

Rep. n. _____

COMUNE DI ABBIATEGRASSO
Città Metropolitana di Milano

BOZZA
MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "PIANO DI
RECUPERO BORGO DEL MOLINO PRIMO".
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, nella sede comunale di Villa Sanchioli, avanti a me, dott. _____, notaio in _____, sono personalmente comparsi i Signori:

A) _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto in rappresentanza del COMUNE DI ABBIATEGRASSO (C.F. 01310880156) con sede in Abbiategrasso, P.zza Marconi n. 1, ivi domiciliato, nella sua qualità di Dirigente del Settore _____, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, nonché sulla base del vigente Statuto Comunale, del Decreto Sindacale n. _____ del _____ e che agisce in esecuzione _____ di seguito denominato Comune;

B) _____ nato a _____ il _____, i qualità di _____ di seguito denominato Operatore;

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono che:

1. Tra il Comune e l'Operatore in data 19.06.2006 con atto n. rep/racc. 24130/8668, a rogito notaio dott. Pierluigi Scalamogna è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero denominato "Piano di recupero Borgo del Molino Primo";
2. Con determinazione dirigenziale 139/2017 è stato approvato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite dall'operatore da cui risulta che parte degli interventi non sono stati eseguiti o sono stati parzialmente realizzati,
3. Con nota in data 15 ottobre 2018, prot. gen. 48568, l'Operatore ha chiesto di modificare alcune obbligazioni contenute nella convenzione sopracitata;
4. con delibera di Giunta Comunale n. 190 del 19.12.2018 è stato espresso assenso alla richiesta sopracitata invitando l'Operatore a presentare la documentazione di variante al piano di recupero relativa allo stralcio della realizzazione del parcheggio di interscambio previsto nella Convenzione stipulata nel 2006, opera derivante dalla disciplina del PRG e non più rispondente agli obiettivi dell'ente, unitamente alla dichiarazione di disponibilità alla esecuzione di altre opere extra comparto da individuare dall'ente preferibilmente in località Castelletto;
5. in data 19 marzo 2020, protocolli nn. 10880, 10881, 10882, è stata presentata la documentazione di variante al piano di recupero "P.R. 21 / 22 - Borgo del Molino Primo" per la modifica ed il completamento delle opere di



- urbanizzazione previste nella originaria convenzione e la contestuale dichiarazione di impegno ad eseguire opere compensative individuate dall'ente;
6. con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 in data 24 giugno 2020 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della variante al piano di recupero denominato "Piano di recupero PR 21-22 Borgo del Molino Primo";
 7. in data 7 ottobre 2020, prot. 39017, è stato sottoscritto dall'autorità competente d'intesa con l'autorità procedente il parere motivato finale di non assoggettabilità alla V.A.S. della variante piano di recupero P.R. 21 - 22 "Borgo del Molino Primo" alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
 8. con deliberazione n. 136 in data 21.10.2020 la Giunta Comunale ha preso atto della conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) ed ha individuato le opere extra comparto da realizzare a compensazione delle economie generate dalla modifica delle obbligazioni convenzionali;
 9. con deliberazione di Consiglio Comunale n.... del... è stata adottata la variante al "Piano di recupero PR 21 -22 Borgo del Molino Primo";
 10. con deliberazione di Consiglio Comunale n.... del... è stata approvata la variante al "Piano di recupero PR 21 -22 Borgo del Molino Primo";

Tutto ciò premesso e considerato come sopra definito e ritenuto come parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, le parti, come sopra costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Riformulazione art. 1 "Obbligo generale" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 1 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dal successivo comma
2. L'Operatore, come sopra rappresentato, si dichiara in grado di assumere e adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente Convenzione e nella originaria convenzione urbanistica sottoscritta il 19.06.2006 con atto n. rep/racc. 24130/8668, a rogito notaio dott. Pierluigi Scalamogna, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi in esso contenuti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi emessi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

Articolo 2

Riformulazione art. 2 "Disposizioni generali" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 2 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dai successivi commi.
2. Qualora l'Operatore dovesse procedere ad alienare l'area di cui alla presente Convenzione, si obbliga a trasmettere agli acquirenti gli impegni e gli oneri conseguenti e derivanti dal presente atto.
3. Gli impegni assunti con la presente Convenzione hanno natura ed effetti di oneri reali. L'Operatore, come sopra rappresentato, si obbliga in solido per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della presente Convenzione, gli



obblighi assunti dall'Operatore con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

4. In caso di trasferimento totale le garanzie prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, e le stesse siano state accettate dal Comune.

Articolo 3

Modifica art. 3 "Attuazione del Piano "della convenzione in data 19.09.2006

1 L'Operatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, come sopra rappresentato, si obbliga a realizzare le opere, in congruenza alle previsioni della originaria convenzione nonché agli elaborati di variante di seguito elencati, adottati ed approvati e conservati nell'archivio comunale:

Elaborati originaria convenzione stipulata in data 19.09.2006 non oggetto di variante:

- Atti di provenienza
- Norme tecniche
- Relazione fotografica
- Tav.1: Aerofotogrammetrico, estratto PRG, estratto mappa, estratto PTC;
- Tav. 2: rilievo celerimetrico;
- Tav. 3: Pianta piano terra stato iniziale PR 21-22
- Tav. 4: Pianta piano primo, secondo, terzo e quarto Molino;
- Tav. 5: Sezioni – prospetti stato iniziale PR 21-22;
- Tav. 6: Calcolo volumi 1;
- Tav. 7: Calcolo volumi 2;
- Tav. 10: Verifiche piani volumetriche;
- Tav. 11: Verifiche distanze dai confini;
- Tav.13: Planimetria fabbricato A, Planimetria fabbricato B
- Tav. 14: Pianta primo e secondo interrato
- Tav. 15: Sezioni, prospetti, schema progetto cromatico

Elaborati della variante al "Piano di recupero PR 21 -22 Borgo del Molino Primo" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.... del....;

- Atto di acquisizione da parte della soc. Borgo del Molino dal fallimento Molino Primo srl - in data 11 maggio 2017 con atto Notaio Marcello Grossi, Rep n. 6536/ 4574, registrato a Milano 4 il 2510512A17 n.28473 serie 1T
- Piano particellare "VAR"
- Rilievo fotografico "VAR"
- Piano finanziario "VAR"
- Quadro riepilogativo importi opere di urbanizzazione "VAR"
- Bozza di convenzione
- tav.1 "VAR" Relazione tecnica
- tav.2a "VAR" Inquadramento urbanistico -
Estratto PGT vigente:
Piano delle Regole
Tavola PR 01.00 Assetto del territorio
Tavola PR 02.01 Carta del sistema paesaggistico
Tavola PR 03.01 Carta della fattibilità e delle azioni di piano
Tavola PR 03.09 Carta dei vincoli



- Tavola DP 10.05 Carta dei vincoli esistenti
- tav.2b "VAR" Inquadramento urbanistico - Estratto PGT vigente:
 - Piano dei Servizi
 - Tavola PS 01.00 - Stato di attuazione degli interventi nelle zone di recupero ed espansione
 - Tavola PS 01.01 - Aree a standard urbanistico previste nel PGT
 - Tavola PS 01.02 - Stato di attuazione delle aree a standard urbanistico
 - Tavola PS 2.00 - Titolarità delle aree a standard urbanistico
 - Tavola PS 04.01 - Servizi esistenti e di progetto
- tav. 3 "VAR" Inquadramento urbanistico:
 - Estratto PTC Parco naturale della Valle del Ticino
 - Tavola DP 03.00 Regime di protezione e azionamento
 - Tavola DP 03.01 Modifica del perimetro di iniziativa comunale
 - Tavola DP 03.02 Modifica del perimetro di iniziativa comunale -confronto PTC -PGT
- tav.4 "VAR" Estratto mappa - Aerofotogrammetrico
- tav.5 "VAR" Planimetria aree di cessione Aree a standard
- tav.6 "VAR" Stato comparativo - Planimetria - sezioni
- tav.7 "VAR" Planimetria di progetto
- tav.8 "VAR" Localizzazione delle opere di urbanizzazione

Articolo 4

Modifica art. 5 "cessioni aree per urbanizzazione e standard" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 5 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dal seguente comma 2.
2. L'operatore in relazione al disposto dell'art.28, comma 5, della L.17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i, si obbliga a cedere, per se' e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, gratuitamente al comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione e aree a standard così come indicato nella tavola 5 "VAR" allegata e approvata con la delibera di con deliberazione di Consiglio Comunale n.... del.... di approvazione della variante al "Piano di recupero PR 21 -22 Borgo del Molino Primo", che saranno oggetto, ultimate le opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale, di apposito atto di identificazione catastale.

Articolo 5

Modifica art. 6 "cessioni aree standard" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 6 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dai seguenti commi.
2. La dotazione di standard minima prevista per il PR 21 e PR 22 è stimata in 26.50 (ventisei virgola cinquanta) mq per ogni abitante teorico insediabile. Per tale motivo equiparando un abitante teorico insediabile in ragione di 100,00 (cento) mc di volume realizzabile la dotazione standard minima richiesta è complessivamente pari a $164,35 \text{ ab} \times 26,50 \text{ mq/ab} = 4.355,28$ (quattromilatrecentocinquantacinque virgola ventotto) mq.
3. La dotazione standard come risulta essere da progetto e di cui alla tavola n. 8 allegata alla citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 risulta essere complessivamente pari a circa 932,31 (novecentotrentadue virgola trentuno) mq.

4. La dotazione standard risultante dalla allegata tavola 5 "VAR" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.____ è pari a mq. 511,00.

Articolo 6

Modifica art. 7 "Monetizzazione aree standard" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 7 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dal successivo comma.
2. Lo standard previsto per il comparto, così come risulta dal progetto di variante al piano di recupero, ammonta complessivamente a mq 511,00. Dato che lo standard risulta inferiore alla quantità minima di comparto valutata in mq 4355,28, la relativa differenza di $4355,28 - 511,00 = 3.844,28$ mq sarà oggetto di monetizzazione in ragione di euro 75,00/mq e per un valore di complessivi = euro 288.321,00

Articolo 7

Riformulazione art. 8 "Modalità e termini per la cessione delle aree per urbanizzazioni e delle aree standard" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 8 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dai successivi commi.
2. Le aree di cessione indicate all'art. 22 della convenzione sottoscritta in data 19.09.2006, identificate al catasto Terreni del Comune di Abbiategrasso al fg. 25, mapp. 78 e 79, fg. 36 mapp. 114, sono state trasferite al Comune contestualmente alla data di sottoscrizione della convenzione del 19.09.2006 e in consegna dell'operatore per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste
3. L'Operatore cede all'atto di stipula della presente convenzione a titolo gratuito al comune di Abbiategrasso come sopra rappresentato che accetta, la piena proprietà delle aree di cessione a standard delle seguenti aree site nel Comune di Abbiategrasso indicate all'art. 4 della presente convenzione e identificate al catasto Terreni di detto Comune:
foglio 24 mapp. 458, superficie mq. 215
foglio 24 mapp. 459, superficie mq. 30
foglio 24 mapp. 465, superficie mq. 105
identificate al catasto urbano di detto Comune:
foglio 24 mapp. 418 parte (sub. 754)
Le aree sono cedute nell'attuale stato di fatto e di diritto, libere da persone e cose, da affittanze, ipoteche o vincoli pregiudizievoli di qualunque tipo e vengono trasferite al Comune a far tempo da oggi per cui da quel giorno decorreranno a favore e carico del Comune stesso frutti ed oneri inerenti, ma resteranno in consegna all'Operatore per consentite a questi la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.
4. Previo espletamento dei frazionamenti catastali le aree di cui al comma 3 del presente articolo, ultimate le opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale, l'Operatore provvederà a suo onere e carico, all'atto di identificazione catastale
5. le aree di cui al comma 3 del presente articolo e le relative opere saranno consegnate al Comune al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione che dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione.

Articolo 8



Sostituzione e riformulazione art. 9 "Progettazione ed esecuzione opere di urbanizzazione" della convenzione in data 19.09.2006

- 1 Il comma 1 dell'art. 9 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dal successivo comma.
- 2 Per opere di urbanizzazione ultimate e collaudate, come indicate al comma 1 del seguente art.9, sono stati rilasciati dal Comune di Abbiategrasso i seguenti provvedimenti:
 - Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 21 marzo 2007, prot. n. 48239/06 relativa agli edifici "A - B1 - B2 e "C" e opere di urbanizzazione interne al perimetro del comparto edilizio denominato Piano di Recupero 21-22;
 - Permesso di Costruire rilasciato in data 27 novembre 2007, Pratica n. 441/DC/2006, prot. n. 48309/2006-47493 per realizzazione delle "Opere di urbanizzazione - P.R. 21/22 - Piano di Recupero Borgo Molino Primo";
 - Autorizzazione Paesaggistica semplificata rilasciata in data 13 aprile 2010, n.9/10 prot. n. 33845/10 per la realizzazione di opere di urbanizzazione P.R. 21/22 ;
 - Certificazione di Compatibilità Paesaggistica rilasciata in data 13 aprile 2011, n. 23/2010, prot. n. 45430/10 per Sanatoria per opere di urbanizzazione realizzate nel P.R. 21/22;
3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai commi 3 e 4 del sottostante art. 9 l'Operatore dovrà presentare i relativi progetti esecutivi, sottoponendoli all'esame e alla approvazione dei competenti organi comunali, entro le seguenti scadenze temporali:
 - per le opere di urbanizzazione indicate al comma 3 del sottostante art. 9: entro 1 mese dalla stipula della presente Convenzione
 - per le opere di urbanizzazione indicate al comma 4 del sottostante art. 9: entro 6 mesi dalla stipula della presente Convenzione
4. I progetti esecutivi relativi agli interventi delle opere di urbanizzazione di cui al comma 4 del sottostante art. 9 potranno essere presentati anche singolarmente L'operatore si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione nel rispetto dei titoli abilitativi e delle norme del codice degli appalti.
5. Le operazioni di Direzione Lavori e contabilità dei Lavori e l'attività di coordinatore per la sicurezza saranno espletate direttamente dall'Operatore, anche mediante l'affidamento a tecnici di sua fiducia.

Articolo 9

Integrazione art. 10 "opere di urbanizzazione funzionali e qualitative di comparto e art. 11 "opere di urbanizzazione qualitative sovracomparto" e sostituzione art.14 e "termini per la realizzazione delle opere" della convenzione in data 19.09.2006

1. Ad integrazione dell'art.10 e dell'art. 11 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 19.09.2006, in premessa citata, le parti riconoscono che sulla base del Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo approvato con la già citata determinazione dirigenziale le opere di seguito elencate, indicato nel riepilogo finale, risultano eseguite completamente, eseguite parzialmente o non eseguite:
 - a. Opere eseguite completamente:
 1. realizzazione fognatura;
 2. tombinatura roggia Roggione;
 - b. opere eseguite parzialmente:



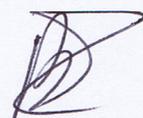
1. sistemazione piazza-strada, tratto compreso tra l'innesto a nord del perimetro del PR21-22 e il limite sud del perimetro stesso
 2. reti tecnologiche – tratto interessato dalla sistemazione a Piazza (E-F)
 3. sistemazione via Verbano – innesto via Vigna – formazione di rete illuminazione pubblica . tratto compreso tra allaccio illuminazione pubblica esistente e fine via Vigna tratto D-I
 4. formazione strada – tratto compreso tra B-E e tratto compreso tra F-H;
- c. Opere non realizzate:
1. arredo urbano – tratto rettilineo compreso tra D-E;
 2. Parcheggio esterno e verde;
 3. Strada di collegamento via Verbano – via Vigna – tratto compreso tra H - I

Le parti riconoscono altresì che riguardo alle opere parzialmente realizzate:

1. è stata completata la sistemazione piazza-strada, ma non è stata realizzata la fontana, che non verrà realizzata in virtù del presente atto a modifica ed integrazione della convenzione sottoscritta in data 19.09.2006
2. sono state realizzate le reti tecnologiche – tratto interessato dalla sistemazione a Piazza (E-F) - ad esclusione del completamento dell'anello della rete idrica sulla strada di collegamento via Verbano – via Vigna che non verrà realizzata in virtù del presente atto a modifica ed integrazione della convenzione sottoscritta in data 19.09.2006
3. è stata completata la rete di illuminazione pubblica su via Verbano fino a limite sud del PR 21-22, ma non è stata realizzata la rete di illuminazione pubblica sulla strada di collegamento tra via Verbano e via Vigna
4. è stato completato il tratto tra via Verbano compreso tra B-E, ma non sono state eseguite le opere nel tratto compreso tra F-H. In tale tratto verranno eseguite le opere previste nella presente convenzione a modifica ed integrazione alla convenzione sottoscritta in data 19.09.2006, consistenti nella sola asfaltatura della via Verbano dal limite sud del PR 21-22 fino all'incrocio del nuovo ponte

Inoltre le parti riconoscono riguardo alle opere non realizzate che:

- il parcheggio esterno e verde e la recinzione lungo la roggia Ticinello, tratto da incrocio via Verbano con via Moscati e perimetro nord PR 21-22, non sono state realizzate e non verranno realizzate in virtù del presente atto a modifica ed integrazione della convenzione sottoscritta in data 19.09.2006
2. Sulla base del certificato di collaudo approvato con determinazione dirigenziale le parti riconoscono che l'importo delle opere non eseguite e non collaudate ammonta ad € 254.793,22 al netto dello sconto del 15% e che l'importo delle opere eseguite ammonta ad € 364.843,77 al netto dello sconto del 15%.
 3. L'Operatore assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione extra comparto necessarie a collegare funzionalmente i piani di recupero 21 e 22 al tessuto circostante e precisamente.
 - 3.1 - Nuova strada di collegamento via Verbano – via Vigna;
 - 3.2 - Ponte stradale sul Ticinello,
 - 3.3 - Pavimentazione area di via Verbano nella quale era prevista nella citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 la realizzazione di fontana (parte del mappale 465 del foglio 24).

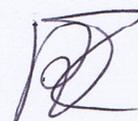


4. L'Operatore assume a proprio carico totale gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione extra comparto a titolo di standard qualitativo, suddivise nei seguenti interventi:
- 4.1 - asfaltatura, formazione di rete acque meteoriche, estensione rete illuminazione pubblica viabilità di accesso alla Corte Gabaglia;
 - 4.2 - interventi sul Cavo Roggione con posa di misuratore di portata;
 - 4.3 - rifacimento segnaletica incrocio via Tenca con via Verbano,
 - 4.4 - asfaltatura via Verbano tratto compreso tra il limite a sud dell'intervento edilizio del Borgo del Molino Primo fino al nuovo ponte-

5. Eventuali maggior costi relativi ad uno o più interventi relativi alle opere a standard qualitativo, che dovessero emergere in sede di progettazione esecutiva, potranno essere compensate con minor costo degli altri interventi, fermo restando il costo complessivo degli interventi a titolo di standard qualitativo pari all'importo indicato al comma 7 del presente articolo.

L'operatore si impegna a dare tempestiva informazione al Comune qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere a titolo di standard qualitativo, dovessero rendersi necessari consistenti interventi e cospicui costi comportanti una spesa maggiore del 5% rispetto dell'importo indicato al successivo comma 7 del presente articolo. Eventuali modifiche alle opere elencate nel presente comma dovranno essere approvate con specifico provvedimento, la modifica non costituisce variante al piano di recupero.

6. Il costo delle opere elencate al comma 3 del presente articolo, come risulta dal quadro riepilogativo costi approvato con delibera di CC ..., redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal listino della C.C.I.A.A. di Milano n. n.1 del 2019 del e del prezzario regionale dei lavori pubblici, scontato del 15% ed esclusa IVA, ammonta a complessivi €.218.929,32
7. Il costo delle opere elencate al comma 4 del presente articolo, come risulta dal quadro riepilogativo costi approvato con delibera di CC ..., redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal listino della C.C.I.A.A. di Milano n.1 del 2019 e del prezzario regionale dei lavori pubblici, scontato del 15% ed esclusa IVA, ammonta a complessivi stimato € 68.793,94.
8. A questo costo è da aggiungersi il costo di acquisizione delle aree non di proprietà necessarie alla realizzazione del tratto di collegamento vario tra via Verbano e via Vigna ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e smi stimato in un massimo di € 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinqua/00) da conguagliarsi all'effettivo costo di acquisizione.
Per consentire la realizzazione delle opere elencate al comma 3 e 4 del presente articolo, il Comune autorizza fin da ora l'Operatore ad utilizzare le aree, le sedi stradali e di proprietà dell'ente interessate dai relativi interventi, senza l'esborso di ulteriori costi, anche di occupazione suolo pubblico.
9. L'art. 14 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dal successivo comma.
10. Le opere di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo 9 dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione



Articolo 10

Sostituzione e riformulazione art. 12 "Scomputo oneri di urbanizzazione e standard qualitativi" della convenzione in data 19.09.2006

1. L'art. 12 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene sostituito e riformulato dai successivi commi.
2. A fronte della diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al piano PR 21 e PR 22 e di interesse extra comparto l'operatore in virtù dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e smi si impegna a realizzare le opere di cui all'art. 10 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 e dell'art. 11 come riformulato nella presente convenzione.
3. Gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria dovuti sono pari a € 95.323,00 (novantacinquemilatrecentoventitre) (16.435,00 mc x 5,80 euro/mc), gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano ad € 288.927,30 (duecentottantomilanovecentoventisette virgola trenta) (16.435,00 mc x 17,58 euro/mc) ed il valore della monetizzazione per aree a standard non cedute è pari a € 288.321,00, per un totale complessivo pari a € 672.571,30.
4. Considerato che l'Amministrazione al fine di definire una soluzione generale alle problematiche viabilistiche e infrastrutturali dell'ambito urbano e della località di Castelletto, ha chiesto di ultimare le opere di urbanizzazione, per un importo di € 218.929,32, e di seguire opere extra comparto, per un importo stimato di € 68.793,94, per un valore complessivo di € 287.723,26, maggiore dell'importo delle opere non eseguite indicato in collaudo ed ammontante ad € 254.793,22.
5. I costi di acquisizione delle aree, stimati in € 45.750,00 di cui all'art. 11, comma 2 della convenzione sottoscritta nel 2006, sommati ai costi delle opere eseguite e da eseguire ammontano a complessivi € 698.317,03, importo maggiore della somma degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del valore di monetizzazione pari a complessivi € 672.571,30, indicato al comma 3 del presente articolo, pertanto nulla sarà dovuto al Comune di Abbiategrasso a titolo di versamenti per oneri e per monetizzazioni salvo l'eventuale conguaglio in relazione a minori costi delle opere di urbanizzazione in sede esecutiva.
6. Il comma 4 dell'art.12 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 resta valido ancorchè riguarda attività già eseguite e ultimate.

Art. 11

Riformulazione art. 11 della convenzione in data 19.09.2006

Collaudo opere di urbanizzazione

1. Ad integrazione dell'art. 11 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 19.09.2006 si concorda che gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione extra comparto necessarie a collegare funzionalmente i piani di recupero 21 e 22 al tessuto circostante e precisamente elencati al comma 3 dell'art.9 e gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione extra comparto a titolo di standard qualitativo elencati al precedente al comma 4 dell'art. 9, potranno essere ultimati e collaudati per singole tipologie d'intervento e stralci funzionali, mediante collaudi parziali; successivamente all'approvazione del collaudo si darà corso allo svincolo proporzionale della fidejussione.
2. Con il collaudo finale verrà certificato il quadro economico complessivo e finale di tutti gli interventi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai commi 3 e 4 dell'art.9, nel rispetto degli accordi convenzionali. Qualora il costo delle opere collaudate dovesse risultare inferiore all'importo

- dato dalla somma degli oneri tabellari e dalla monetizzazione l'operatore si impegna ad effettuare il versamento a conguaglio delle somme dovute.
3. L'operatore si obbliga ad eseguire i frazionamenti delle aree da acquisire di cui alla obbligazione del comma 2 dell'art. 11 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 e richiamato al comma 7 dell'art. 6 della presente convenzione entro 6 mesi dal rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione della nuova strada e del ponte sul Ticinello.
 4. L'operatore si impegna a corrispondere tutti i costi per l'acquisizione della aree non di proprietà entro sei mesi dal frazionamento.

Art. 12

Integrazione art. 16 della convenzione in data 19.09.2006 Garanzie fidejussorie

1. All'art. 16 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 19.09.2006 vengono aggiunti i seguenti commi:
2. Al fine di garantire l'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione viene mantenuta in essere la garanzia fidejussoria Nuova Tirrenia Spa in data 14.09.2006 n. NC55/00A0060004/CZ131/0105 presentata a garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni assunte dai recuperanti in relazione agli articoli 10,11,12 della convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 per un importo complessivo di € 771.180,77. La fidejussione non è stata ridotta a seguito del collaudo approvato con determinazione dirigenziale n. 139/2017 con cui è stata riconosciuta la corretta esecuzione di opere per un importo di € 364.843,77 al netto dello sconto del 15%.
3. L'importo da garantire in relazione alle obbligazioni del presente atto viene determinato sulla base dei vigenti criteri approvati con deliberazione di C.C. 44 del 30.04.2021 e risulta pari a complessivi € 453.305,23, così determinato: all'importo delle opere da eseguire non scontato, € 332.004,36, si aggiunge il costo stimato per l'acquisizione delle aree da espropriare, € 45.750, il totale viene incrementato del 20%.
4. Si riconosce che la fidejussione è idonea a garantire un importo maggiore rispetto a quello determinato al precedente comma 3, pertanto qualora dovessero ricorrere situazioni di inadempienza dell'operatore il Comune darà corso alla procedura di escussione limitatamente alla somma di €.453.305,23.
5. L'Operatore potrà chiedere al Comune la graduale riduzione dell'importo della garanzia fidejussoria in relazione agli esiti del collaudo in corso d'opera della progressiva realizzazione delle tipologie delle opere di urbanizzazione e loro stralci funzionali di cui ai commi 3 e 4 dell'art.9 della presente convenzione.
6. Il Comune autorizzerà lo svincolo dalla garanzia correlata alle opere compiute, dalla data del loro collaudo e conseguente acquisizione delle opere realizzate.
7. Unitamente all'esito positivo anche di una sola delle tipologie delle opere di urbanizzazione di cui ai commi 3 e 4 dell'art.9 della presente convenzione, l'Operatore potrà richiedere la riduzione della fidejussione delle opere già ultimate, indicate al comma 2 del presente articolo, il cui collaudo è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 139/2017. L'importo ridotto dovrà comunque essere idoneo a garantire le opere e le attività da eseguire determinato ai sensi del comma 3 del presente articolo.
8. Con il collaudo positivo degli interventi autonomi indicati all'art.9 comma 3 e comma 4 le opere verranno consegnate e trasferite al Comune con trasferimento allo stesso dell'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il Collaudo positivo di parti funzionalmente complete di ogni intervento autonomo, di cui all'art.9 comma 3 e comma 4 avrà carattere provvisorio e



produrrà, la riduzione della garanzia senza presa in consegna delle stesse da parte del Comune, pertanto tali parti oggetto di collaudo provvisorio resteranno nella disponibilità dell'operatore a cui competono gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino al collaudo positivo completo dell'intervento autonomo di cui ne fanno parte.

Art. 13

Integrazione art. 18 della convenzione in data 19.09.2006

Realizzazione interventi e disciplina planivolumetrica

1. All'art. 18 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 19.09.2006 viene aggiunto il seguente comma
2. Le parti danno atto, che sulla base gli elaborati n. tav.13-14-15 allegati alla convenzione sottoscritta in data 19.09.2006, gli operatori hanno proceduto alla realizzazione degli interventi edilizi, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Edificio B – contraddistinto con B1 nei titoli edilizi:

- Permesso di Costruire rilasciato in data 22 marzo 2007, Pratica n. 438/DC/2006, prot. n. 48227/2006-13164 per "Nuova costruzione edifici residenziali – edificio B1";
- Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 21 marzo 2007, prot. n. 48239/06 relativa agli edifici "A – B1 - B2 e "C" e opere di urbanizzazione interne al perimetro del comparto edilizio denominato Piano di Recupero 21-22;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 26 ottobre 2010, Pratica n. 286/DC/2010, prot. n. 40609/43747 per opere di completamento di cui al PdC n. 438/DC/2006;
- Comunicazione di Eseguita Attività per varianti interne presentata in data 6 aprile 2012, prot. generale n. 0014318;
- Comunicazione di Eseguita Attività (per Integrazione della precedente Comunicazione) per varianti interne presentata in data 11 maggio 2012;
- Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato in data 25 ottobre 2012, Pratica n. 080/DC/2012, prot. n. 12944/41369;
- Certificazione di compatibilità paesaggistica, per i lavori compiuti senza autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa (ai sensi dell'art. 167 del D.lgs n. 42/2004), rilasciata dal Comune di Abbiategrasso in data 25 ottobre 2012, Com. Paes. N. 30/12, prot. n. 12947/41363
- Comunicazione di inizio lavori presentata in data 26 settembre 2013 e relativa a fusione di 2 appartamenti
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presentata il 17 maggio 2018, prot. n. 16181, per opere di completamento al piano secondo interrato e successiva variante presentata in data 15 maggio 2020, prot. 0138358

Edifici A- B contraddistinto con B2 nei titoli edilizi - C

- Permesso di Costruire in data 21 marzo 2007, n. 440/DC/2006, prot. n. 48321/06 per "Ristrutturazione edilizia edificio produttivo, cambio di destinazione d'uso" relativo all'edificio "A";
- Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 21 marzo 2007, prot. n. 48239/06 relativa agli edifici "A – B1 - B2 e "C" e opere di urbanizzazione interne al perimetro del comparto edilizio denominato Piano di Recupero 21-22;
- Permesso di Costruire in data 26 marzo 2007, n. 439/DC/2006, prot. n. 48220/2006 per "Nuova costruzione edifici residenziali –edifici B2 e C";



- Permesso di Costruire n°287/DC/2010 prot. n°40604/2010 del 15/11/2010 per opere di completamento di cui al P.d.C n.439/2006 relative al solo edificio B2.
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata rilasciata in data 26 agosto 2011, n. 97/2011, prot. n. 27100/11 relativa agli edifici "A" e "C",
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata rilasciata in data 4 maggio 2018, n. 9/2018, relativa agli edifici "A" e "C" e alla piazza comune a tutti gli edifici interessati dalla Convenzione;
- Permesso di Costruire in Sanatoria in data 14 novembre 2018, n. 158/18, prot. n. 25783, per opere realizzate in difformità al titolo edilizio e opere di conformazione, relativo all'Edificio "A";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata il giorno 8 giugno 2018, prot. n. 25787, per interventi di manutenzione straordinaria, opere di completamento relative alla piazza rialzata, alla sistemazione esterne comuni agli Edifici "A - B2 e C" e all'Edificio "C" e successiva variante presentata al predetto Comune in data 13 febbraio 2019, prot. n. 7582;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 27 febbraio 2019, prot. n. 10281, per opere a sanatoria e di conformazione relative all'edificio "B2";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 11 marzo 2019, Prot. n. 12255, per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso relative all'edificio "A" e successiva variante presentata in data 22 settembre 2021, prot. 0277045;

Art. 14

Modifica art. 19 "Manutenzione e consegna delle aree" della convenzione in data 19.09.2006

1. Il comma 3 dell'art. 19 della citata convenzione sottoscritta in data 19.09.2006 viene abrogato.

Art. 15

1. L'operatore si impegna per se' e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, al rispetto delle prescrizioni indicate nel decreto dirigenziale n. 5458 del 19 agosto 2020 di Città Metropolitana di Milano di valutazione di incidenza positiva e precisamente:
 "nell'area a verde prevista al posto del parcheggio, e per qualsiasi ulteriore piantumazione, vengano utilizzate specie arboree e arbustive autoctone di provenienza locale e, nel caso sia prevista una recinzione, essa dovrà essere permeabile alla microfauna" .

Articolo 16

Rinvii

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione e dalla convenzione sottoscritta nel 2006 le parti, come sopra costituite e rappresentate, rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Articolo 17

Spese e oneri di convenzionamento e disposizioni finali

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente Convenzione sono assunte a proprio carico dall'Operatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione. Espletata la registrazione e la trascrizione il Notaio avrà il dovere di far pervenire al Comune copia della presente Convenzione.



2. L'Operatore, come sopra rappresentato, si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale prevista dall'ordinamento. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole all'Operatore, trattandosi di atto formale per l'esecuzione ed attuazione di strumento urbanistico, deliberato dal Comune per il perseguimento di interessi pubblici e nell'esercizio di pubblica utilità.
3. Da ultimo i comparenti, nelle loro sopra citate qualità, dichiarano di aver ricevuto copia, prendendone ampia ed esauriente visione, dell'informativa disciplinata dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, e per quanto ivi previsto, dichiarano espressamente di consentire il trattamento dei dati forniti, sia personali, sia relativi ai soggetti da essi rappresentati, anche sensibili o giudiziari, nonché la loro comunicazione e diffusione entro i limiti e per le finalità indicati nella stessa informativa.
4. Le parti, come sopra costituite e rappresentate, mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto per averne preso visione in precedenza.
5. Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si allega al presente atto sotto la lettera "D" a farne parte integrante e sostanziale, in copia cartacea conforme a documento informatico, il Certificato di destinazione urbanistica relativo all'area oggetto di Convenzione, Protocollo n. _____ (Rif. _____ Prot. n. _____ del _____) rilasciato e digitalmente firmato da _____ per il Comune di Abbiategrasso in data _____.
L'Operatore, come sopra rappresentato, dichiara che successivamente alla data del rilascio del predetto certificato non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Abbiategrasso. Con riguardo al predetto certificato di destinazione urbanistica, l'Operatore, come sopra rappresentato, dichiara di ben conoscere ed accettare espressamente tutto quanto ivi riportato e trascritto, assumendosi ogni responsabilità circa la natura e la destinazione urbanistica delle aree suddette, che il medesimo Operatore garantisce di aver verificato direttamente.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho letto ai comparenti, che approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore _____

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano occupa di sette fogli, tredici intere facciate e sin qui della tredicesima.

DORGO DEL MOLINO S.p.A.
