tutte le opere di urbanizzazione, le “Opere Standard” e di compensazione ambientali e le “Ulteriori opere” verranno realizzate a regola d’arte e secondo le prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici tecnici comunali e dagli Enti competenti al fine di garantire la perfetta fruibilità ed idoneità delle opere e dei manufatti indicati nelle Tavole di progetto delle opere pubbliche interne ed esterne al comparto e riportate sinteticamente nelle previsioni di spesa allegate al P.L.. Sarà comunque compito del Lottizzante ottenere le prescritte autorizzazioni da parte degli Enti competenti per l’esecuzione dei lavori. Restano inoltre a carico del Lottizzante le spese per gli allacciamenti delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione e delle “Opere Standard” e compensazione ambientale nonché le “Ulteriori opere”.

Il costo delle opere di urbanizzazione, “Opere Standard” e compensazione ambientale è stato determinato in base alle previsioni di spesa redatte dal Lottizzante così come lo sarà per le “Ulteriori opere”.

Qualora in sede di realizzazione delle “Opere Standard” e/o compensazione ambientale e/o per le “Ulteriori opere” si accertassero importi maggiori, rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie, dovuti all’adeguamento del progetto a norme di legge o regolamento, all’adempimento di prescrizioni o condizioni di Enti o Autorità, al rispetto di standard tipologici e morfologici previsti per analoghe opere realizzate sul territorio ed alla regola d’arte, il maggior onere sarà a carico del Lottizzante.

Qualora in sede di realizzazione delle opere “Opere Standard” e/o compensazione ambientale e/o le “Ulteriori opere” si accertassero importi minori, rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie, i risparmi verranno versati dal Lottizzante al Comune. Il mancato versamento delle eventuali economie al Comune costituirà impedimento allo svincolo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo articolo 12, paragrafo 1, lett. a).

L’importo delle opere di “Opere Standard” e compensazione ambientale è stato determinato attraverso computi metrici estimativi redatti sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano 1° quadrimestre 2017, eventuali nuovi prezzi (N.P.) sono stati concordati con il Settore Lavori Pubblici del Comune, così lo sarà per le “Ulteriori opere” ,

Il Comune, successivamente al rilascio del titolo abilitativo e prima dell’inizio dei lavori, individua, se ritenuto necessario, il collaudatore in corso d’opera e, ove richiesto dalla normativa, statico dei lavori di esecuzione delle “Opere Standard” e compensazione ambientale e le “Ulteriori opere” , e di ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico.

Dell’avvenuta ultimazione delle opere il Lottizzante darà immediata notizia al Comune e, comunque, non oltre 15 (quindici) giorni. Per fine lavori deve intendersi la completa realizzazione delle opere

non essendo a tal fine applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 199, comma 2, del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.. Con la segnalazione di ultimazione dei lavori, il Lottizzante e per esso il D.L., forniranno il "fascicolo" di ogni opera con allegati tutti gli elaborati relativi alle opere, agli impianti, così come realizzati, nonché a fornire tutta la documentazione tecnica riguardante l'opera eseguita.

Il Comune provvederà, se necessario, ad individuare il collaudatore tecnico-amministrativo (se diverso dal collaudatore in corso d'opera) avvierà le operazioni di collaudo tecnico-amministrativo delle "Opere Standard" e compensazione ambientale entro e le "Ulteriori opere" e, non oltre 90 (novanta) giorni dalla relativa richiesta inoltrata dal Lottizzante a mezzo p.e.c., stabilendo con nota del Responsabile del Procedimento giorno e ora per lo svolgimento dell'operazione di collaudo. In caso contrario il collaudatore verrà nominato dal Lottizzante. L'operazione di collaudo, fatto salvo il caso in cui si ravvisassero difetti o carenze riguardo all'esecuzione dei lavori, tali da rendere le opere inaccettabili, sarà portata a termine entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di fine lavori.

Ogni singola operazione di collaudo si conclude con la redazione e sottoscrizione di un certificato di collaudo redatto in contraddittorio tra il Lottizzante e il collaudatore indicato dal Comune.

Il collaudatore attesterà l'esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte e ne verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali con progetto approvato, dando atto dell'eventuale esistenza di vizi e difformità ed indicando il costo stimato per la loro sistemazione/eliminazione.

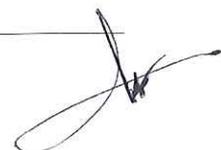
Tutte le spese per le operazioni di collaudo (in corso d'opera, statico e tecnico amministrativo) saranno a carico del Lottizzante.

Il Comune si impegna a sottoporre a collaudo finale le "Opere Standard" e compensazione ambientale e le "Ulteriori opere" e ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico. In caso contrario il collaudo verrà eseguito da tecnico nominato dal Lottizzante.

I certificati di collaudo hanno carattere provvisorio ed assumono carattere definitivo e finale decorsi 2 (due) anni dalla data di emissione del certificato di collaudo.

L'approvazione dei certificati parziali di collaudo, sottoscritti dalla direzione lavori e dal collaudatore, costituiranno documentazione necessaria e sufficiente unitamente al deposito del "fascicolo", la cui completezza e correttezza sarà verificata dai competenti uffici comunali e/o dal collaudatore, per il residuo svincolo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo articolo 12, relative all'opera oggetto di collaudo, ferma restando la disciplina di cui all'articolo 123, comma 1, del D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

Il Comune di Arese si impegna a rilasciare i certificati di agibilità a richiesta del Lottizzante, anche per



ogni singolo edificio o parti funzionali di esso a condizione che siano state definitivamente asservite o, a richiesta del Comune, siano state cedute le aree a standard e completate le "Opere Standard" e di compensazione ambientale necessarie a rendere accessibili ed agibili i singoli edifici.

Sarà obbligo perpetuo del Lottizzante la cura della manutenzione ordinaria, ivi compresa la gestione, nonché la manutenzione straordinaria delle opere poste sulle aree ad uso pubblico comunque anche per gli immobili in cessione al Comune, nell'arco di 2 (due) anni dalla data del verbale di collaudo, il Lottizzante è tenuto in ogni caso, per ogni singola opera collaudata, alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera, fatta salva ogni altra previsione di legge e di regolamento che stabilisca un termine maggiore.

- 7) Il Lottizzante garantisce che le aree cedute o costituite in servitù di uso pubblico perpetuo e gratuito di cui al precedente art. 4 sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libera da affittanze nonché da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

Viene prestata garanzia per evizione.

Il Comune di Arese, a mezzo come sopra, dichiara di avere in precedenza ricevuto certificato notarile ipocatastale facente stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio a dimostrazione delle proprietà e della libertà degli immobili ceduti da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli.

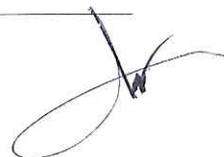
Per motivi di sicurezza pubblica il Comune potrà procedere a regolamentare l'accesso alle aree pubbliche e/o di uso pubblico all'interno del comparto di P.L..

- 8) In adempimento alle previsioni del vigente P.d.S. e delle relative N. A. il Lottizzante, ai fini delle previste compensazioni ambientali ha ceduto gratuitamente in data 29.6.2006, con atto notaio dott. Vincenzo Pessina di Rho (Mi), n. racc. n.11.453, n. rep. 38106, registrato a Rho il giorno 11.7.2006 al n. 1706 serie 1T al Comune, a titolo di compensazione ambientale:

a) l'appezzamento di terreno di cui al mappale 1328 (milletrecentoventotto), del foglio 3 della superficie di circa metri quadrati 3.534 (tremilacinquecentotrentaquattro), destinato dall'allora vigente P.R.G. a zona a servizi pubblici residenziali, confinante da nord in senso orario con i mappali 1091, 1443, 1283, 1253, 1094 e 1329;

b) ha versato al Comune di Arese l'importo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero) a titolo d'indennizzo per i gravami insistenti sul mappale indenticato al paragrafo che precede, ovvero una servitù di passaggio pedonale ed una servitù di posa di condotte e torre evaporativa così come meglio identificate nella Convenzione originaria;

inoltre con il presente atto il Lottizzante si obbliga a realizzare un percorso ciclabile di connessione nord – sud sull'area a parte del mapp. 138 del fg. 6 che verrà messa a disposizione del Comune



secondo la descrizione dei lavori ed al progetto preliminare rappresentato nella Tav. n.15. Le parti danno atto che le opere di compensazione la cui esecuzione è posta a carico del Lottizzante hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dal Lottizzante di un importo di € 79.149,95 (settantanovemilacentotrentanove/95 ai quali andranno sommati gli oneri relativi alle spese tecniche, come meglio riportate in fase preliminare nell'Allegato 10a. L'inizio dei lavori di detta connessione dovrà avvenire entro e non oltre un anno da quando il Comune avrà messo a disposizione del Lottizzante le aree di proprietà di terzi. Sarà compito del Lottizzante ottenere le prescritte autorizzazioni da parte degli Enti per l'esecuzione dei lavori e uniformarsi alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.

Sono posti a carico del Lottizzante l'I.V.A., se dovuta, gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

Rimangono comunque a carico del Lottizzante i contributi e/o oneri per le estensioni e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

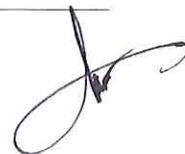
9) Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nella presente convenzione riferiti alla presentazione delle richieste di rilascio dei titoli abilitativi e all'inizio e fine lavori aventi ad oggetto le opere di urbanizzazione, "Opere Standard" e/o di compensazione ambientale di cui all'art.8 e/o le "Ulteriori opere" di cui all'art. 4, non dipeso da forza maggiore, debitamente documentata e riconosciuta dal Comune per quanto sopra precisato, verrà applicata una penale giornaliera pari allo:

- 1 (uno) per mille del valore della progettazione, per quanto riguarda la fase della progettazione per ogni opera prevista;
- 0,7 (zero virgola sette) per mille del valore delle opere, per quanto riguarda la fase realizzativa di tutte le opere di progetto.

Le parti convengono che la definizione di titolo abilitativo, nel caso di opera di urbanizzazione, deve intendersi comprensiva della progettazione richiesta per le opere pubbliche dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per consentire la gara d'appalto dell'opera.

Nel caso di mancato pagamento del Lottizzante entro 30 giorni dalla richiesta del Comune l'importo della penale verrà riscosso mediante escussione della garanzia di cui al successivo articolo 12.

10) In caso di inadempimento, ritardo o non corretta realizzazione delle opere da parte del Lottizzante, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e all'adeguamento di una o più delle "Opere Standard" e/o compensazione ambientale e/o le "Ulteriori opere" assunte a proprio



carico dal Lottizzante mediante la presente Convenzione, a spese della stessa ed in sua vece, previa comunicazione di diffida ad adempiere.

Ove il Comune, ai fini della rivalsa delle spese subite per la realizzazione di opere in danno del Lottizzante utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui all'art. 12, essa rinunzierà all'azione diretta per il rimborso nei confronti del Lottizzante, fatta eccezione per gli importi che eccedano, eventualmente, l'ammontare riscosso mediante fidejussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Lottizzante autorizza il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debito principale e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

- 11) Il Comune concede al Lottizzante di realizzare, a sua cura e spese, gli accessi carrai di cui alla Tav. n. 11 e sarà facoltà del Comune di modificare tale previsione sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati.

Sarà a carico del Lottizzante l'onere relativo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie di tali accessi. Il piano di coordinamento per la sicurezza dovrà tener conto della presenza di attività e, per quanto possibile, garantire il regolare svolgimento dei servizi nonché la funzionalità delle strutture pubbliche, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attività.

- 12) Il Lottizzante, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli all'atto della stipulazione della presente Convenzione ha consegnato al Comune, che accetta, le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

- a) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € 994.543,88 (novecentonovantaquattromilacinquecentoquarantatre/88), ovvero € 765.033,76 (settecentosessantacinquemilazerotrentatre/76) +30%, a garanzia dell'esecuzione delle "Opere Standard pari al costo di realizzazione, incrementato in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione " e del pagamento delle penali, di cui al precedente articolo 9.
- b) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € 102.894,93 (centoduemilaottocentonovantaquattro/93), ovvero € 79.149,95 (settantanovemilacentoquarantanove/95) +30%= pari al costo di realizzazione delle opere di compensazione ambientale di cui al precedente art.8, incrementato in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione e del pagamento delle penali, di cui al precedente articolo 9 ;

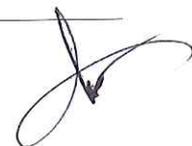
- c) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € 100.000,00 a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini del rispetto della qualità acustica dell'area e degli edifici di cui al successivo art. 14;
- d) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € 200.000,00 a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini ambientali dell'area di cui al successivo articolo 15, nel caso non vengano richieste dagli Enti competenti idonee garanzie fideiussorie.;
- e) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € 235.037,77 (duecentotrentacinquemilatrentasette/77) ovvero €180.798,29 (centoottantamilasettecentonovantotto/29) +30% pari al costo di realizzazione delle "Ulteriori opere" di cui al precedente art. 4, incrementato in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione e del pagamento delle penali, di cui al precedente articolo 9; **OVVERO polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € 416.378,45 (quattrocentosedicimilatrecentosettantotto/45) ovvero €180.798,29 (centoottantamilasettecentonovantotto/29) +30% pari al costo di realizzazione delle "Ulteriori opere" di cui al precedente art. 4, incrementato in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione e del pagamento delle penali, di cui al precedente articolo 9 più €180.798,29 (centoottantamilasettecentonovantotto/29), maggiorato dell'interesse legale di un anno e quindi euro 181.340,68;**

Le suddette garanzie di importo complessivamente superiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00) sono state preventivamente accettate dal Comune con atto _____ n. __ del _____ che ha valutato l'idoneità dell'Ente fidejussore ai sensi del vigente Regolamento Comunale in materia di contributi di costruzione ex art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Le garanzie rimarranno in essere fino a esplicita e formale liberatoria da parte del Comune.

A seguito dell'adempimento delle obbligazioni assunte dal Lottizzante le garanzie potranno essere svincolate o ridotte proporzionalmente come segue:

- polizze di cui alle precedenti lettere a), b) ed e) al collaudo provvisorio favorevole (anche con possibilità di riduzione a seguito di stralci funzionali);
- polizza di cui alla precedente lettera c) alla presentazione di idonea certificazione, ovvero altro idoneo atto, rilasciata dagli Enti competenti;
- polizza di cui alla precedente lettera d) alla presentazione di idonea certificazione, ovvero altro idoneo atto, rilasciata dagli Enti competenti in materia di bonifica.



Si da atto che sulle polizze è stata riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R. o P.E.C., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare o bonifico bancario, la quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.*

- 13) Il Lottizzante o l'impresa esecutrice dei lavori 10 (dieci) giorni prima della consegna delle aree e dei manufatti relativi agli interventi di urbanizzazione, dovrà costituire apposita polizza di assicurazione, nella forma Contractors All Risks (C.A.R.) dell'importo minimo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) e massimo € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), i cui importi verranno stabiliti dal Settore Lavori Pubblici del Comune prima dell'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione. Il predetto importo verrà ripartito come indicato dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Arese prima dell'inizio dei lavori sulla base delle opere da eseguirsi.

Detta polizza deve comprendere la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di € 1.500.000,00 (unmilione e cinquecentomila/00).

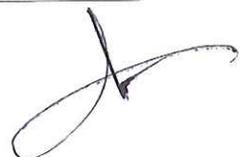
Eventuali franchigie o scoperti saranno a totale carico del Lottizzante.

La polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione, da qualsiasi causa determinati, deve coprire tutti i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore.

Inoltre deve prevedere:

- la copertura dei danni delle opere, temporanee e permanenti, eseguite o in corso di esecuzione per qualsiasi causa nel cantiere, compresi materiali e attrezzature di impiego e di uso, ancorché in proprietà o in possesso dell'impresa, compresi i beni del Comune destinati alle opere;
- il risarcimento dei danni materiali agli impianti ed alle opere preesistenti alla consegna dei lavori, presenti nel luogo di costruzione delle opere, anche di proprietà di terzi, verificatisi in dipendenza della costruzione delle opere oggetto del Capitolato Speciale d'Appalto e manifestatisi, nonché denunciati prima della scadenza dell'assicurazione;
- il risarcimento dei costi di demolizione e sgombero dei residui delle cose assicurate, danneggiate a seguito di sinistro;
- il risarcimento dei danni causati a terzi da vibrazione, rimozione, franamento e cedimento del terreno, di basi d'appoggio e di sostegni in genere delle opere assicurate.

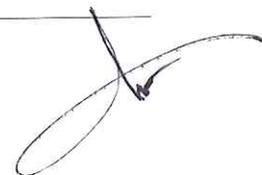
Alla data dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio o, qualora non previsto, nel caso di collaudo, la suddetta polizza assicurativa è sostituita da una polizza di importo pari al 10% (dieci per



cento) del valore delle opere, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. In mancanza di presentazione della polizza di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere non è possibile procedere allo svincolo o riduzione delle garanzie di cui al precedente art. 12.

Nel caso venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera, di ciò verrà data notizia al Lottizzante con richiesta di provvedere entro un termine congruo, e comunque non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica, a rimuovere, riparare o sostituire l'opera o la parte che risultasse in tale situazione. Nel caso di inadempienza il Lottizzante autorizza il Comune di Arese a realizzare direttamente le opere necessarie, previa escussione della suddetta cauzione nel modo più ampio con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. Analogamente a quanto sopra si procederà nel caso di opere la cui manutenzione ordinaria e straordinaria sia stata posta a carico del Lottizzante e questi non vi provveda. Detta garanzia di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere verrà restituita allo scadere del termine di 2 (due) anni.

- 14) Il Lottizzante si è impegnato ad eseguire le nuove verifiche di indagine acustica sull'area ove sorgerà l'intervento privato, così come definito dall'Allegato 08a, ed inoltre, a realizzare a propria cura e spese tutti gli interventi sugli edifici al fine del rispetto della normativa in materia di igiene acustica di cui alla L.R. 13/2001.
- 15) Il Lottizzante si impegna ad eseguire ulteriore idonea indagine al fine di verificare lo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo ed eseguire eventuale bonifica dell'area, sulla base dei provvedimenti degli Enti competenti, per rispondere ai parametri stabiliti dalla normativa per destinazione d'uso residenziale (a cui è assimilabile in materia di qualità dei suoli la prevista R.S.A.), così come previsto dall'art. 14 delle N.T.A. del P.d.R.. Non potranno essere realizzati gli interventi edificatori in assenza di idoneo parere favorevole degli Enti competenti o, nel caso di bonifica, di idonea liberatoria ambientale da parte degli Enti competenti.
- 16) Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dal Lottizzante per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. Il Lottizzante nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto solo previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti Lottizzanti e di consegna di fidejussione di valore pari a quello previsto dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.



- 17) Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione, nonché quelle degli atti conseguenti (es.: identificazione catastale), sono a carico del Lottizzante che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.
- 18) All'atto del rilascio del Permesso di Costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 48 L.R. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001 che verrà corrisposta nei termini e modalità che verranno definite dal Comune.
- 19) Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata entro 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione.

Oppure:

Le parti danno atto che trascorsi più di 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del P.L. e non avendo il Comune esercitato il diritto di risoluzione della Convenzione stessa il Lottizzante ha versato un importo pari a € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, in considerazione del fatto che il ritardo è da imputarsi al Lottizzante stesso.

- 20) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, queste ultime quantificate in € 2.000,00 (duemila/00), saranno a carico del Lottizzante che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione. La somma di € 2.000,00 (duemila/00) è già stata versata con bolletta n. ___ del _____ alla Tesoreria comunale,
- 21) In sede di stipula della convenzione al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto è altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e verifica che si dovesse rendere necessaria ai fini della stipula dell'atto convenzionale.
- 22) Le parti danno atto che la realizzazione delle opere "Opere Standard" e compensazione e delle "Ulteriori opere" avverrà nel pieno rispetto della disciplina di settore vigente alla data di stipula del presente atto. . In considerazione di quanto dichiarato nel precedente art. 6, paragrafo 4, non costituiranno modifica della presente Convenzione eventuali diverse modalità di individuazione delle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione, "Opere Standard" e compensazione ambientale e delle "Ulteriori opere" che eventualmente venissero in seguito proposte dal Lottizzante sulla base di nuove disposizioni normative intervenute successivamente all'adozione del presente atto, ivi compresa la possibilità di realizzare direttamente da parte del Lottizzante alcune delle opere di urbanizzazione e compensazione ambientale e delle "Ulteriori opere" previste dal P.L.. Il Comune si riserva in ogni caso di valutare i presupposti per autorizzare tali variazioni operative.
- 23) Le Parti danno atto che, in considerazione dei tempi ultradecennali trascorsi dalla prima convenzione, le cessioni gratuite a favore del Comune e le somme corrisposte allo stesso in forza della convenzione

stipulata data 29.6.2006, con atto notaio dott. Vincenzo Pessina di Rho (Mi), n. racc. n.11.453, n. rep. 38106, registrato a Rho il giorno 11.7.2006 al n. 1706 serie 1T, ed il corrispettivo di cui al precedente art. 4, sostitutivo della servitù di parcheggio pubblico di mq. 4.000,00, devono intendersi irreversibili e, pertanto, nel caso di mancata attuazione parziale o totale delle trasformazioni private previste dalla presente convenzione il Lottizzante e/o i suoi aventi causa non potranno in nessun caso richiedere e/o pretendere dal Comune alcuna restituzione di somme e/o immobili e/o indennizzi per opere eseguite connessi/e alle predette obbligazioni dell'atto stipulato in data 29.6.2006.

Inoltre si conviene fra le Parti che i nuovi asservimenti ad uso pubblico ed eventuali conseguenti cessioni al Comune, e le compensazioni ambientali di cui all'art. 8 e le "Ulteriori opere" di cui all'art. 4 che verranno effettuate e/o realizzate dalla data odierna dal Lottizzante in esecuzione della presente convenzione saranno eseguite indipendentemente dall'attuazione delle trasformazioni private e, conseguentemente, nel caso di mancata realizzazione parziale o totale delle trasformazioni private previste dalla presente convenzione il Lottizzante e/o i suoi aventi causa non potranno in nessun caso richiedere o pretendere dal Comune alcun indennizzo o pretendere il venir meno dell'uso pubblico e/o della cessione e dell'utilizzo delle aree e delle opere pubbliche (comunque denominate) realizzate dal Lottizzante.

Si conviene inoltre che tutte le altre opere di urbanizzazione, le "Opere standard", comprese quelle da realizzare sulle aree oggetto degli asservimenti ad uso pubblico, con la sola esclusione della pista ciclabile (entro e fuori comparto) e delle opere annesse di cui alle tavole grafiche di P.A. e delle "Ulteriori opere" di cui all'art. 4, sono connessi alla realizzazione delle trasformazioni private e conseguentemente qualora il Lottizzante non dovesse dare corso alla realizzazione delle stesse, nei termini sopra stabiliti, nulla sarà dovuto al Comune per tale titolo, ed alla scadenza della presente Convenzione la fideiussione di cui all'art. 12, lettera a) verrà integralmente svincolata per il relativo importo.

- 24) Non costituiranno in ogni caso variante al P.L. modifiche alle opere "Opere Standard" e compensazione ambientale richieste dal Comune ed accettate dal Lottizzante.
- 25) Il Lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano allegato risultino indicate libere da edificazioni. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.
- 26) Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.
- 27) La presente Convenzione ha validità di anni dieci (_____) a partire dalla data della sua stipula.
- 28) La presente convenzione rinnova, sostituisce ed integra la Convenzione originaria.



Il Lottizzante



Il Comune di Arese

E richiesto

io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai componenti che, previa dispensa espressa a me Notaio per la lettura degli allegati, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore