

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
(CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO)

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO ATTUATIVO IN CONFORMITÀ AL P.G.T. VIGENTE PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI
RESIDENZIALI DENOMINATO TR8**

PIANO ATTUATIVO

via Monte Grappa e Largo Montecassino

Redatta ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e degli artt. 12, 14 e 25 della L.R. n. 12/05

Il giorno (.....) dell'anno 2023 (Duemilaventitrè) presso,
con sede in

TRA

....., nato a il,
domiciliato per ogni effetto del presente atto nel palazzo degli uffici municipali in Pozzuolo
Martesana (MI), via Martiri della Liberazione n.11, che agisce nella sua qualità di Responsabile del
Settore 9 – Programmazione e Gestione del Territorio del comune di Pozzuolo Martesana (di seguito
per brevità "Il Comune") e che interviene al presente atto in nome e per conto dello stesso Comune
(C.F. 83504230158), ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, dell'art. 107 del
D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 26, in base al decreto di nomina del Presidente dell'Unione n. in data
.....

E

Società R.CASA HOLDING S.R.L. (di seguito per brevità "l'Operatore"), avente sede legale a
..... iscritta al Registro delle Imprese di
..... con C.F. e P.IVA, Numero REA in
persona del legale rappresentante, Dott. domiciliato per la carica
presso la sede della Società,



Società Cambiagocasa, avente sede legale a iscritta al Registro delle Imprese di con C.F. e P.IVA, Numero REA in persona del legale rappresentante, Dott. domiciliato per la carica presso la sede della Società,

PREMESSO CHE

- a) la Società **R.CASA HOLDING S.R.L.** ha presentato domanda di piano attuativo al fine di ottenerne l'approvazione ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente;
- b) la Società **R.CASA HOLDING S.R.L.** è proprietaria dei terreni e fabbricati siti in Comune di Pozzuolo Martesana, identificati catastalmente ai **mappali 674 e 675 del foglio 7**;
- c) la Società **CAMBIAGOCASA S.R.L.** è proprietaria degli immobili identificati catastalmente ai **mappali 584 585- 299 (parte) del foglio 7**;
come da allegata tav. ... in scala 1:1000 /1:2000 e contornati in rosso, e dai seguenti atti:
-);
- d) il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, adottato dal Consiglio Comunale con, approvato dal Consiglio Comunale con
- e) le aree sopra elencate sono individuate secondo il PGT vigente come Ambito di Trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali TR8 - Via Monte Grappa e Largo Montecassino, i cui interventi sono disciplinati dal Documento di Piano, elaborato *DP 15 - Schede d'Ambito e obiettivi quantitativi* e la cui attuazione è sottoposta a presentazione di Piano Attuativo;
- f) in data 08/04/2022 prot. n. 3627 del 11/04/2022 la Società **R.CASA HOLDING S.R.L.** con riguardo alle aree sopra menzionate ha presentato proposta di Piano attuativo dell'ambito TR8 sito tra via Monte Grappa e Largo Montecassino;
- g) la proposta prevede l'edificazione di due fabbricati a destinazione residenziale e dotazioni pubbliche corrispondenti:
- al rifacimento del marciapiede lungo via Monte Grappa (comprese aiuole verdi e attraversamenti pedonali a raso), con la realizzazione di parcheggi pubblici lungo la stessa via;
 - alla realizzazione di una strada a doppio senso di collegamento tra via Monte Grappa e Largo Montecassino con relativi marciapiede, aiuole verdi e parcheggi a lato della nuova viabilità in progetto;
- h) il suddetto piano è costituito dagli elaborati di seguito elencati, a firma dell'Arch. Gabriele Brambilla:
- Tav. 01 - Inquadramento
 - Tav. 02 - Comparativo e superfici

- Tav. 03 - Planivolumetrico di progetto
- Tav. 04 - Verifica superfici e verde
- Tav. 05 - Indicazioni tipologiche - Veduta aerea e profili
- Tav. 06 - Opere di urbanizzazione planimetria di progetto
- Tav. 07 - Opere di urbanizzazione Particolari e sezione
- Tav. 08 - Opere di urbanizzazione segnaletica
- Tav. 09 - Reti tecnologiche
- Relazione tecnica
- Computo opere pubbliche
- Cronoprogramma opere pubbliche
- Clima acustico
- Documenti intestatario
- Documenti progettista
- Relazione geologica Relazione tecnica
- Ricevuta pagamento PagoPa
- Visura RcasaHolding
- Visura Cambiagocasa
- Procura

- i) il “Settore 8 - Lavori Pubblici e Patrimonio, Manutenzione e Sicurezza” del Comune di Pozzuolo Martesana, con nota in data prot. ha espresso parere favorevole di competenza con condizioni, in ordine al progetto delle opere di urbanizzazione primarie;
- j) il Settore 10 - Polizia Locale in dataprot. ha espresso parere favorevole, in ordine all’assetto viabilistico di competenza comunale;
- k) il Settore 2 - Ambiente Ecologia in dataprot. ha espresso parere favorevole con condizioni in ordine agli aspetti di competenza, relativi al progetto qualitativo e quantitativo del verde proposto;
- l) il Comune di Pozzuolo Martesana ha adottato il piano attuativo e la bozza della presente convenzione con deliberazione di G.C. n. del
- m) la deliberazione di adozione, unitamente agli allegati, è stata depositata per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- n) il Comune di Pozzuolo Martesana ha approvato definitivamente il Piano Attuativo con deliberazione di G.C. n. del



- o) le Parti danno atto che gli elaborati elencati alla precedente lettera g), ancorché non allegati alla presente convenzione, ne costituiscono parte essenziale ed integrante, essendo gli originali allegati alla deliberazione di G.C. n. del all'uopo conservati presso i competenti Uffici Comunali (nonché pubblicati nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web comunale);
- p) la presente convenzione sarà trascritta nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'Operatore ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42 s.m.i.;
- q) l'Operatore dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti nella presente convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico;

Tutto ciò premesso e ritenute le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione, redatta ai sensi dell'Art. 46 della Legge Regionale 12/05, ha per oggetto la definizione dei rapporti convenzionali tra il Comune e l'Operatore a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo conforme al PGT di cui alla Deliberazione Giunta Comunale n. del, destinato alla trasformazione dell'area sita tra via Monte Grappa e Largo Montecassino mediante la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, parcheggi privati e conseguenti opere di urbanizzazione primaria.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di stipula del presente atto è di 10 (dieci) anni, termine entro il quale il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private, fatto salvo quanto più dettagliatamente specificato nei successivi commi ed articoli.

Il termine della stipula della presente convenzione è stabilito entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione all'Operatore dell'avvenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale n. ____ del _____ di approvazione del piano attuativo.

Art. 2 - Indici e parametri edilizi

Le parti danno atto che le previsioni edificatorie, gli indici e i parametri edilizi contenuti nel Piano Attuativo in oggetto sono riassunti nella tabella sotto riportata:

INDICI URBANISTICI DA P.G.T.				
SU.TERRIT.	4.339,19	MQ		
U.T	0,33	mq/mq		
Verde Ec.	12,5%	S.F.		
R.C.	50,0%	S.F.		
Standard da reperire o monetiz.	42,30	mq/ab		
H.max	16,50	mt		
S.L.P. max	1.431,93	mq		
VOLUME max	4.295,80	mc		
Sup.Cop max	1.471,72	mq		
Sup. Fondiaria	2.943,44	mq		
DATI PLANIVOLUMETRICI Tr8				
DATI DI PROGETTO				
SUPERFICIE FONDIARIA	3122,99	MQ		
SLP DI PROGETTO	1431,93	MQ	MAX	
VOLUME DI PROGETTO	4295,80	MC	MAX	
SUP COPERTA	1471,72	MQ	MAX	
AREE A STANDARD				
STANDARD DA REPERIRE	(4295,77/150) x mq / ab 42,30		MQ.	1211,40
AREA A STANDARD IN PROGETTO	1216,20	MQ		

Art. 3 - Verifica dotazioni di aree a standard

Ai sensi dell'art. ps13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente le Parti stipulanti si danno reciprocamente atto che, i piani in attuazione degli "Ambiti di Trasformazione", devono prevedere una dotazione di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico nelle quantità e modalità previste all'interno delle Schede d'Ambito del Documento di Piano;

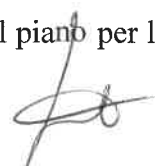
Gli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale negli ambiti di trasformazione, con volumetria in progetto pari a mc 4.295,80, comportano l'obbligo di prevedere una dotazione di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico per complessivi mq 1.211,40 determinati come segue:
 $mc\ 4.295,80\ di\ V/150\ mc/ab.\ X\ 42,30\ mq/ab.\ =\ mq\ 1.211,40$

Art. 4 - Cessioni e asservimenti gratuiti di aree al comune

L'operatore cede gratuitamente al momento della presente stipula al Comune di Pozzuolo Martesana:

- aree a standards per complessivi mq 374,56 corrispondenti alle aree localizzate a nord lungo via Montegrappa e destinate a parcheggio pubblico/marciapiede/aiuole verdi e ingresso nuova strada di collegamento e all'area localizzata a sud dell'ambito e destinata al prolungamento della via Montecassino (individuate in colore blu nell'elaborato "Planivolumetrico");

Con il presente atto l'Operatore cede gratuitamente al Comune, che con la sottoscrizione del presente atto accetta, le aree identificate catastalmente come segue ed interne al piano per la realizzazione di



opere di urbanizzazione primarie, ai sensi dell'art. 28, comma 4, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005, per una superficie catastale complessiva di mq 374,56;

Fg.	map.	mq	destinazione
7	674 (parte)	273,84 mq	Parcheggio pubblico/aiuole verdi e marciapiede via Montegrappa
7	584 (parte)	100,72 mq	Strada pubblica
TOT		374,56 mq	

L'operatore asserva gratuitamente all'uso pubblico al momento della presente stipula al Comune di Pozzuolo Martesana:

- aree per complessivi mq 841,65, corrispondenti alla nuova strada di collegamento tra via Montegrappa e Largo Montecassino e ai parcheggi e marciapiede pubblici sul lato est della stessa (individuate in colore azzurro nell'elaborato "Planivolumetrico") corrispondenti alle aree identificate catastalmente come segue ed interne al piano per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie, ai sensi dell'art. 28, comma 4, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005;

Fg.	map.	mq	destinazione
7	674 (parte)		Strada, parcheggio pubblico e marciapiede
7	584 (parte)		Strada, parcheggio pubblico e marciapiede
TOT		841,65 mq	

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico resta in carico all'Operatore, ad esclusione della pulizia stradale che il Comune si impegna a prendere in carico una volta collaudata l'opera.

Le suddette aree che l'operatore individua a standard (cessione e asservimento) all'interno del perimetro del piano attuativo, hanno consistenza superiore allo standard minimo richiesto dalle NT del Piano dei Servizi del PGT vigente pari a mq 1.211,40, per l'Ambito TR8 in oggetto in rapporto alla volumetria residenziale in progetto di mc. 4.295,80.

Le Parti prendono atto che le superfici delle aree cedute al Comune sono quelle risultanti dai frazionamenti catastali eseguiti prima della stipula della presente convenzione, riportate nelle tabelle di cui al presente comma.

Resta fermo che le aree restano in possesso e disponibilità del lottizzante per tutta la durata dei lavori e sino al completamento degli stessi ed al positivo collaudo, restando a carico del medesimo lottizzante tutti gli oneri connessi alla relativa gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

È comunque fatta salva la possibilità di procedere alla presa in consegna anticipata delle opere secondo quanto stabilito all'art. 230 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i., come meglio disciplinato all'art. 19.

Il Comune dà atto che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico derivanti dall'attuazione dell'intero ambito di trasformazione previsto dal PGT risulta completamente soddisfatta per effetto delle cessioni e degli asservimenti all'uso pubblico operati con la presente convenzione.

Le aree oggetto di cessione sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, con esclusione del diritto di passaggio carraio e pedonale per l'accesso alle aree private adibite a parcheggio privato e di uso pubblico identificate al fg., particella e da oneri di imposta.

L'operatore si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione entro il termine (da definire);

Art. 5 – Ulteriori cessioni di aree al Comune esterne al Piano Attuativo

Con la presente convenzione l'Operatore si impegna, in accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di una migliore regolamentazione degli spazi pubblici e privati in progetto (in termini di gestione e manutenzione degli stessi) a cedere gratuitamente al Comune due aree esterne e confinanti al Piano Attuativo, catastalmente identificate:

- al F 7 mappale 299 (parte), corrispondente all'area localizzata lungo via Montegrappa a nord dell'intervento in fase di realizzazione (permesso di costruire n. 163/2021), e destinate a parcheggi pubblici/marciapiede/aiuole verdi: per la realizzazione di tale opera sarà presentato specifico titolo abilitativo completo degli allegati necessari per le opere pubbliche;
- al F 7 mappale 585, corrispondente all'area a sud dell'intervento in fase di realizzazione (permesso di costruire n. 163/2021), destinata a viabilità pubblica di collegamento con la nuova strada prevista tra Largo Montecassino e via Montegrappa dal Piano Attuativo;

Le Parti prendono atto che le superfici delle aree cedute al Comune sono quelle risultanti dai frazionamenti catastali eseguiti prima della stipula della presente convenzione.

Resta fermo che le aree restano in possesso e disponibilità del lottizzante per tutta la durata dei lavori e sino al completamento degli stessi ed al positivo collaudo, restando a carico del medesimo lottizzante tutti gli oneri connessi alla relativa gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

È comunque fatta salva la possibilità di procedere alla presa in consegna anticipata delle opere secondo quanto stabilito all'art. 230 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i., come meglio disciplinato all'art. 19.

Le aree oggetto di cessione sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni,



da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, con esclusione del diritto di passaggio carraio e pedonale per l'accesso alle aree private adibite a parcheggio privato e di uso pubblico identificate al fg., particella e da oneri di imposta.

L'operatore si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione entro il termine (da definire);

Art.6 - Quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Per l'attuazione del Piano attuativo sono dovuti al Comune di Pozzuolo Martesana i seguenti importi:

- a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolato sulla volumetria residenziale, pari a 4.295,80 mc per l'Ambito TR8 così determinati:
 $mc\ 4.295,80 \times 10,91\ €/mc = 46.867,18\ €$ (.....euro)
- a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato sulla volumetria residenziale, pari a 4.295,80 mc per l'Ambito TR8 così determinati:
 $mc\ 4.295,80 \times 17,85\ €/mc = 76.680,03\ €$ (.....euro)

In conformità all'art. 38 comma 7-bis) della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti dall'operatore è determinato al momento dell'approvazione del Piano attuativo a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero SCIA alternativa, sia presentata entro e non oltre trentasei mesi (tre anni) dalla data dell'approvazione medesima.

Trascorsi trentasei mesi dall'approvazione della presente convenzione, i contributi e gli oneri da versare al comune a qualunque titolo, relativi ad eventuali fasi successive di attuazione del presente Piano Attuativo, saranno calcolati in base agli importi vigenti al momento della richiesta dei rispettivi titoli abilitativi.

Art.7 - Individuazione, quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo

Il progetto e la stima delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, sono parte integrante e sostanziale della convenzione.

A fronte di quanto dovuto all'art. 6 e con le procedure di cui al successivo art. 8, l'operatore garantisce l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione che seguono, per un importo determinato pari a Euro € 259.829,50 € (comprensivi di oneri della sicurezza pari a€) nel computo metrico estimativo di cui all'allegato denominato All., relativo all'esecuzione delle seguenti opere, identificate nelle Tav.:

realizzazione di strada e parcheggio ad uso pubblico, comprese reti di smaltimento delle acque meteoriche e tutti i necessari sottoservizi tecnologici (energia elettrica, acqua potabile, fognatura, gas, illuminazione pubblica e cabina ENEL);

NB: da descrivere puntualmente, con riferimento al computo metrico divise tra quelle in cessione e quelle di uso pubblico

Le parti si danno reciprocamente atto che i costi delle opere di urbanizzazione primaria sopra elencati sono quantificati sulla base di un computo metrico redatto utilizzando il prezzario delle OOPP della Regione Lombardia integrato, per le voci mancanti, con il prezzario della Camera di Commercio di Milano vigente al momento della sottoscrizione della convenzione ad esclusione dei casi di opere la cui esecuzione è regolamentata da norme di legge o convenzioni per la gestione e realizzazione, ai quali sarà applicato uno sconto del 15% (quindici per cento).

Nel caso di ulteriori voci mancanti, si assumerà quale elenco prezzi quello del Comune di Milano vigente al momento della sottoscrizione della convenzione, al quale sarà applicato lo stesso sconto del 15%.

Qualora anche su tale listino manchino le voci necessarie, si assumerà in accordo tra le parti un altro listino ufficiale nell'area interessata vigente al momento della sottoscrizione della convenzione oppure si procederà alla determinazione dei prezzi mediante analisi di cui all'art. 32 c. 2 del D.P.R. n. 207/2010, ai quali sarà applicato lo sconto del 15%.

Il listino o listini prezzi utilizzati sulla base del presente articolo avranno validità per tutta la durata della convenzione e comunque non oltre 10 anni dalla data di stipula della stessa. Qualora, per qualsiasi motivo legittimo, la convenzione dovesse essere prorogata oltre il termine dei 10 anni, le variazioni di prezzo in aumento o in diminuzione possono essere valutate solo per l'eccedenza rispetto al dieci per cento rispetto al prezzo originario e comunque in misura pari alla metà.

L'Operatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere pubbliche di cui al presente articolo con tutte le opere di urbanizzazione primaria anche se non esplicitamente descritte in detto articolo, ma contenute nel progetto esecutivo da approvare.

Gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (individuate con più precisione negli elaborati del progetto facente parte del presente Piano attuativo) vengono quantificati come segue:

n.ro ord.	codice bollettino	designazione dei lavori e delle somministrazioni	unità di misura	quantità	prezzo	importo totale
QUADRO RIASSUNTIVO OPERE GENERALI						
A		opere stradali e pavimentazioni		€ 155.532,32	80%	€ 155.532,32
B		opere acque chiare		€ 55.293,19	80%	€ 55.293,19
C		rete di illuminazione pubblica		€ 20.881,37	80%	€ 20.881,37
D		Opere di giardinaggio e arredo		€ 4.501,75	80%	€ 4.501,75
TOTALE COMPLESSIVO				€ 236.208,83		€ 236.208,83
Arrotondamenti ed imprevisti					10%	€ 23.620,86
TOTALE						€ 259.829,50

Le suddette opere sono individuate con più precisione nello Studio di fattibilità tecnico economico delle opere di urbanizzazione primaria facente parte del Piano attuativo approvato con deliberazione di G.C. n. del (rif. Tav. n....).

L'importo del costo delle opere di urbanizzazione primaria viene ammesso a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e a scomputo per la quota massima del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati all'art. 6, nella misura di €

Le opere da realizzare dovranno altresì riguardare eventuali adeguamenti ed estensioni dei servizi e sottoservizi esistenti (acqua, fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, linea telefonica, fibra ottica, gasdotti, ecc.) al fine di consegnare le opere con tutti gli allacciamenti eseguiti e collaudati.

Ai sensi dell'art. 16 commi 7 e 7-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è inclusa tra le opere di urbanizzazione primaria, e pertanto scomputabile, la realizzazione e l'adeguamento dei sottoservizi tecnologici, eseguiti sia direttamente dall'Operatore sia dagli Enti gestori dei sottoservizi con costi scomputabili a carico dell'Operatore stesso. I costi per la realizzazione dei suddetti sottoservizi sono pertanto da intendersi inclusi nell'importo delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportato.

Ai sensi dell'art. 44 comma 14 della L.R. n. 12/2005, risultano esclusi dai presenti accordi convenzionali i costi sostenuti dall'Operatore per l'allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche, inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento.

Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento alle reti tecnologiche delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto.

Tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico dell'Operatore, e le relative opere saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

Per far fronte al suddetto impegno, l'operatore dichiara di aver contattato prima della redazione del progetto preliminare allegato alla presente convenzione tutte le società che gestiscono detti servizi e sottoservizi, al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie a quantificare gli importi necessari per realizzare detti allacciamenti.

Eventuali mancanze o imprevisti rimarranno a totale carico e responsabilità dell'operatore.

Sono altresì a carico dell'operatore, non soggetti a scomputo, gli eventuali oneri e spese necessarie per ottenere da parte degli enti e società che gestiscono le infrastrutture, i servizi e sottoservizi, i relativi pareri preventivi in merito ai progetti esecutivi ed i successivi collaudi tecnici funzionali.

Art. 8 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo

Le opere di urbanizzazione primarie previste all'art. 7, di cui l'operatore garantisce l'esecuzione diretta, poiché configurabili quali opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, saranno realizzate attraverso le procedure di cui all'art. 16, comma 2-bis, D.P.R. 380/2001 e, comunque secondo le procedure del titolo abilitativo inerente l'edificazione fondiaria sui terreni di proprietà, e comunque, secondo le procedure vigenti in materia al momento della presentazione dei titoli abilitativi inerenti alla realizzazione delle opere private.

La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 7, dovrà essere effettuata in un intervallo di tempo stabilito considerando la correlazione fra l'edificazione delle opere private e delle opere pubbliche tale da garantire l'utilizzazione.

I suddetti lavori dovranno realizzarsi secondo i tempi indicati all'art. 10 e secondo il cronoprogramma condiviso con la presente amministrazione allegato al presente atto sotto la lettera "I".

Art. 9 – Impegni relativi alle piantumazioni su area pubblica

L'Operatore si impegna a realizzare interventi di nuova piantumazione nell'aiuola di Largo Montecassino e nel Parco pubblico tra via Verona e via Bergamo, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Verde approvato in data 15/11/2023; l'Operatore garantisce altresì l'attecchimento degli esemplari messi a dimora per un periodo minimo di anni due, con obbligo di sostituzione degli esemplari che non attecchiranno;

Art. 10 - Contributo sul costo di costruzione

La quota del contributo afferente al costo di costruzione sarà calcolata con riferimento ai singoli edifici da costruire, al momento del rilascio dei relativi Permessi di Costruire o di presentazione delle S.C.I.A. alternative al permesso di costruire in base alle caratteristiche degli edifici e con riferimento al valore base vigente al momento del rilascio del titolo, determinato dall'Amministrazione Comunale.

Il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuta è ammesso in forma rateale, in funzione dell'entità dell'intervento ed in base alla normativa a tale momento vigente, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15.

Art. 11 - Tempi di esecuzione delle opere pubbliche a scomputo

Con riguardo alla parte pubblica, si conviene che entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione dovrà essere presentato allo Sportello telematico Comunale (SUE) permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sinteticamente e non esaustivamente sopra descritte all'art.7 ed all'art.8.

I relativi lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno iniziare entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del permesso di costruire e dovranno terminare entro tre anni, e comunque secondo



le fasi temporali regolate dal “Cronoprogramma dei Lavori” allegato al presente atto sotto la lettera “”.

La comunicazione di inizio lavori da parte del soggetto attuatore deve pervenire, mediante comunicazione telematica al SUE.

Il rilascio del Permesso di Costruire è gratuito per le opere pubbliche da realizzare in virtù della presente convenzione.

Ove per cause non dipendenti dall’Operatore, lo stesso non fosse in grado di rispettare i termini di cui sopra e fatto salvo eventuali sospensioni o proroghe di cui al successivo art. 19 il medesimo potrà chiedere all’amministrazione di modificare il “cronoprogramma dei lavori” allegato alla presente convenzione: la suddetta variazione, purché vengano rispettati i tempi di validità della convenzione stessa, potrà essere approvata con deliberazione da parte della Giunta Comunale senza necessità di modifica del presente atto.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all’articolo 7 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo o della presentazione di segnalazioni o denunce di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per i tratti al servizio di eventuali singoli interventi. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Art. 12 - Tempi di esecuzione delle opere private

Per quanto riguarda le opere private del piano attuativo, saranno realizzate attraverso permesso di costruire ai sensi dell’art. 15 del D.P.R. 380/2001, o della segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire di cui all’art. 23, del D.P.R. 380/2001 ovvero titolo equipollente, il termine per l’inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di efficacia del titolo abilitativo e quello di ultimazione non può essere superiore a tre anni dall’inizio dei lavori. Oltre tali termini si applicherà quanto previsto dallo stesso art. 15 del DPR 380/01.

Il primo titolo abilitativo per l’esecuzione dei lavori privati, deve essere richiesto al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 13 - Varianti in corso d’opera

Per quanto riguarda le opere private, ai sensi dell’art. 14 c. 12 della L.R. 12/2005 è consentito apportare modificazioni planivolumetriche in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano attuativo, 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 pubbliche di interesse pubblico o generale.

Art. 14 - Collaudo delle opere pubbliche di urbanizzazione previste dalla convenzione

Il Comune, con propri tecnici o con l'ausilio di personale esterno, si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera, con o senza preavviso, sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione. I suddetti controlli e verifiche potranno avvenire anche con il coinvolgimento degli Enti gestori esterni (Ente gestore delle reti di fognatura-gas-acqua, Ente gestore delle linee elettriche, Ente gestore delle linee telefoniche, Città metropolitana, Consorzio di Bonifica, ecc.) per le parti di rispettiva competenza.

Il collaudo di ogni opera pubblica potrà avvenire in corso d'opera e sarà eseguito da professionisti nominati dal Comune il cui compenso rimane a completo carico dell'operatore.

Il collaudo dei servizi e sottoservizi (illuminazione pubblica, fognatura, acqua potabile, ecc.) che una volta realizzati dall'Operatore, saranno presi in carico dagli Enti e Società che li dovranno gestire (CAP Holding spa, ENEL, ecc.), su richiesta dell'Amministrazione o degli Enti e Società interessati dovranno essere dagli stessi enti e società collaudati, a spese dell'Operatore.

Il collaudo dovrà essere completato entro 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative.

In fase di esecuzione l'operatore potrà chiedere di procedere al collaudo di singole opere di urbanizzazione, purché le stesse abbiano autonoma funzionalità anche al fine di poter attestare l'agibilità degli edifici in corso di esecuzione con conseguente riduzione delle garanzie prestate nel rispetto delle condizioni di cui al successivo art. 19.

Con la determina di approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio viene disposta anche la presa in consegna delle opere interessate.

Fermo restando il termine di cui sopra, previo accordo tra le Parti sarà possibile procedere alla consegna provvisoria anticipata delle opere di urbanizzazione, o parti di esse, anche anticipatamente alla data di approvazione del Certificato di Collaudo.

Le Parti si impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni.

Il Certificato di Collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'approvazione del medesimo. Durante questo periodo gli uffici comunali svolgeranno accertamenti periodici sullo stato delle opere realizzate e, entro il termine di due mesi dalla scadenza del periodo, il Servizio competente emetterà l'atto di approvazione definitiva del collaudo.

Trascorso tale termine, in assenza di rilievi contrari, il Certificato di Collaudo si intende comunque tacitamente approvato ai sensi dell'art.116, comma 2 del Codice dei contratti e il Servizio LLPP procederà allo svincolo della quota di fideiussione trattenuta a garanzia del collaudo definitivo delle opere.



Il compenso massimo per il collaudatore posto a carico dell'Operatore, non potrà eccedere l'importo della parcella calcolata sulla base dei parametri stabiliti dal DM 143/2013 e s.m.i. e potrà essere aggiornato a seguito di eventuali modifiche o varianti progettuali.

Il pagamento dell'onorario al professionista incaricato dal Comune per il collaudo, salva diversa pattuizione all'atto dell'affidamento dell'incarico, avverrà a collaudo avvenuto, entro 60 giorni dalla presentazione della relativa parcella al Comune, vistata dal Comune stesso, con richiesta all'Operatore di versamento diretto al professionista della somma corrispondente.

Art. 15- Segnalazione certificata di agibilità delle opere realizzate

Le Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico e sottoservizi funzionali all'intervento) favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art. 14.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 24 comma 4 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., sarà tuttavia possibile la presentazione della segnalazione certificata di agibilità anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

In caso di ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, tempestivamente segnalato dal direttore lavori, il Comune, ferma restando l'applicazione delle penali previste nel successivo art. 20, in caso di completamento oltre il termine per ultimare le opere e dopo diffida formale all'Operatore a ottemperare entro un congruo termine stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, potrà eseguire in danno le opere mancanti previa escussione della fidejussione.

Art. 16 - Realizzazione ed allacciamenti delle opere di urbanizzazione ai pubblici servizi e sottoservizi

Le opere di nuova realizzazione e di adeguamento dei sottoservizi tecnologici al servizio del comparto edificatorio realizzate direttamente dall'Operatore sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 commi 7 e 7-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ed i relativi importi sono scomputabili.

Sono altresì scomputabili i costi sostenuti dall'Operatore versati agli Enti gestori dei sottoservizi per la realizzazione delle sopra richiamate opere di realizzazione e adeguamento dei sottoservizi tecnologici.

Il contratto degli eventuali servizi e sottoservizi (ENEL, IP, fognatura, acqua potabile, ecc.) sarà stipulato con i relativi Enti direttamente dall'operatore ed i relativi costi, se non già quantificati nel progetto delle opere di urbanizzazione ed inseriti negli importi ammessi a scomputo nella presente convenzione, non sono soggetti a scomputo.

Successivamente al collaudo, dette utenze saranno volturate al Comune.

Fermo restando quanto sopra, il contratto con i suddetti Enti potrà essere stipulato direttamente dal Comune solo nel caso in cui tale stipula non comporti per l'Ente costi aggiuntivi rispetto al costo della sola volturazione.

Art. 17 - Utilizzo e manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione.

Con la dichiarazione di fine lavori si dovrà dare atto che tutte le aree interessate dai lavori e cedute al Comune sono libere, utilizzabili e rese sgombre da qualsiasi materiale.

In allegato alla comunicazione di fine lavori, il soggetto attuatore deve trasmettere al Servizio LLPP:

- la verifica dello standard pubblico, così come da Convenzione stipulata;
- gli elaborati delle opere di urbanizzazione così come realizzate (as-built) in formato cartaceo e su supporto digitale in formato editabile (.dwg) ed in .pdf, completi di tutti i particolari nonché dei tracciati e profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti, (i suddetti elaborati devono essere redatti su base elettronica, come da disposizioni vigenti);
- libretto di manutenzione, certificazione impianti, attestazioni/certificazioni energetiche.

I termini per la conclusione delle procedure di collaudo di cui all'art. 14 non inizieranno finché non sarà presentata la suddetta comunicazione di fine lavori completa degli allegati sopra indicati.

Entro un mese dall'approvazione del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere e le aree interessate verranno consegnate al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti.

Fino alla sottoscrizione del predetto verbale l'Operatore assume a proprio carico, la responsabilità, sotto ogni profilo, nonché gli oneri della manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione e, in caso di inadempienza, riconosce al Comune, previa diffida formale all'operatore ad intervenire entro un congruo tempo rapportato anche all'urgenza ed alla gravità della situazione, la facoltà di intervenire in danno escutendo la fidejussione senza necessità di ulteriori procedure.



Qualora il Comune abbia la necessità di occupare o utilizzare, in tutto o in parte le opere pubbliche realizzate, prima che intervenga il collaudo, può procedere alla presa in consegna anticipata delle opere secondo quanto stabilito all'art. 230 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i..

La consegna anticipata delle opere potrà avvenire anche a seguito di richiesta dell'Operatore.

Con la sottoscrizione del verbale di presa in consegna decadono gli obblighi a carico dell'Operatore in merito alla responsabilità, sotto ogni profilo, ed agli oneri di manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione, rimanendo valida fino all'emissione del certificato di collaudo la piena responsabilità dell'Operatore in merito a vizi e difetti delle opere realizzate.

Art. 18 - Garanzie finanziarie

L'Operatore a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, consegna al Comune fidejussioni bancarie o polizze fidejussorie assicurative rilasciate da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 385/93, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, oppure polizze fidejussorie assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del D.Lgs. n. 209/2005.

Le fidejussioni rilasciate dagli intermediari finanziari dovranno essere accompagnate da copia conforme alla suddetta autorizzazione ministeriale.

Qualora tale cauzione sia prestata mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa o da un intermediario finanziario la stessa dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al c. 2 dell'art. 1944 del Codice Civile;
- l'escussione a prima richiesta entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'amministrazione;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile.

Le fidejussioni devono essere conformi allo schema tipo approvato con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 31 del 19/01/2018.

La fidejussione è prestata a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate all'art. 7 per un importo garantito complessivo di € (..... euro). Detta fidejussione è assunta a carico dell'operatore stesso, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori, delle opere e degli impegni oggetto della presente, ivi comprese le opere ordinate dal collaudatore.

Le fidejussioni prestate dovranno inoltre contenere la clausola che l'Operatore, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del premio annuale, deve consegnare alla Società garante l'originale della polizza restituitole dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione

liberatoria effettuata necessariamente dallo stesso Ente garantito. È prevista la riduzione della fidejussione in base agli obblighi assunti come più avanti disciplinato, fatti salvi i disposti degli articoli precedenti circa l'adeguamento in caso di aumento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione.

Art. 19 - Riduzioni delle fidejussioni

L'importo della fidejussione potrà essere ridotto in proporzione al valore delle opere eseguite e collaudate favorevolmente.

La fidejussione sarà svincolata in un'unica soluzione al completamento di tutti i lavori e solo successivamente alla presa in carico delle ultime opere collaudate da parte del Comune entro 15 (quindici) giorni solari consecutivi decorrenti dalla data di approvazione del Certificato di Collaudo di cui all'art. 14, previa richiesta scritta trasmessa a mezzo pec dal soggetto garantito.

Art. 20 - Sospensioni e proroghe

È fatta salva la concessione da parte del Comune di eventuali sospensioni e proroghe del termine dei lavori con le modalità e per i casi previsti dal D.Lgs. 36/2023 e successive modifiche ed integrazioni, sempre che ciò non risulti in contrasto con i provvedimenti di approvazione.

Dette sospensioni e/o proroghe saranno concesse con disposizione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente, previa verifica della sussistenza dei motivi che ne consentano la sospensione o la proroga, senza necessità di modifica della presente convenzione.

Art. 21 - Responsabilità solidale, trasferimento agli aventi causa e inadempienze

In caso di cessione e/o trasferimento, totale o parziale, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della presente Convenzione, le obbligazioni tutte assunte con il presente atto, ivi comprese quelle in ordine al pagamento degli oneri di urbanizzazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, stante l'efficacia della presente Convenzione, si intendono automaticamente trasferite in capo agli aventi causa a qualsiasi titolo.

L'Operatore resta comunque solidamente responsabile, con i suoi aventi causa, dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempienza e fatto salvo quanto previsto in casi specifici nella presente convenzione, il Comune procede all'esecuzione in danno, mediante escussione della fidejussione per importo pari all'ammontare dovuto, aumentato delle penali previste; inoltre, in caso si pregiudichi la sicurezza o si possano causare gravi danni alle cose ed alle persone, il Comune può sospendere i lavori o il rilascio di Provvedimenti abilitativi.

In caso di subentro totale di un soggetto nelle obbligazioni assunte dall'Operatore, ed oggetto della presente Convenzione, quest'ultimo può essere liberato, previo assenso del Comune, dalla responsabilità solidale e da ogni responsabilità che ne derivi.



Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e al dante causa Operatore è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

In tutti i casi di violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione dall'Operatore, e fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 18, previa intimazione all'operatore di adempiere entro 15 giorni alla/e violazione/i riscontrata/e, il Comune potrà liberamente escutere le fidejussioni con esclusione della preventiva escussione del debitore principale.

I relativi importi potranno essere utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal programma e non realizzate dall'operatore o per assolvere agli altri adempimenti convenzionali ai quali non si è ottemperato.

Art. 22 - Trasmissione degli obblighi

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il firmatario della presente convenzione resta comunque obbligato nei confronti del Comune in caso di inadempienza degli aventi causa.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e al dante causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

Art. 23 - Spese e tasse

Tutte le spese relative e conseguenti nonché quelle inerenti alla registrazione e trascrizione della presente convenzione sono a carico dell'Operatore, che chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali della legislazione vigente.

Sono altresì a carico dell'operatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di accatastamento e trascrizione nei registri immobiliari delle stesse.

Art. 24 - Norme finali

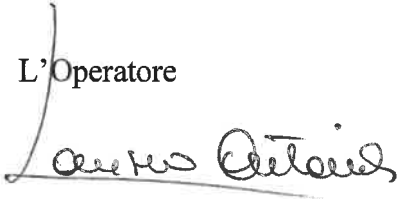
Ai sensi dell'art. 30 c. 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., si allega alla presente sotto la lettera "....." il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pozzuolo Martesana in data riportante tutte le prescrizioni urbanistiche relative alle aree oggetto della presente Convenzione, dichiarando il Comune che dalla data del rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici che ne hanno modificato la destinazione d'uso in relazione alle aree medesime.

Analogamente l'operatore dichiara che sulle aree in questione non è stata apportata alcuna modifica o attività in contrasto con i contenuti del suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si danno atto le parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel presente testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali.

Pozzuolo Martesana, li

L'Operatore

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luigi De Luca', written over a horizontal line.

Il Comune di Pozzuolo Martesana

