

COMUNE DI LEGNANO

(provincia di Milano)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

denominato

**Ambito di trasformazione 8 A.I.A.L.
Polo industriale Est – Sub Ambito 8b
Legnano (Mi)
Via Quasimodo – Via Don Milani**

Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12 e 14, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

- o Sig. Marco Serazio quale Amministratore della Società Prolabor S.r.l. con sede in Marnate (Va) – Piazza Sant’Ilario n. 108 – C.F.: 03187070127
- o Sig.ra Ivana Toppi quale Amministratore Unico della Società Garden Toppi S.r.l. con sede in San Vittore Olona (Mi) – Corso Sempione n. 14a C.F./P.Iva: 13386430154
- o Eredi di Casati Lina: _____

- o Sig.ra Casati Luigia – C.F.: CSTLGU36R69G028D – residente a Rescaldina (Mi) – Via F. Filzi n. 23
- o Sig.ra Ginetta Martin quale Amministratore Unico della Società Simar S.r.l. con sede in Milano - Via Fetonte n. 12 – C.F./P.Iva: 04016660963
- o Sig. Alberto Aspesi quale Legale Rappresentante della Società Alberto Aspesi e C. S.p.A. – con sede in Milano – Corso Venezia n. 14 – P.IVA: 02683610139

Titolari delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Legnano (provincia di Milano) individuate catastalmente come segue:

- Prolabor S.r.l. con sede in Marnate (Va) - Piazza Sant’Ilario n. 108 – C.F.: 03187070127:
 - fg 2 mappale 385 (parte) qualità classe: seminativo 2 - superficie mq 02.88.80
 - fg 2 mappale 386 (parte) bosco ceduo – classe 1 - superficie mq 00.15.63
 - fg 2 mappale 77 (parte) bosco ceduo – classe 1 - superficie mq 00.08.97
- Simar S.r.l. con sede in Milano – C.F.: 04016660963 - nuda proprietà per 1/3
Simar S.r.l. con sede in Milano – C.F.: 04016660963 - proprietà per 2/3
Ceriani Franca - C.F.: CRNFNC46M66H240K - usufrutto per 1/6 bene personale
Ceriani Piera - C.F.: CRNPRI46M66H240O - usufrutto per 1/6
Pezzoni Ambrogina - C.F.: PZZMRG21L63H240N - usufrutto per 1/3
 - fg 2 mappale 74 bosco ceduo 1 - superficie mq 00.43.50

- Garden Toppi S.r.l. con sede in San Vittore Olona (Mi) – Corso Sempione n. 14a – C.F.: 13386430154
 - fg 2 mappale 89 – seminativo I - superficie mq 00.25.00
- Eredi di Casati Lina: _____
 _____ e Casati Luigia –
 C.F.: CSTLGU36R69G028D
 - fg. 2 mappale 90 – seminativo 2 – superficie mq 00.43.00
- Alberto Aspesi e C. S.p.A. con sede in Milano - Corso Venezia n. 14 – P.IVA: 02683610139
 - fg. 2 mappale 380 – bosco ceduo – superficie mq 0.12.69 (parte)

e nel seguito del presente atto denominati semplicemente Operatore, da una parte:

e il Sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro-tempore del Comune di _____ che qui interviene per nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107 commi 2 e 3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione comunale n. _____ in data _____.

PREMESSO

- a) che gli Operatori dichiarano di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che l'immobile di cui alla presente convenzione ha una superficie totale territoriale di mq 38.996,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 in data 25 ottobre 2011, con pubblicazione BURL n. _____ del _____ è classificato nel Documento di Piano come segue: "Ambito di trasformazione 8 A.I.A.L. Polo industriale est – sub Ambito 8b";
- c) che l'Ambito di trasformazione 8 è il polo di espansione industriale est, ubicato nella porzione di territorio comunale OltreSaronnese, compreso nella categoria degli Ambiti di

Insediamiento delle Attività lavorative (AIAL) a cui è dedicata –nei Criteri Tecnici del Documento di Piano- una specifica scheda normativa che indica disposizioni e orientamenti. L'intero Ambito si compone di tre sub-ambiti 8a, 8b, 8c e il sub-ambito 8b corrisponde all'area già destinata dal previgente PRG per attrezzature di servizio alle attività produttive e costituisce la naturale prosecuzione degli insediamenti localizzati lungo la via Quasimodo. Il Documento di Piano riconosce un interesse collettivo nell'insediamento di nuove attività lavorative sul territorio comunale e obiettivo della trasformazione e utilità pubblica attesa all'interno dell'Ambito in oggetto è proprio il concretizzarsi di opportunità di incremento del bilancio occupazionale.

- d) che il sub-ambito 8b, nel rispetto delle indicazioni del vigente strumento urbanistico (PGT - Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 25 ottobre 2011) viene attuato mediante unico comparto di piano attuativo;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri Vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- f) che l'area è interessata dalla presenza del traliccio ENEL terminale e dalla linea aerea a 15.000V in doppia terna che si sviluppa in direzione nord e per la quale è stato richiesto a ENEL Distribuzioni la disponibilità all'interramento in quanto interferente con le previsioni di nuova mobilità in ambito di piano attuativo. La richiesta dovrà essere attivata attraverso le modalità previste dall'ente gestore e i tempi di esecuzione lavori e di allacciamento, scorporati dagli adempimenti a carico del privato, sono previsti in 60 giorni lavorativi dalla data di liquidazione offerta.
- g) che larga parte del territorio compreso nel sub-ambito 8 a è identificato tra le Aree agricole nello stato di fatto di cui all'art. 43, comma 2bis e sgg. della L.R. 12/2005 e s.m.i. e all'art. 5, comma 10 della L.R. 31/2014;
- h) che la Giunta Comunale con atto n. 52 in data 13/04/2015 si è pronunciata ai sensi dell'art. 11, comma 2, dei Criteri Tecnici del vigente Documento di Piano, in merito ai contenuti dell'istanza presentata dalle Società proponenti indicando in via definitiva gli elementi base del Piano;
- i) che il Piano attuativo è descritto dai seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione di GC n. e altresì allegati al presente atto e precisamente:
 - allegato 1 – relazione generale
 - allegato 2 – documentazione fotografica

- allegato 6 – schema di convenzione
- allegato 7 – relazione geologica e caratterizzazione geotecnica
- allegato 8 – norme tecniche di attuazione
- tav. AR-00-rev1 – estratto di mappa catastale – estratto aerofotogrammetrico – estratto di Piano di Governo del territorio – vincoli geologici, idrici e idrogeologici - ortofoto
- tav. AR-01-rev1 - rilievo planimetrico altimetrico
- tav. AR-02-rev0 - planimetria generale – individuazione proprietà
- tav. AR-03-rev5 - planimetria generale – progetto - superfici
- tav. AR-04-rev2 - planimetria generale – vincoli
- tav. AR-05- rev3 - planimetria generale – proposta di edificazione per comparti
- tav. AR-06-rev2 - prospetti, sezione edificazione

- l) il Piano attuativo risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale e regionale e non comporta variante al PGT vigente;
- m) il Piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio che nella propria seduta del 18/07/2016 ha espresso parere favorevole fornendo indicazioni e suggerimenti in merito alle aree qualificate a standard che sono già stati prima d'ora recepiti nella presente convenzione
- n) la Giunta Comunale ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 e successive modifiche, come disposto dall'art 14, comma 1, in data ha adottato il con deliberazione n. del, divenuta esecutiva ai sensi di legge;
- o) nel rispetto del termine assegnato dall'art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005, è stato quindi approvato definitivamente con deliberazione di ...Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge;
- p) che gli Operatori dichiarano di conoscere pienamente il progetto di Piano Attuativo e le norme comunali che ne regolano l'esecuzione ed accetta che nel presente atto siano identificate – su base pattizia e ad integrazione dei disposti normativi - le obbligazioni su di essa gravanti;
- i) che, con il D.lgs. 50/2016, sono state assoggettate alla procedura di appalto pubblico di lavori, le opere di urbanizzazione secondaria -sopra e sotto soglia- da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono l'esecuzione di tali opere a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso (art. 1, comma 2, lettera e).

Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia, funzionali

all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'art. 36, comma 4, dello stesso D.lgs. 50/2016, trova applicazione l'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001.

- q) Gli Operatori si obbligano per se e per loro aventi diritto ad assumere l'onere relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione con i relativi costi stimati nei modi previsti dalle normative vigenti in materia di appalti pubblici di cui al D.lgs 50 del 2016.
- r) che appare necessario, da parte del Comune di Legnano, disciplinare i rapporti con gli Operatori in ordine agli adempimenti previsti dalla Legge per l'approvazione del Piano Attuativo ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

tutto ciò premesso e confermato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Gli Operatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione e gli impegni assunti hanno natura ed effetti di oneri reali.
2. Gli Operatori si obbligano in solido per se e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Legnano e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di alienazione o trasferimento delle aree le garanzie già prestate dagli Operatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

In caso di alienazione e trasferimento delle aree da un soggetto ad altro soggetto attuatore è fatto obbligo di comunicare tale trasferimento al Comune di Legnano entro trenta giorni

dalla data di avvenuta cessione

ART. 3 - MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

- 1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula convenzione.
- 2 In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
- 3 Il Piano attuativo potrà essere attuato anche in base a stralci funzionali autonomi al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in progetto -oggi interferenti con il traliccio esistente- nel caso in cui si verificano rallentamenti dovuti alle operazioni di interrimento della linea aerea ENEL. Gli stralci funzionali sono individuati nell'elaborato grafico tavola AR-05 Allegato al Piano medesimo, fermo restando che entro il termine di cui al comma precedente dovranno altresì essere autorizzati tutti gli interventi edilizi.
- 4 Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di validità del relativo Permesso di Costruire, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade complete della pavimentazione bituminosa strutturale.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 2.
- 5 Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire tranne che per il corridoio ecologico le cui opere dovranno essere ultimate entro 12 mesi -fatta salva la verifica relativa all'attecchimento delle specie arboree messe a dimora- dall'avvenuta definizione della sua posizione con la richiesta del primo permesso di Costruire di un lotto attiguo allo stesso.
- 6 La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano dovranno comunque avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse attuabili anche per stralci funzionali.
Nessun atto di assenso o titolo abilitativo può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.
- 7 In considerazione della suddivisione degli interventi per stralci funzionali, la cessione delle

aree di urbanizzazione primaria e l'asservimento delle aree per le urbanizzazioni secondarie potrà avvenire con uno o più atti, ad ultimazione dei rispettivi lavori da comunicarsi a cura degli Operatori.

Le parti si impegnano pertanto ad addivenire alla stipula dei suddetti atti di cessione delle aree entro i 60 (sessanta) giorni successivi al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree stesse.

- 8 In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto puntando a garantire un corretto distacco tra i fabbricati e le fasce di mitigazione mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche eventualmente indicate.

Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Legnano e gli Operatori si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano Attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico sopravvenute successivamente all'approvazione.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula della convenzione gli Operatori presentano le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, per l'insediamento di attività manifatturiere riconducibili alla sola fattispecie ricompresa nel Gruppo Funzionale 2.1 (Attività industriali e artigianali)
2. Al fine di garantire che il consumo di suolo indotto dall'intervento in oggetto sia finalizzato anche al raggiungimento dell'interesse collettivo costituito dall'incremento del bilancio occupazionale sul territorio, le Società proponenti (gli attuatori) si obbligano quale condizione necessarie ed essenziale, a presentare entro il termine di comunicazione inizio lavori delle opere edilizie, attestazione che individui l'attività da insediarsi e in forma preventiva il numero degli addetti.
3. Gli Operatori, in conformità alla normativa prevista dallo strumento urbanistico vigente, che in relazione all'Ambito di Trasformazione AIAL 8b prevede per l'insediamento delle attività produttive manifatturiere una capacità edificatoria con un indice proprio incrementato fino alla misura dell'indice minimo ($U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$) senza obbligo di acquisizione di aree esterne di perequazione, si obbligano a vincolare alla destinazione

d'uso produttiva manifatturiera gli immobili da realizzare all'interno dell'Ambito di Trasformazione oggetto della presente convenzione. L'assunzione di detto vincolo di destinazione, in relazione a ciascun fabbricato da realizzare, dovrà risultare da apposito atto notarile da trascrivere ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645quater del codice civile, e costituirà condizione necessaria per l'ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo.

4. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato alla cessione gratuita, (e / o asservimento ad uso pubblico, qualora previsto), con atto a cura e spese degli Operatori, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, di tutte le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria da attuarsi anche per stralci funzionali come previsto dall'art. 3 comma 7 della presente convenzione.

ART. 5 – DIMENSIONAMENTO AREE - EDIFICAZIONE, STANDARD (PARCHEGGI, VERDE)

Destinazione del piano: produttivo

Superficie territoriale (St)	mq	38.996,00
Superficie fondiaria (Sf)	mq	30.538,55
Superficie coperta ammessa (0,50 di Sf)	mq	15.269,27
Superficie coperta prevista in Piano (Sc)	mq	14.030,15
Superficie lorda di pavimento massima	mq	15.598,40
Superficie per servizi pubblici (parcheggi) secondo norma	mq	1.950,00
Superficie per servizi pubblici (parcheggi) reperiti in piano	mq	2.237,02
Superficie a verde	mq	3.095,15

URBANIZZAZIONI PRIMARIE 3.125,28 MQ

TOTALE STANDARD REPERITI 5.332,17 MQ

ART. 6 - CESSIONI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli Operatori, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Legnano, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel piano attuativo all'elaborato progettuale tav. AR-03 con retinatura in tinta grigio scuro e precisamente parte dei mappali 74,77,365 e 385 del foglio 2 del Comune di Legnano.

Le aree in cessione sono quelle relative alla realizzazione di “sede stradale” comprensivi di marciapiedi e parcheggi per una superficie complessiva di mq 3.125,28, da stralciarsi dalla maggior superficie dell’area catastalmente individuata .

Si precisa che i suddetti mappali sono di proprietà dei comparenti nel modo seguente:

- mappali 77 e 385 Prolabor;
- mappale 365 Aspesi;
- mappale 74 Simar.

L’identificazione catastale delle aree di cui sopra dovrà essere effettuata dagli operatori o loro aventi causa, a propria cura e spese, con successivo atto completo di frazionamento a cura e spese degli Operatori stessi o suoi aventi causa.

Fino alla consegna, tale area potrà essere utilizzata esclusivamente ad uso cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli Operatori garantiscono che le aree oggetto di cessione saranno cedute in loro piena ed esclusiva proprietà e che la relativa disponibilità sarà mantenuta agli Attuatori per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione fino al collaudo ed alla consegna delle stesse.

Le medesime sono libere da oneri, pesi ipoteche, servitù (apparenti e non) e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura ad eccezione della presenza del traliccio ENEL per il quale la società Enel distribuzione, a seguito di specifica richiesta, in data 17/12/2015 ha comunicato ai soggetti attuatori la sua disponibilità ad interrare la linea area in media tensione 15.000V, interferente con il nuovo tracciato viario, prolungamento via Salvatore Quasimodo con innesto su via Don Lorenzo Milani, con tutti gli oneri necessari a carico degli Operatori stessi.

I lavori di interrimento saranno attivati e realizzati con le modalità previste dall’ente gestore.

Nel caso sussistano eventuali affittanze con coltivatori diretti, gli Operatori si obbligano a corrispondere agli stessi gli indennizzi direttamente o indirettamente derivanti dal presente contratto.

Interramento linea area ENEL

Gli Operatori si impegnano a procedere, a propria cura e spese, ad interrare la linea aerea in media tensione 15.000V, interferente con il nuovo tracciato viario, prolungamento via Salvatore Quasimodo con innesto su via Don Lorenzo Milani

L’assenso formale a tale operazione da parte dell’Ente competente dovrà essere acquisito prima della richiesta di titolo abilitativo per l’edificazione dei lotti interessati dal traliccio e dalla porzione di viabilità prevista sul suo sedime.

Qualora, per motivi non dipendenti dalla volontà degli Operatori, la pratica di interrimento non potesse avere esito positivo, gli Operatori si impegnano sin d'ora a riservare all'interno dei lotti edificabili previsti dal piano altra area idonea al corretto completamento del sistema viabilistico interno all'Ambito da cedersi gratuitamente al Comune debitamente attrezzata e collaudata.

ART. 7 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO/AREE PER SERVIZI

Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dal presente Piano Attuativo, calcolato in base alle disposizioni del vigente Piano di Governo del Territorio, è individuato all'elaborato progettuale tav. AR03 con retinatura in tinta verde e grigio chiaro.

Gli Operatori, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, asservono prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle edificazioni dei lotti attigui mq. 5.332,17 finalizzati alla realizzazione di aree a parcheggio, verde e di corridoio ecologico così come individuati nell'elaborato allegato al Piano.

La proprietà dell'area del corridoio ecologico verrà asservita ad avvenuta definizione della sua posizione con la richiesta del primo Permesso di Costruire relativo al lotto attiguo allo stesso, previa opportuna identificazione con frazionamento catastale a cura e spese dei soggetti attuatori.

Le aree verranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli Operatori, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assumono a proprio totale carico, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia, l'impegno per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come meglio indicate negli elaborati progettuali allegati al Piano attuativo e assoggettati al rilascio di apposito titolo abilitativi.

Le opere in argomento risultano le seguenti:

- a) Sede stradale tratto a Via Quasimodo a Via Don Milani, con marciapiedi pedonali laterali su entrambi i lati
- b) Spazi di sosta autoveicoli e mezzi pesanti a lato della nuova Via di Piano, contigui alla

carreggiata stradale

- c) Attraversamenti opportunamente segnalati sulla Via Quasimodo in corrispondenza dello sbarco del c.d. “cannocchiale” verde sulla Via Don Milani.

Completi delle necessari reti, sottoservizi e segnaletica per un costo complessivo stimato pari a € 523.535,38 (Euro cinquecentoventitremilacinquecentotrentacinque/38).

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria complessivamente dovuti per la nuova edificazione artigianale, che secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo ammontato in Euro 411.641,77 (Euro quattrocentoundicimilaseicentoquarantuno/77) si dà atto che gli Operatori, non sono tenuti ad alcun conguaglio in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi.

2. La potenzialità minima dei servizi sarà determinata a cura degli Operatori e/o dei loro aventi causa quali utilizzatori della futura edificazione.

Gli Operatori si impegnano a mettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del Piano.

Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria.

Eventuale richiesta della Società erogatrice dell'energia elettrica di cabina elettrica, oltre l'esistente, sarà realizzata a cura e spese delle Operatori e/o loro aventi causa quali utilizzatori diretti, nella posizione da definirsi in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e in ogni caso:
- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell' A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché al Regolamento del Servizio Idrico Integrato relativo alle opere di pertinenza di Cap Holding e Amiacque.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le Operatori, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assumono a proprio totale carico, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia, l'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come meglio indicate negli elaborati progettuali allegati al Piano attuativo e di seguito descritte:

- a) Parcheggi per autoveicoli in aree specifiche con accessi segnalati da strada pubblica aventi propri impianti di smaltimento acque meteoriche e di illuminazione in continuità con l'illuminazione pubblica esistente.
- b) Formazione e sistemazione di fasce a verde in grado di garantire la continuità della fascia a verde di Via Don Milani.
- c) Formazione e sistemazione di corridoio alberato, c.d. "cannocchiale" verde attrezzato con percorso in inerte e delimitato da recinzioni laterali trasparenti.

Per un costo complessivo stimato in € 295.965,57 (Euro duecentonovantacinquemilanoventosesantacinque/57).

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti per la nuova edificazione artigianale, che secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo ammontato in Euro 275.311,76 (Euro duecentosettantacinquemilatrecentoundici/76) si dà atto che gli Operatori, non sono tenuti ad alcun conguaglio in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi.

Gli operatori si assumono l'obbligo di garantire la sicurezza e la funzionalità dei parcheggi medesimi.

Per quanto riguarda le aree e gli impianti relativi alle opere di urbanizzazione realizzati su area asservita ad uso pubblico, di cui, al presente articolo, rimangono a carico dell'Operatore i relativi oneri di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, sgombero neve e di costi di gestione dell'illuminazione pubblica.

ART. 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

In base alle vigenti tabelle oneri del comune di Legnano agli Operatori competono, per se stessi e i loro aventi causa oneri:

- a) La corresponsione al Comune di Legnano degli oneri relativi alla urbanizzazione primaria, pari a € 411.641,77 (Euro quattrocentoundicimilaseicentoquarantuno/77) in ragione di € 26,39/mq (Euro ventisei/39) per edifici industriali, salvo conguaglio o minor cifra in base alla realizzazione effettiva;
- b) La corresponsione al Comune di Legnano della somma di € 275.311,76 (Euro duecentosettantacinquemilatrecentoundici/76) quale contributo per le opere di urbanizzazione secondaria in ragione di € 17,65/mq (Euro diciassette/65) per edifici industriali, salvo conguaglio o minor cifra in base alla realizzazione effettiva.
- c) La corresponsione al Comune di Legnano del contributo afferente il costo “rifiuti” pari a € 57.090,14 (Euro cinquantasettemilanovanta/14) in ragione di € 3,66/mq (Euro tre/66) per edifici industriali salvo conguaglio o minor cifra in base alla realizzazione effettiva.

Il costo di costruzione sarà determinato al momento del rilascio dei permessi di costruire o equipollenti titolo edili abilitativi e corrisposto nei modi e termini previsti.

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria complessivamente dovuti per la nuova edificazione artigianale, che secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo ammontato in Euro 411.641,77 (Euro quattrocentoundicimilaseicentoquarantuno/77) si dà atto che gli Operatori, non sono tenuti ad alcun conguaglio in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi.

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione secondaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti per la nuova edificazione artigianale, che secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo ammontato in Euro 275.311,76 (Euro duecentosettantacinquemilatrecentoundici/76) si dà atto che gli Operatori, non sono tenuti ad alcun conguaglio in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi.

Ai sensi dell'art. 38, comma 7bis, della LR 12/2005 e s.m.i. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del Permesso di Costruire, completa della documentazione prevista, sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano attuativo.

Qualora la richiesta di rilascio dei provvedimenti abilitativi venga inoltrata oltre il termine di trentasei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo il valore degli oneri di urbanizzazione sarà calcolato in base ai valori unitari dovuti al momento della presentazione della richiesta e saranno quindi possibili eventuali conguagli.

ARTICOLO 11 – MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Visto che gli interventi contemplati dal Piano Attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, gli Operatori, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo sono tenuti al versamento, al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi, della maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione prevista dal comma 2 bis, dell'articolo 43 della LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Tale maggiorazione, così come previsto dalle Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/8757 del 22 dicembre 2008, non può essere oggetto di scomputo e deve comunque essere versata anche a fronte della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del proponente.

La maggiorazione percentuale del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto il contributo determinato in ragione del 5% sull'importo degli oneri di urbanizzazione è pari a:

$$0,05 \times € 744.043,68 = € 37.202,18 \text{ (Euro trentasettemiladuecentodieci/18).}$$

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ove alla fattispecie in esame sia applicabile il combinato disposto di cui all'art. 1, comma 2, lettera e) e all' art. 36, comma 3 e 4 del D.Lgs. del 18/04/2016 n. 50, gli operatori sin d'ora demandano al Comune di Legnano il compimento di ogni operazione e procedura tesa al rispetto della citata normativa dando per rato e valido ogni atto e operazione che il Comune stesso ponga in essere.

ARTICOLO 13 – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere presentati i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati, al fine di ottenere i provvedimenti abilitativi prescritti dalle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni gli Operatori o loro aventi causa sono tenuti ad uniformarsi.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza degli Operatori dovranno essere ultimate, collaudate con esito positivo, accatastate a cura e spese degli Operatori stessi e consegnate al Comune prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

Qualora gli interventi previsti dal Piano Attuativo vengano attuati per stralci funzionali autonomi, tutte le opere di urbanizzazione relative al singolo stralcio dovranno essere ultimate, collaudate e consegnate al Comune prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

Il corridoio ecologico dovrà essere interamente realizzato a prescindere dall'eventuale suddivisione del Piano Attuativo in stralci funzionali autonomi. La data di messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere certificata e comunicata ai competenti uffici comunali ai fini delle verifiche in ordine all'attecchimento delle stesse.

Così come previsto dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici Codice dei Contratti e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

ART. 14 – GARANZIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria gli Operatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di € _____ mediante garanzia fideiussoria con polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza _____ incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, pari al valore della previsione del costo delle opere da realizzarsi a parte del Piano in oggetto.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e non prima che sia trascorso almeno un anno dalla data effettiva di ultimazione dei lavori di urbanizzazione.

Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli Operatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Lo svincolo della quota di garanzia riguardante le aree verdi (piantumazioni, manti erbosi, siepi, ecc. e relativi impianti di irrigazione) potrà avvenire solo successivamente alla seconda

ripresa vegetativa successiva all'impianto delle essenze arboree ed a seguito di verifica dell'effettivo attecchimento delle stesse.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile.

In ogni caso gli Operatori sono obbligati in solido con i propri fideiussori e la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dagli Operatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 15 - VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Le variazioni non possono comportare, ne espressamente ne tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi,

la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della Legge 21 luglio 2000, n. 205.

ART. 17 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo degli Operatori o loro aventi causa.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli Operatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Gli Operatori autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di Legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Le Operatori

Per il Comune