

Rep. N°

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MAGENTA E
LA SOCIETA' PENATI S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALLE AREE SITE IN MAGENTA
STRADA PADANA EST

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, addì ____, del mese di ____, nella residenza municipale e nell'ufficio del -----, innanzi a me -----, -----, sono comparsi i signori:

DA UNA PARTE

Dott. -----, nato a ----- (---) il -----, Dirigente del Settore Tecnico il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del **Comune di Magenta** -C.F. 01082490150, presso la cui sede è per la carica domiciliato, in attuazione di quanto disposto dall'art. 107 -comma 3 - del D.lgs. 267/2000, dall'art. 38 dello Statuto Comunale, dall'art.12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, in esecuzione del Decreto del Sindaco prot. N. ____ in data ____/____/20 e della deliberazione della Giunta Comunale n° ____ in data __/__/20, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale e per stralcio degli allegati, si allega al presente atto sotto le lettere "A" e "B" a farne parte integrante e sostanziale;
di seguito denominato per brevità "**Comune**".

DALL'ALTRA PARTE

- **BERTI CARLO**, nato a Lerici (SP), il 06/09/1965, C.F. _____, in qualità di procuratore della Soc. Penati s.r.l. con sede a Milano, P.zza Borromeo, 14 (P. IVA

05344470967);

a quanto infra munito degli occorrenti poteri in forza di legge e di atto a firma notaio Avv. Paolo Coltraro, titolare della proprietà e dei diritti urbanistici dell'area sita in Comune di Magenta, individuate al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 30 Sub 701; soggetti nel seguito denominati per brevità **“Soggetto Attuatore”**.

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri io ----- rogante sono certo i quali di comune accordo e con il mio consenso rinunciano alla presenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO CHE

- a) Il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area sita nel Comune di Magenta su cui insiste un fabbricato di 6.925,00 mq coperti, destinata dal PGT vigente approvato il 02/02/2017 in zona “D2” del Piano delle Regole **“AREE per attività commerciali di media e grande distribuzione”** - identificata al N.C.E.U. al foglio 8, mappale 30 sub 701, di mq. 17.133,00 Strada Padana Est n. 28 piano T-1 Cat. D7 rendita €. 50.140,00, ed indicato in tinta rosa e tinta verde, sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 che qui si allega sotto ...) a far parte integrante della presente convenzione;
- b) Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta approvato con Del. n. 3 del Consiglio Comunale in data 02/02/2017 (di seguito “PGT”), subordina l’attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree sopraindicate, in caso di cambio d'uso integrale, alla presentazione di un Piano Attuativo con i seguenti parametri urbanistici:
- $U_f = 1,00$ mq/mq;
 - $RC = 70\%$;
 - $H = 20,00$ m;
 - $D_c = H/2$ con un minimo di m. 5,00;

- Df = 10,00 m;

c) L'area interessata dal PA è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo paesistico ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/04;

- fascia di rispetto elettrodotto, linea 039/041 campata nord 11 – sud 12, mt 23,00;

- fascia di rispetto canale Derivatore 12 Corbetta – R01S04C19;

d) L'intervento oggetto del predetto piano di lottizzazione prevede:

- la realizzazione di quattro unità commerciali di media struttura di vendita, mediante la ristrutturazione con demolizione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso integrale di un capannone industriale esistente, per una s.l.p. complessiva di mq. 6.924,44
- l'asservimento all'uso pubblico di mq. 4.886,79 di aree per servizi calcolati secondo i disposti delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del PGT vigente da sistemarsi a parcheggio
- una rotatoria sulla ex S.S. 11 comprensiva di tutte le opere necessarie al suo funzionamento
- la tombinatura del Canale Villoresi nel tratto a cielo aperto antistante la proprietà del Soggetto Attuatore
- il tratto di pista ciclabile verso Corbetta di connessione a quella esistente

e) L'attuazione del Piano Attuativo coinvolge:

- TERNA S.p.A. circa la distanza di prima approssimazione dall'elettrodotto;
- aree soggetta a viabilità di proprietà del Comune di Magenta, identificate al foglio 8, mappali 27, 29, 204, 205, 246, 304, 306, 308, 310, del Comune di Corbetta identificate al foglio 3 mappale 559 e di Città Metropolitana costituenti il sedime stradale della ex S.S.11 per la realizzazione delle opere di

viabilità della rotatoria e della pista ciclabile;

- il Canale Villoresi per la realizzazione della tombinatura del canale Derivatore 12 Corbetta – R01S04C19;
- il SUAP del Comune di Magenta per la destinazione commerciale

f) in data 19/01/2012 è stato rilasciato da parte di TERNA S.p.A. il parere circa la distanza di prima approssimazione dall'elettrodotto a doppia terna a 132 kV n. 039/041 campata 11-12, esistente, pari a mt. 23,00 sia sulla destra che sulla sinistra;

g) in data 15/12/2017, previa indizione Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m.i. in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, legge n. 241/1990 e s.m.i., si è inviata Determina di conclusione positiva ai soggetti e agli Enti interessati: Soggetto Attuatore, CITTA' METROPOLITANA di Milano, Comune di Corbetta, SUAP Comune di Magenta, Polizia Locale di Magenta;

h) Il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Magenta, in data 05/10/2017 prot. n. 44800 e, successivamente, ha provveduto a presentare ulteriori integrazioni in data 23/10/2017 prot. n. 47786, in data 25/10/2017 prot. n. 48399, in data 16/11/2017 prot. n. 51894, in data 18/12/2017 prot. n. 57360 il Piano Attuativo, recependo le determinazioni dettate dagli Enti in sede di Conferenza dei Servizi. Pertanto il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati progettuali:

- 1) Visura Camerale proprietà e procura generale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Relazione tecnica descrittiva
- 4) Relazione paesaggistica
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Bozza di convenzione urbanistica

- 7) Relazione geologica-tecnica
- 8) Indagine ambientale preliminare
- 9) Relazione sismica di II° livello, ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011
- 10) Valutazione di clima acustico
- 11) Valutazione impatto viabilistico
- 12) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- 13) Tavole grafiche:
 - Tav. EM_00: Estratto mappa con perimetrazione area di proprietà e territori comunali
 - Tav. 01_00: Quadro sinottico: estratti PGT;
 - Tav. 02_01: Calcolo superfici territoriale e fondiaria;
 - Tav. 03_01: Stato di fatto: planimetria generale e sezioni ambientali;
 - Tav. 04_00: Stato di fatto: piante piano terra e primo;
 - Tav. 05_00: Stato di fatto: prospetti e sezioni;
 - Tav. 06_03: Progetto: calcolo e verifica aree assoggettate ad uso pubblico;
 - Tav. 07_03: Progetto: planimetria generale e verifiche urbanistiche;
 - Tav. 08_02: Progetto: planimetria e pianta piano terra e copertura;
 - Tav. 09_01: Progetto: prospetti e sezioni;
 - Tav. 10_02: Tavola comparativa: piante, prospetti e sezioni;
 - Tav. 11_03: Area assoggettata ad uso pubblico: parcheggio;
 - Tav. 12_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: nuova rotatoria;
 - Tav. 13_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: schemi esplicativi CME;
 - Tav. 14_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: nuova rotatoria;
 - Tav. 15_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: tombinatura canale Villorresi –

esistente;

Tav. 16_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: tombinatura canale Villoresi – progetto;

Tav. 17_01: Schema tipologie commerciali in progetto

Tav. 18_00: Inquadramento territoriale nuova rotatoria

- i) in data 21/12/2017 il Piano Attuativo ha ottenuto il parere della Commissione Paesaggistica del Comune di Magenta, dovuta ai sensi dell'art. 8.3.3 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, con deliberazione n. 172;
- j) con deliberazione della Giunta Comunale n. del, esecutiva, è stato adottato il Piano Attuativo;
- k) con deliberazione della Giunta Comunale n. del, esecutiva, è stato approvato il Piano Attuativo,

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come in atto rappresentate e costituite,

DICHIARANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – PREMESSE, ALLEGATI E TERMINI PER LA SOTTOSCRIZIONE

DELLA CONVENZIONE

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esse richiamati.

1.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a stipulare la presente convenzione entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo denominato "Strada Padana Est". Per ogni giorno di ritardo determinato da esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, quest'ultimo dovrà corrispondere al Comune – a titolo di penale – la somma di € 500,00

(Euro cinquecento/00). Le parti espressamente fanno salva la risarcibilità di danni ulteriori ai sensi dell'art.1382,1 cc.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

2.1 Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune di Magenta:

- a dare attuazione all'intervento oggetto della presente convenzione realizzando su una Superficie Territoriale di mq. 17.133,00, una superficie complessiva pari a **mq. 6.924,44 (di seguito "s.l.p")** con destinazione d'uso principale di carattere commerciale. Tale edificazione corrisponde ad un indice di sfruttamento territoriale (IT) di 0,404 mq/mq; la porzione di volumetria edificabile residua, corrispondente ad un indice territoriale (IT) di 0,596 mq/mq, potrà essere utilizzata dal Soggetto Attuatore nei termini di validità della presente convenzione, e all'interno dell'ambito di intervento; la volumetria residua potrà essere utilizzata conformemente alle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della richiesta. Tutti gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo dovranno essere realizzati previa acquisizione del corrispondente permesso di costruire od altro idoneo titolo abilitativo.

2.2 Resta inteso che non necessita di approvazione preventiva la previsione di una variante, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come disposto dell'articolo 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

2.3 Il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione avrà durata di **10 (dieci) anni**. Entro i termini di cui all'art 9.1 il Soggetto Attuatore dovrà aver proceduto alla realizzazione delle opere pubbliche, che dovranno comunque ed in ogni caso essere

realizzate e terminate prima della presentazione della Segnalazione Certificata per l'agibilità dei primi interventi privati presentati, secondo le specificazioni riportate negli articoli della presente convenzione.

Pertanto la presente convenzione troverà la sua naturale scadenza in data

2.4 In caso di mancata realizzazione del Piano di lottizzazione il soggetto attuatore non potrà vantare alcuna pretesa economica ad alcun titolo per le opere pubbliche già realizzate ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 5.1 lettera A.

ARTICOLO 3 – CESSIONE DI AREE PER LA DOTAZIONE MINIMA PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E RELATIVE MONETIZZAZIONI

3.1 Ai sensi degli articoli 9 e 10 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del vigente PGT, la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intervento sono così quantificate:

- per la destinazione commerciale nel 100% della s.l.p. di progetto, pari a mq. 6.942,44, corrispondente a una dotazione di standard da reperire di **mq. 6.942,44** [mq. 6.942,44 x 100%].

Il Piano attuativo prevede l'asservimento in perpetuo all'uso pubblico dell'area d'intervento di mq. 4.866,79 con una differenza, quindi, da reperire pari a mq. **2.037,65**,

3.2 Per tale porzione di area - che non viene garantita in loco e come sopra calcolata - il Soggetto Attuatore chiede ed il Comune di Magenta accetta che detto standard venga soddisfatto mediante il ricorso alla monetizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il corrispettivo che il Soggetto Attuatore deve corrispondere al Comune, in luogo della cessione delle aree a "standard" nella superficie complessiva in precedenza calcolata viene

così determinata:

1. per aree a servizi pubblici mq. 2.037,65;
2. parcheggi da ricavarsi all'interno delle aree destinate a servizi pubblici, di cui al precedente punto 1. pari a 65 posti auto calcolati in ragione di mq. 12,50 per posto auto, per un totale di **mq. 812,50;**

La somma che il soggetto Attuatore deve corrispondere viene pertanto suddivisa e stimata in maniera differente; come area per la parte corrispondente a mq. 1.225,15 (2.037,65 – 812,50) secondo la stima effettuata del Settore Tecnico e stabilita in €/mq. 89,50; come parcheggio asservito ad uso pubblico per la parte corrispondente a mq. 812,50 che costituisce la quota di n. 65 posti auto non reperiti all'interno del piano attuativo, così come determinato nella delibera di Giunta comunale n. 5 del 22/01/2009, stabilita in €/mq. 133,00;

Le quote come sopra determinate, vengono qui di seguito riportate;

a) [mq. 2.037,65 – mq. 812,50 mq. 1.225,15 x 89,50 €/mq] = **€. 109.344,64**

(centonovemilatrecentoquarantaquattro/64) per la porzione mancante di aree destinata a servizi;

b) [n. 65 posti auto corrispondenti a mq. 812,50 x 133,00 €/mq.] = **€. 108.062,50**

(centoottomilasessantadue/50) per la porzione mancante di parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico.

Il corrispettivo complessivo che il Soggetto Attuatore deve corrispondere è pari ad **€. 217.407,14** (duecentodiciassettemilaquattrocentosette/14).

3.3 Le parti convengono che l'importo complessivo in numerario dovuto dal Soggetto Attuatore a titolo di monetizzazione, pari ad **€. 217.407,14** venga corrisposto all'atto della sottoscrizione della presente convenzione mediante bonifico bancario o assegno circolare al Comune di Magenta che conferma di aver ricevuto per il tramite del tesoriere comunale

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA – numero quietanza banca ...in data

ARTICOLO 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COSTO DI COSTRUZIONE

4.1 Oneri di urbanizzazione primaria. Il Soggetto Attuatore e il Comune di Magenta danno atto che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in relazione alla capacità edificatoria del PA pari a mq. 6.924,44, e applicando gli importi unitari approvati con deliberazione di G.C. n. 61 dell'11/12/2012, aggiornati con indice ISTAT (prezzi al consumo – mese di ottobre 2017), sono stabiliti in ragione di **mq. 5.619,81** corrispondente alla superficie di fabbricato per il quale viene richiesto il cambio d'uso integrale, e in **mq. 1.304,63** corrispondente al nuovo ampliamento proposto. Pertanto il calcolo degli oneri viene così determinato:

- cambio uso: (€/mq. 39,50 – €/mq. 20,01 = 19,04 €/mq x 5.619,81 mq = **€. 107.001,18**
- ampliamento: (€/mq. 39,05 x 1.304,63 mq.) = **€. 50.945,80**

Totale OO.UU. I **€. 157.946,98**

4.2 Oneri di Urbanizzazione secondaria. Il Soggetto Attuatore e il Comune di Magenta danno atto che gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati in relazione alla capacità edificatoria del PA pari a mq. 6.924,44, e applicando gli importi unitari approvati con deliberazione di G.C. n. 61 dell'11/12/2012, aggiornati con indice ISTAT (prezzi al consumo – mese di ottobre 2017), sono stabiliti in ragione di **mq. 5.619,81** corrispondente alla superficie di fabbricato per il quale viene richiesto il cambio d'uso integrale, e in **mq. 1.304,63** corrispondente al nuovo ampliamento proposto. Pertanto il calcolo degli oneri viene così determinato:

- cambio uso: (€/mq. 83,66 - €/mq. 15,17 = 68,49 €/mq x 5.619,81 mq = **€. 384.900,79**
- ampliamento: €/mq. 83,66 x 1.304,63 mq = **€. 109.145,35**

Totale OO.UU. II

€. 494.046,13

4.3 Costo di Costruzione. Il Soggetto Attuatore e il Comune di Magenta danno atto che gli importi relativi al costo di costruzione, determinati in relazione alla capacità edificatoria del PA pari a mq. 6.924,44 e applicando gli importi medi di mercato per gli edifici commerciali, sono così stabiliti:

demolizione e ristrutturazione: 650,00 €/mq x 5.619,81 mq = €. 3.652.876,50

nuova costruzione: 780,00 €/mq x 1.304,63 mq = €. 1.017.611,40

Totale €. 4.670.487,90

Costo di costruzione calcolato applicando l'aliquota del 10%:

€ 4.670.487,90 x 10% = **€. 467.048,79**

4.4 Deduzione smaltimento rifiuti. Il Soggetto Attuatore e il Comune di Magenta danno atto che gli importi relativi allo smaltimento rifiuti della destinazione produttiva esistente, a suo tempo versati per una s.l.p. di mq. 7.154,94, possano essere dedotti dal calcolo del costo di costruzione relativo alla nuova destinazione commerciale, e vengono così stabiliti:

smaltimento rifiuti: (€/mq. 4,04 x 7.154,94 mq.) = **€. 28.905,96 (ventottomilanovecento cinque/96)**

4.5 Il Soggetto Attuatore alla stipula del presente atto si obbliga pertanto al versamento della differenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come determinato ai precedenti punti 4.1 e 4.2, per il cambio d'uso integrale e l'ampliamento della destinazione commerciale e derivante dal computo totale degli oneri sopra descritti a cui viene defalcato il costo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi, quantificate nel Computometrico estimativo allegato al Piano Attuativo, come meglio indicate al successivo articolo 5; il Comune di Magenta e il Soggetto Attuatore convengono quindi che detto importo quantificato in **€. 220.023,56** [(€. 157.946,98 + €. 494.046,13) = €. 651.993,11 - €.

431.969,55] (duecentoventimila ventitre/56), venga corrisposto all'atto della sottoscrizione della presente convenzione mediante bonifico bancario o assegno circolare al Comune di Magenta che conferma di aver ricevuto per il tramite del tesoriere comunale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA – numero quietanza banca ... in data

4.6 Il Soggetto Attuatore in forza del parere emesso dalla Commissione Paesaggistica, di cui alla premessa i), con la presente convenzione si impegna, prima del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica relativa all'esecuzione dell'opera del parcheggio asservito all'uso pubblico, a monetizzare l'eventuale porzione di area a parcheggio che dovesse venire meno, in conformità alle indicazioni impartite dalla Commissione stessa in sede di espressione di Parere.

ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ED OPERE AGGIUNTIVE EXTRACOMPARTO DI STANDARD QUALITATIVO.

5.1 Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di realizzare a propria cura e spese entro i termini di cui all'art 9.1 le opere di urbanizzazione primaria, scomputandole dagli oneri di urbanizzazione primaria e in quota parte da quelli di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo [Tav. nn. 12_01 / 13_01 / 14_01 / 15_01 / 16_01 / 18_00] parte integrante della convenzione che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, e qui di seguito descritte:

A) opere per cui **è riconosciuto** lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione:

- i.** opere extra-comparto relative alla realizzazione della fognatura, propedeutica alla realizzazione della nuova rotatoria sulla ex SS 11;
- ii.** opere extra-comparto di interesse sovracomunale consistenti nella realizzazione della nuova rotatoria, che dovranno essere eseguite secondo le indicazioni impartite

da Città Metropolitana comprensiva anche della realizzazione della pista ciclo-pedonale nel tratto antistante la proprietà sulla Via Milano nel territorio di Magenta;

- iii. opere extra-comparto relative alla realizzazione dell'impianto di Illuminazione Pubblica sulla nuova rotatoria e di completamento della viabilità ordinaria del Comune di Magenta;
- iv. opere extra-comparto relative alla tombinatura del Canale Derivatore 12 – Corbetta, seguendo le indicazioni fornite dall'ente Est Ticino Villoresi in sede di presentazione della concessione di polizia idraulica;

B) opere per cui **non è riconosciuto** lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione:

- i. realizzazione della pista ciclo-pedonale nel tratto del territorio di Corbetta, posto ad est dell'intervento stesso, per una lunghezza massima di 60,00 metri, partendo dal confine comunale, per ricongiungersi con quella esistente sulla rotonda G. Bartali a Corbetta;
- ii. realizzazione del parcheggio che verrà asservito all'uso pubblico, da realizzarsi all'interno dell'area d'intervento e suddiviso ognuno per le rispettive medie strutture di competenza seconda la Tav. 11_03 di progetto, citata in premessa c), completo di tutti i servizi e viabilità interna, come meglio specificato nel successivo art. 6).

5.2 Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore, di cui ai successivi articoli;

5.3 Il costo stimato per le opere di cui al precedente punto 5.1. lettera **A)** risulta essere così suddivisa:

- i. fognatura € 51.183,15;
- ii. rotatoria e pista ciclo-pedonale direzione est-ovest € 357.450,53;

- iii. impianto di Illuminazione Pubblica € 27.654,89;
- iv. tombinatura del Canale Derivatore 12 – Corbetta: € 43.677,60.

Il tutto come risultante dal computo metrico estimativo redatto sul “Listino prezzi per l’esecuzione di Opere Pubbliche e manutenzioni della Camera di Commercio di Milano – edizione 2017 – II quadrimestre” a cui è stato applicato lo sconto del 10%; pertanto il totale delle opere a scomputo è pari a [€ 479.966,17 - 10% = € 479.966,17 - € 47.996,62] € 431.969,55 (quattrocentotrentunomilanovecentosessantasei/55), che deve ritenersi del tutto indicativo; le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel pieno rispetto delle normative tecniche di settore. L’effettivo valore delle stesse verrà contabilizzato all’atto di collaudo allorquando saranno effettuate le definitive verifiche in merito; qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all’importo come sopra stimato, il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell’approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune di Magenta.

5.4 Le opere di cui ai precedenti commi dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell’impianto di pubblica illuminazione e dovranno altresì riguardare eventuali adeguamenti delle reti esistenti se richiesti dal Comune di Magenta in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio o formazione dei titoli abilitativi edilizi.

5.5 Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione si obbliga per sé e i suoi aventi causa, ad accollarsi, oltre al canone di concessione annuale di polizia idraulica, il ristoro dell’aggravio degli oneri manutentivi e gestionali dell’opera e dei maggiori costi per l’attività di sorveglianza e di manutenzione ordinaria del tratto di Canale Villoresi per cui viene prevista la tombinatura ed evidenziate nelle tavole progettuali qui sopra riportate, alle condizioni dettate dal Consorzio stesso, come verranno calcolate in sede di rilascio della concessione di polizia idraulica;

5.6 Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione si obbliga per sé e i suoi aventi causa, alla manutenzione del verde, previsto all'interno dell'aiuola della nuova rotatoria, secondo le indicazioni che verranno fornite in sede di progettazione esecutiva delle opere pubbliche dal Settore Tecnico e dalla Città Metropolitana.

ARTICOLO 6 – ASSERVIMENTO IN PERPETUO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DESTINATA A PARCHEGGIO

6.1 Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione costituisce servitù perpetua d'uso a pubblico del parcheggio comprensivo dello spazio di manovra, all'interno del lotto d'intervento, secondo il progetto previsto nella Tav. 06_02 del Piano Attuativo, avente una superficie complessiva di mq. 4.866,79 indicata in tinta verde sul tipo di mappa in scala 1:2000 qui allegato sotto ...) a far parte integrante e sostanziale del presente atto e identificata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 8 a parte del mappale 30.

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario i mappali 304, 308, 310, 306, residuo mappale 30 secondo linea tratteggiata in tipo.

Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di cui trattasi conforme alle indicazioni contenute nel Parere della Commissione Paesaggistica del Comune di Magenta con deliberazione n. 172 del 21/12/2017 di cui alla premessa i).

6.2 Con successivo atto da stipulare, a spese del soggetto attuatore, prima dell'attestazione dell'agibilità degli edifici commerciali, e dopo apposito frazionamento catastale della porzione di area al quale provvederà il soggetto attuatore a sua cura e spese, le parti procederanno all'esatta identificazione catastale della predetta porzione di area affinché venga trasferita in proprietà al Comune.

6.3 La superficie complessiva delle aree da cedersi è indicativa e pertanto il Soggetto Attuatore si impegna fin d'ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del

Comune di Magenta qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree suddette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella sopra indicata.

6.4 Le opere relative alla sistemazione del parcheggio asservito all'uso pubblico, la cui servitù viene costituita con il presente articolo, vengono realizzate dal Soggetto Attuatore senza possibilità di scomputarne il relativo costo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione. Il Soggetto Attuatore si obbliga alla sua cura e pulizia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, rimanendo l'area di sua proprietà e sollevando così il Comune di Magenta da qualsiasi onere ne dovesse derivare.

ARTICOLO 7 – DISCIPLINA APPLICABILE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO

7.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare prima della comunicazione dell'inizio dei lavori dell'opera di urbanizzazione indicata nell' articolo precedente, il progetto esecutivo costituito almeno dalla seguente documentazione:

- elaborati grafici alle scale adeguate;
- piano di sicurezza e coordinamento;
- cronoprogramma delle fasi realizzative dell'opera;
- computo metrico estimativo definitivo, determinato con riferimento al “Listino prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano – edizione 2017 – II quadrimestre”, con l'applicazione di uno sconto pari al 10% dei prezzi, da presentarsi in sede di realizzazione degli interventi pubblici.

7.2 L'opera dovrà essere realizzata conformemente al progetto esecutivo presentato dal soggetto attuatore ed approvato dalla Giunta comunale.

7.3 Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente compatibilmente con gli obblighi assunti con la

presente convenzione.

7.4 Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

7.5 Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione saranno nominati dal Soggetto Attuatore, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001;

7.6 Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 8 – ALTA VIGILANZA

8.1 Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione. A tal fine viene individuato quale Responsabile del Procedimento il dipendente del Settore Tecnico del Comune di Magenta.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituire l'operatore in caso di inerzia.

8.2 Lo stesso Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 9 – TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

9.1 Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare in via prioritaria e tempestiva, entro il termine perentorio di 12 mesi dalla stipula della Convenzione, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 5.1 lettera A, garantite irrevocabilmente da idonea fideiussione bancaria o da primaria compagnia assicuratrice come meglio specificato al successivo articolo 11, considerate quali opere di pubblico interesse e strategiche da parte

dell'Amministrazione Comunale. Le opere dovranno comunque essere collaudate prima della presentazione della Segnalazione Certificata per l'agibilità relativa agli interventi edilizi privati previsti dal Piano attuativo, nel rispetto delle tempistiche indicate nella presente convenzione.

9.2 Il grado di avanzamento dei lavori deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della loro utilizzazione.

9.3 Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria, ad esso funzionali.

ARTICOLO 10 – COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE

10.1 L'esecuzione delle opere come disciplinate negli articoli precedenti, è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore. Lo stesso è responsabile della custodia e della manutenzione di tutte le aree interessate fino alla presa in carico del Comune.

10.2 La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile comunale del procedimento, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

10.3 Il collaudatore in corso d'opera e finale è nominato dal Comune. Le spese del collaudo ivi compreso l'onorario del collaudatore sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore, che dovrà provvedere al versamento del relativo corrispettivo entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione del Responsabile del Procedimento del Comune di Magenta.

10.4 Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione dell'opera rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo, nonché di tutte le necessarie certificazioni relative agli impianti.

10. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo per

l'approvazione comunale al responsabile del procedimento.

10.6 Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

10.7 In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 11.

10.8 L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico dell'opera realizzata.

10.9 La presa in carico dovrà essere formalizzata da regolare verbale di consegna in contraddittorio.

10.10 Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

10.11 Contestualmente all'approvazione del collaudo e presa in carico dell'opera, il Comune svincolerà la garanzia prestata dal soggetto attuatore.

ARTICOLO 11 – GARANZIE - INADEMPIMENTI

11.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna al rappresentante del Comune fideiussione bancaria o rilasciata da primaria compagnia assicuratrice, che il Comune di Magenta dovrà preventivamente approvare e che provvederà ad escutere nel caso di inadempimento degli obblighi convenzionali (tra cui i termini ex art.9.1).

Tale polizza dovrà essere di importo pari al valore complessivo delle opere di

urbanizzazione risultanti dal progetto definitivo pari a complessivi € 431.851,36, riguardanti le opere di cui è previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Entro tale limite di cifra l'Ente fideiussore dovrà impegnarsi a pagare, senz'altro e senza condizioni, a prima richiesta scritta del Comune di Magenta entro 30 gg dal ricevimento della stessa (a mezzo A/R) nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito stesso dell'Amministrazione e con rinuncia ad ogni eccezione fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Magenta ed il debitore principale.

Tale garanzia fideiussoria dovrà essere prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art 1944 cc ed in deroga all'art 1957 cc e dovrà intendersi valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte prevedendo espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957 comma 2 cc.

11.2 La fideiussione, esigibile a prima richiesta da parte del Comune di Magenta, ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 10.11, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

11.3 Ove il Soggetto Attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione.

11.4 La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

11.5 In ogni caso le garanzie di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore in base allo stato di avanzamento dei lavori delle opere effettuate nella relativa unità d'intervento e verranno restituite e svincolate dal Comune di Magenta solo a seguito dell'esito positivo del collaudo dell'opera oggetto della garanzia.

11.6 Nel caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle aggiuntive extracomparto, il Comune di Magenta invierà al Soggetto Attuatore diffida ad adempiere da notificarsi e trasmettersi per raccomandata invitando quest'ultimo a porre rimedio al proprio inadempimento entro un termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato le fidejussioni relative all'unità di intervento ove è stato riscontrato l'inadempimento. Ove il Soggetto Attuatore non avrà provveduto entro detto termine ad adempiere alla diffida ricevuta, il Comune di Magenta potrà escutere le fidejussioni afferenti l'unità d'intervento ove ritiene sia stato riscontrato l'inadempimento senza ulteriori formalità.

Gli importi oggetto di escussione dovranno essere utilizzati dal Comune di Magenta per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo e non realizzate, secondo le modalità e tempistiche di cui alla presente convenzione, salvo in ogni caso il risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune per l'inadempimento.

ARTICOLO 12 – PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 In caso di alienazione, totale o parziale delle aree edificabili oggetto della presente convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere di essere liberato dalle

obbligazioni di cui sopra come soggetto coobbligato e solidale, presentando apposita istanza al Comune. Il Comune di Magenta rilascerà il proprio benestare, sempre che il subentrante, o i subentranti purché riuniti in Consorzio, abbia, o abbiano, prestato le medesime garanzie del Soggetto Attuatore.

12.2 Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

12.3 Si descrivono qui di seguito le aree fondiariae di proprietà su cui gravano gli obblighi assunti dalla presente convenzione, ed in particolare dal presente articolo.

L'area fondiaria è quella indicata con in tinta rosa e tinta verde sul predetto stralcio di mappa in scala 1.1000 qui allegato sotto ...) della superficie di mq 17.133,00 circa, ed individuata in Catasto Terreni di Magenta al foglio 8 mappale 30 e al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 30 sub 701.

12.4 Le parti danno atto che in sede attuativa sarà possibile apportare modifiche della destinazione d'uso, al fine di insediare attività diverse dal commerciale e comunque ammesse nell'ambito di trasformazione, secondo i disposti della L.R. n. 12/2005 articolo 52 comma 1, purché tali modifiche non contrastino con i disposti dell'articolo 14 comma 12 della Legge stessa. L'eventuale maggior fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche sarà assolto con il ricorso alla monetizzazione ed il prezzo verrà stabilito alla data della eventuale richiesta presentata.

ARTICOLO 13 – CONTROVERSIE

13.1 Le parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Milano.

ARTICOLO 14 – SPESE – TASSE – TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI -

FRAZIONAMENTI

14.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e tre copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da consegnare al Comune di Magenta, in relazione al presente atto, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

14.2 Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

14.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra costituito e rappresentato, autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Pavia alla trascrizione della presente convenzione urbanistica e delle relative obbligazioni affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

14.4 Le parti, come sopra costituite e rappresentate, precisano che il presente atto è assoggettato ad imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale

14.5 Le parti, come sopra costituite, si assumono con il presente atto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/2010.

ARTICOLO 15 – CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/01.

15.1 Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 viene allegato al presente atto sotto la lettera “----” il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, rilasciato dal Comune di Magenta in data _____.

15.2 Le Parti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli

strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato.

Letto, confermato e sottoscritto,

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 dello stesso decreto legislativo, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla Legge.

Quest'atto, composto da numero 23 pagine, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, è stato da me ----- letto alle parti, le quali, nell'esonerarmi dalla lettura degli allegati per averne essi la piena conoscenza, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

COMUNE DI MAGENTA – _____

IL SOGGETTO ATTUATORE – _____

Clausole vessatorie- Approvazione specifica

Si approvano specificatamente ai sensi e per gli effetti di cui agli art.1341, 1342 le seguenti clausole: Art 1, art 2 , art 5,art 9,art 11,art 13 .

Data.....

COMUNE DI MAGENTA – _____

IL SOGGETTO ATTUATORE – _____

IL SOGGETTO ROGANTE-----