

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

Piano di Recupero "CASCINA MONTICELLO"

BOZZA DI CONVENZIONE

S. Donato Milanese - 30 novembre 2010
(agg. 08 GIUGNO 2011)

cf. in qualità di proprietario della porzione urbana denominata "CASCINA MONTICELLO"

in qualità di proprietari degli immobili e delle aree oggetto del presente Piano di Recupero come si evince dall'atto _____ a cura del Notaio _____ rep _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "B",

in seguito chiamati "Soggetti Attuatori";

PREMESSO CHE:

- a) I Soggetti Attuatori, in forza di legittimi titoli di provenienza hanno la proprietà e la disponibilità di un'area sita nel Comune di San Donato Milanese e di seguito descritta:
area cascinale con sovrastanti edifici ubicata nel Comune di San Donato Milanese in località "Monticello" indicata nell'elaborato Tav. 01 "Inquadramento urbanistico" tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. "C" con una superficie effettiva pari a complessivi mq 77.449 e una superficie catastale pari a mq. 78.450,67 di cui alla seguente:
Identificazione catastale:
Foglio 17 mappale 414, 413,412, 409, ,417, 287, 288, 286, 261, 46, 291, 47, 410 parte 12, 51, 50, 56, 53, 292, 52, 262, 303, 330, 329, 331, 293; Foglio 18 mappale 30, Foglio 24 mappale 18,80,66,67,69,5,6,7,70,71,79,4,; l'area sopra descritta è identificata dal vigente PRG, approvato con D.G.R. n. VI/22986 del 20.12.1996 e come modificato a seguito dell'approvazione di successive varianti, come segue:
zona BRA recupero delle cascine" disciplinata dall'art. 10 delle NTA;
- b) oltre alle aree di proprietà privata sopra descritte, ricadono all'interno del perimetro del Piano di Recupero il sedime della Strada vicinale al Lambro e ulteriori aree precisamente identificate al Foglio 17 mappali 411, 416 (parte) 57 (parte), 58 e 72, tutte di proprietà comunale per una superficie catastale complessiva pari a mq. 952 (escluso l'ambito occupato dal sedime storico della strada comunale Bolgiano-Carpianello e della Strada Vicinale al Lambro) mentre, benché non ricomprese all'interno del perimetro di PR, risultano altresì funzionali al progetto delle relative opere di urbanizzazione le aree di proprietà privata catastalmente individuate al Foglio 17 mappali, 286, 287, 288, 409, 412, 414 e 417 e le aree già di proprietà comunale catastalmente individuate ai mapp. 57 parte, 78, 284, 413 e 416 (parte), del medesimo Foglio 17;
- c) conformemente al PRG, nonché in coerenza con le previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale in data 16/03/2011, il presente PR è finalizzato alla ristrutturazione urbanistica dell'area con parziale recupero di alcuni degli edifici esistenti;
- d) il suddetto PR è stato adottato con deliberazione C.C. n. ____ del _____, esecutiva, in attuazione del vigente PRG, ai sensi degli artt.

- 25, c. 8 bis della LR 12/2005;
- e) a seguito dell'avvenuta pubblicazione e del deposito del PR nelle forme di legge, sono pervenute n. ... osservazioni;
- f) con deliberazione C.C. n. ____ del _____, esecutiva, sono state esaminate e approvate le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PR, ai sensi degli artt. 25 c. 8 bis della LR 12/2005;
- g) tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 PREMESSE E ALLEGATI

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esso richiamati.
- 1.2 L'attuazione del PR avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione, dalle NTA del PRG (art.10 Zona BRA) e dal PTC del Parco Sud Milano (art. 27), nonché dagli elaborati di progetto di seguito elencati:

RILIEVO – STATO DEI LUOGHI

- SCHEDE RIEPILOGATIVE di ogni edificio e tabella conteggi volumetrici;
- TAV. n.° 00R *planimetria generale: rilievo altimetrico e planimetrico*
- TAV. n.° 01R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°01*
- TAV. n.° 02R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°02*
- TAV. n.° 03R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°03*
- TAV. n.° 04R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°04*
- TAV. n.° 05R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°05*
- TAV. n.° 06R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°06*
- TAV. n.° 07R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°07*
- TAV. n.° 08R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°08*
- TAV. n.° 09R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°09*
- TAV. n.° 10R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°10*
- TAV. n.° 11R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°11*
- TAV. n.° 12R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°12*
- TAV. n.° 13R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°13*
- TAV. n.° 14R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°14*
- TAV. n.° 15R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°15*
- TAV. n.° 16R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°16*
- TAV. n.° 17R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°17*
- TAV. n.° 18R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°18*
- TAV. n.° 19R *rilievo altimetrico e planimetrico edificio n.°19*
- TAV. n.° 20R *planimetria generale stato delle consistenze volumetriche*
- Censimento Botanico

STATO DI PROGETTO

- TAV. n.° 01 : STATO DEI LUOGHI stralcio di riferimento PRG – stralcio di riferimento PTC Parco Agricolo Sud Milano;
- TAV. n.° 02: STATO DEI LUOGHI planimetria catastale ;
- TAV. n.° 03: STATO DEI LUOGHI rilievo altimetrico e planimetrico ;
- TAV. n.° 04: STATO DEI LUOGHI documentazione fotografica di ambientazione;
- TAV. n.° 05 STATO DEI LUOGHI planimetria con individuazione ostacoli della navigazione aerea – aree acustiche e superficie di avvicinamento strumentale di salita e decollo;
- TAV. n.° 06 STATO DI PROGETTO piano delle demolizione degli edifici;
- TAV. n.° 07 STATO DI PROGETTO individuazione dei vincoli urbanistici
- TAV. n.° 07A STATO DI PROGETTO individuazione delle aree di urbanizzazioni
- TAV. n.° 07B STATO DI PROGETTO regime dei suoli
- TAV. n.° 08 STATO DI PROGETTO individuazione box posti auto privati nel sottosuolo;
- TAV.n.°09 STATO DI PROGETTO verifica delle superfici filtranti e tipologia delle pavimentazioni ;
- TAV. n.° 10 STATO DI PROGETTO schema planimetrico rete di fognatura ;
- TAV. n.° 11 STATO DI PROGETTO schema planimetrico rete impianti tecnologici ;
- TAV. n.° 12 STATO DI PROGETTO visione d'insieme dell'intervento
- TAV. n.° 13 STATO DI PROGETTO prime indicazioni progettuali delle aree a verde
- TAV.n.° 14 STATO DI PROGETTO individuazione crono programma degli interventi
- RELAZIONE TECNICA e NTA: descrizione dell'intervento
- Integrazione alla Valutazione Previsionale del Clima Acustico
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO delle opere di urbanizzazione;

Articolo 2

OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

- 2.1 I Soggetti Attuatori si impegnano nei confronti del Comune di San Donato Milanese a dare attuazione al Piano di Recupero che prevede il recupero, anche mediante sostituzione edilizia, della volumetria complessiva esistente pari a mc. 59.455,94 destinata ad edilizia residenziale libera.
- 2.2 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto dovrà avvenire nel rispetto oltre che del vigente PRG , del PTCP del Parco Agricolo Sud Milano e del PGT adottato, anche del presente PR ed in particolare dei tipi planivolumetrici (altezze, allineamenti, fronti e schemi dei prospetti) e morfologico riportati nelle Tavole 07-08-12, 13, allegate al progetto di PR ed alla presente convenzione sotto le lettere "F", "G" "H""I"; fatto salvo quanto previsto dal successivo capoverso.
- 2.3 Il PR oggetto della presente convenzione dovrà essere completato, fatte comunque salve eventuali cause di forza maggiore, entro il termine massimo di anni 10 (dieci) decorrenti dalla delibera di definitiva approvazione e secondo quanto previsto dal cronoprogramma di cui al precedente articolo 1).

Fatto salvo il completamento di tutte le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi, e comunque non oltre la effettiva fine lavori del primo edificio residenziale, la realizzazione delle parti private del presente Piano di Recupero avverrà in separate fasi di intervento in relazione alla completa disponibilità degli immobili anche per quanto riguarda l'intervenuta ultimazione e certificazione delle operazioni di bonifica, anche per fasi corrispondenti alle unità minime di intervento (U.M.I.) del P.R. di cui all'articolo 9.2 e pertanto verranno nel 1° triennio richiesti i permessi edilizi/DIA per circa il 30% della volumetria, del restante circa 40% nel secondo triennio e infine del 30% nell'ultimo quadriennio. Tali previsioni hanno carattere programmatico – ordinatorio e non pregiudicano in alcun modo l'eventualità che l'intero intervento di recupero possa essere completato in tempi più ridotti.

- 2.4 Le modalità di calcolo delle volumetrie, la destinazione d'uso dei realizzandi edifici ed il calcolo della SLP sono specificati nella Relazione Tecnica allegata al Piano con lettera "B". Tali modalità risultano conformi alle disposizioni tecniche imposte dalla normativa del Parco Sud Milano (art.27) e del Piano Regolatore Generale del Comune di San Donato Milanese (NTA art.10).
- In particolare verranno realizzati mc. 59.453,92 di edilizia residenziale comprensivi delle attività compatibili alla residenza di cui mc. 6.468,30 saranno localizzati nella porzione dell'ambito, interna al perimetro di PR, ma esterna al Parco Agricolo Sud Milano.
- 2.5 In relazione all'edificazione consentita dal Piano di Recupero saranno reperite le aree per opere di urbanizzazione primaria ai sensi dei successivi artt. 3 e 4 della presente convenzione.
- 2.6 In relazione alla finalità del mantenimento del tracciato storico della strada vicinale Fontanile del Lambro, i Soggetti Attuatori, all'atto della stipula della presente convenzione, costituiscono servitù di uso pubblico sulle aree relative al sedime del nuovo tracciato per complessivi mq 3.546,21, come meglio identificato e descritto nelle tavv. n.° 07° , 07A e 07B allegate e la cui esatta individuazione catastale avverrà contestualmente alla individuazione catastale delle aree in cessione di cui ai successivi artt. 3 e 4, con atto notarile di identificazione catastale previo redigendo frazionamento con onere a carico del soggetto attuatore

Articolo 3 CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- 3.1 I Soggetti Attuatori cedono gratuitamente in sede di stipula notarile della presente convenzione al Comune di San Donato Milanese, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'area per urbanizzazione primaria di complessivi mq 9.387 (novemilatrecentottantasette), individuata nella Tav. n. 07 A già allegata al presente atto sotto la lettera "H" a tratteggio inclinato e di colore blu, e la cui esatta individuazione catastale avverrà a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 7.3 con atto notarile di identificazione catastale previo redigendo frazionamento con onere a carico del soggetto

attuatore.

Articolo 4 CESSIONI DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

4.1 A fronte di una previsione normativa di mq. 15.755,29 (così calcolata 26,5_mq/100 mc. per un totale di 26,5 x mc. 59,454), i Soggetti attuatori cedono gratuitamente alla stipula del presente atto al Comune di San Donato Milanese, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree per urbanizzazione secondaria di complessivi_mq 15.756,42. Dette aree unitamente alle aree già di proprietà comunale sono destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per complessivi mq. 18.131,42.

così suddivisi:

- Parcheggi pubblici per mq. 3.861
- Aree con destinazione a verde piantumato e pista ciclabile, per mq. 14.270,42

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle tavv. n.° 07° , 07A e 07B allegate.mq.

4.2 L'esatta individuazione catastale delle aree di cui al precedente comma avverrà a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 7.3 con atto notarile di identificazione catastale previo redigendo frazionamento con onere a carico del soggetto attuatore.

Articolo 5 CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE E ASSERVIMENTO DELLE AREE

5.1 Le aree oggetto asservimento di cui al precedente art. 2 e di cessione di cui ai precedenti artt. 3 e 4 sono nella piena disponibilità dei Soggetti Attuatori, libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da ogni trascrizione pregiudizievole, da usufrutti e usi e da oneri di imposta.

5.2 I Soggetti Attuatori per tali asservimenti e cessioni, rinunciano a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione del diritto. Contestualmente alla stipulazione del presente atto, i Soggetti Attuatori consegnano al Comune di San Donato Milanese, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree asservite e cedute, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, per tutte le aree oggetto di cessione e asservimento in favore del Comune di San Donato Milanese:

- i certificati censuari storico -ventennali rilasciati dal competente Ufficio;
- i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio;
- un certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree asservite da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto e quest'ultimo da consegnare entro trenta giorni dalla stipula di questo atto;
- una relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

5.3 Le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione restano nella detenzione ed uso esclusivo dei Soggetti Attuatori per l'esecuzione delle opere assunte a loro carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione delle opere stesse secondo quanto previsto ai successivi

artt. 6 e 7. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno nella detenzione dei Soggetti Attuatori le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico degli stessi.

5.4 Le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria cedute dai Soggetti Attuatori potranno essere utilizzate dai Soggetti Attuatori e/o loro aventi causa per il passaggio pedonale e carraio alle aree oggetto dell'intervento del PR e potranno essere utilizzate in sottosuolo per il passaggio delle sole infrastrutture pubbliche necessarie alle nuove costruzioni previste dal PR. Le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria cedute dai Soggetti Attuatori non potranno essere utilizzate dai Soggetti Attuatori e/o loro aventi causa per il passaggio pedonale e carraio alle aree oggetto dell'intervento del PR né essere utilizzate in sottosuolo per il passaggio delle infrastrutture pubbliche necessarie alle nuove costruzioni previste dal PR, ad esclusione del tratto di collegamento alla fognatura comunale presente sulle aree primarie il cui passaggio sarà vincolato dalle pendenze di smaltimento.

ARTICOLO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

6.1 I Soggetti Attuatori si obbligano, nei confronti del Comune di San Donato Milanese, in conformità al computo metrico estimativo e agli elaborati progettuali del presente PR nonché ai progetti definitivi ed esecutivi che verranno sviluppati secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 7, ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sotto indicate:

- Opere di urbanizzazione primaria in corrispondenza delle aree oggetto di cessione:
 - nuova viabilità, raccordi con viabilità esistente, sottoservizi (fognatura, acquedotto, gas-metano, teleriscaldamento o geotermia, polifore a servizio energia elettrica e telecomunicazioni) per un importo stimato in € **972.146,80**, il tutto come meglio specificato nella Tavola n. 10 e 11 e nel Computo metrico estimativo allegato al PR;
- Opere di urbanizzazione secondaria in corrispondenza delle aree oggetto di cessione:
 - realizzazione aree a verde e parcheggi ampliamento e raccordo con la pista ciclabile esistente per un importo stimato in € **1.105.674,22**, il tutto come meglio specificato nella Tavola n. 10 e 11 e nel Computo metrico estimativo allegati al PR;

6.2 L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferite al PR di cui al punto 6.1 ha un valore attualmente stimato, ai sensi dell'allegato computo metrico estimativo, in € **2.077.821,02** , come da progetto di cui al successivo paragrafo 6.6, superiore alla somma di stima degli oneri tabellari attualmente vigenti di urbanizzazione primaria, e secondaria, per un totale pari a € 1.694.551,84 .

6.3 I Soggetti Attuatori si impegnano, nei confronti del Comune di San Donato Milanese, a progettare, dirigere ed eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità agli elaborati progettuali e al computo metrico di massima allegati al PR. Per le medesime opere i Soggetti Attuatori si impegnano, inoltre, a propria cura e spese al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione come previsto dal D.lgs.

81/2008.

6.4 I Soggetti Attuatori per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo si impegnano altresì ad elaborare i progetti esecutivi con allegati computi metrici definitivi ai sensi del successivo art.7, nonché a richiedere i necessari titoli abilitativi entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla firma della presente convenzione ed in ogni caso contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo di edilizia residenziale. Le opere di cui ai titoli abilitativi sopra definiti saranno valutate in base al Listino OO.PP. Regione Lombardia scontato del 15% e, in mancanza dei costi unitari riportati nel predetto Listino, si procederà alla formazione di nuovi prezzi secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

6.5 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere affidata dai Soggetti Attuatori nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

6.6 Le Parti danno atto che alla data di approvazione del Piano di Recupero, gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria in vigore presso l'Amministrazione comunale risultano essere:

Per la RESIDENZA oggetto di sostituzione edilizia (assimilabile a nuova costruzione)

mc. 51.376,79 x € 11,86/mc. = € 609.328,73

Per la RESIDENZA da ristrutturare in sagoma

mc. 8.073,88 x € 5,93/mc. = € 47.878,10

tot. € 657.206,83

I Soggetti Attuatori s'impegnano ad eseguire a propria cura e spese a scomputo del valore degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere previste in progetto per un importo stimato in € 972.146,80 come risulta dalla documentazione tecnica "computo metrico estimativo OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA allegato con lettera " D " ed individuate negli elaborati grafici progettuali tav. n.°10 e tav. n.°11 .

Le opere di cui sopra dovranno essere eseguite in parte anche sulle aree non cedute dai Soggetti Attuatori ma già destinate ad uso pubblico o di proprietà comunale: il Comune pertanto metterà le stesse a disposizione senza pagamento di corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico onde consentire la realizzazione delle stesse.

6.7 Le Parti danno atto che alla data di deliberazione di approvazione del Piano di Recupero gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione secondaria in vigore presso l'Amministrazione comunale risultano essere:

Per la RESIDENZA oggetto di sostituzione edilizia (assimilabile a nuova costruzione)

mc. 51.376,79 x € 18,72/mc. = € 961.773,50

Per la RESIDENZA da ristrutturare in sagoma

mc. 8.073,88 x € 9,36/mc. = € 75.571,51

tot. € 1.037.345,01

I Soggetti Attuatori s'impegnano ad eseguire a propria cura e spese a scomputo del valore degli oneri di urbanizzazione secondaria, le opere previste in progetto per un importo stimato in € 1.029.846,13 come risulta dalla documentazione tecnica "Computo metrico estimativo OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA" allegato con lettera " E " ed individuate negli elaborati grafici progettuali tav. n.° 10 e tav. n.° 11.

Le opere di cui sopra dovranno essere eseguite in parte anche sulle aree non cedute dai Soggetti Attuatori ma già destinate ad uso pubblico o di proprietà comunale: il Comune pertanto metterà le stesse a disposizione senza pagamento di corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico .

ARTICOLO 7

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

7.1 Il progetto esecutivo di ogni singola opera indicata al precedenti art. 6 sarà presentato al Comune di San Donato Milanese entro il termine di cui al precedente articolo 2.3 e 6.4, corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto sulla base di quanto stabilito al medesimo art.6.4, fatta salva la verifica e la applicazione da parte del Comune di quanto previsto al successivo paragrafo 7.6.

7.2 Sono a carico dei Soggetti Attuatori, oltre agli oneri della Progettazione, del Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione e esecuzione dei lavori, della Direzione Lavori e del Collaudo, in corso d'opera e finale, anche gli oneri derivanti dall'espletamento delle pratiche catastali, notarili, dei rilievi, ed ogni altra spesa necessaria per consegnare all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione finite a regola d'arte.

7.3 Ad avvenuta ultimazione delle singole opere di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori daranno immediata notizia al Comune di San Donato Milanese, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile, operazioni che il Comune di San Donato Milanese si impegna ad avviare, nominando il collaudatore finale che espliciterà anche le funzioni di collaudatore in corso d'opera, non oltre dodici mesi dalla stipulazione della presente convenzione. Le menzionate operazioni di collaudo dovranno comunque essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori, che i Soggetti Attuatori si impegnano a dare per iscritto; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato (positivo o negativo), l'obbligazione relativa all'opera ultimata, salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili – si intenderà adempiuta, ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti. Il costo di tutte le richiamate operazioni di collaudo sarà a totale diretto carico dei Soggetti Attuatori. I Soggetti Attuatori si impegnano, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti (per iscritto) dal collaudatore ed impartiti senza riserva di ulteriori successive prescrizioni non riferite all'esecuzione degli interventi già prescritti, al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra ed – in ogni modo – perfettamente utilizzabili.

7.4 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 6, sarà effettuata a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività. Ai fini dell'integrale

esecuzione delle opere di urbanizzazione atta a garantire la piena funzionalità dell'intero Piano di Recupero, lo scomputo potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria. Non sarà, in ogni caso, ammessa allo scomputo oneri alcuna opera od infrastruttura, a servizio dell'intero complesso di edifici residenziali o di parte di esso, da realizzarsi all'interno delle aree fondiarie.

7.5 Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, determinato in sede di rilascio di permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, in conformità delle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti esecutivi, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi di edilizia residenziale, la differenza di spesa resterà comunque a carico dei Soggetti Attuatori al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

7.6 Qualora invece il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo, determinato in via definitiva in sede collaudo finale, fosse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o di altro idoneo titolo abilitativo per gli interventi di edilizia residenziale i Soggetti Attuatori dovranno corrispondere in denaro la differenza a titolo di conguaglio. Si precisa che, ai sensi del comma 7 bis dell'art.38 L.R. 11.03.2005 N.12, per i Permessi di Costruire od altri idonei titoli abilitativi la cui istanza sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di definitiva approvazione del Piano di Recupero saranno applicati gli oneri tabellari vigenti alla medesima data di approvazione, mentre per le istanze presentate successivamente a tale termine saranno applicati gli oneri tabellari vigenti alla data di presentazione delle medesime istanze.

ARTICOLO 8 INTERVENTI DI BONIFICA E/O MESSA IN SICUREZZA

8.1 I Soggetti Attuatori si impegnano a sottoporre tutte le aree oggetto del PR ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo e alla eventuale successiva bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

8.2 I Soggetti Attuatori s'impegnano a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, all'esecuzione degli interventi di cui al punto precedente, secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa vigente..

8.3 I livelli di qualità degli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste. Nel caso di eventuali e successive modificazioni alle destinazioni d'uso degli edifici privati e delle strutture di servizio pubblico, le stesse saranno condizionate al rispetto delle normative urbanistiche ed ambientali in materia, con riguardo particolare alla disciplina dello "standard", e alla esecuzione degli interventi di carattere migliorativo eventualmente richiesti per le diverse utilizzazioni, facendo sempre riferimento ai valori di concentrazione massimi ammissibili determinati secondo la normativa ambientale applicabile e relativi alle specifiche destinazioni d'uso.

ARTICOLO 9

DURATA DELLA CONVENZIONE, MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL

PIANO DI RECUPERO

9.1 La presente convenzione ha validità per i dieci anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del P.R.

9.2 Coerentemente alla programmazione di cui ai precedenti Artt. 6.4 e 7.1 nonché al Cronoprogramma di cui al precedente articolo 1), tutti gli interventi privati previsti dal PR dovranno essere realizzati dai Soggetti Attuatori entro i termini previsti dai rispettivi titoli abilitativi, anche per distinte fasi attuative corrispondenti alle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) individuate alla Tav. ____14__, fatte salve le proroghe dovute a ragioni indipendenti dalla loro volontà ai sensi dell'art.15, D.P.R. 380/2001,.

9.3 L'efficacia dei titoli abilitativi alle edificazioni private previste dal Piano è subordinata alla avvenuta presentazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione contestualmente alla presentazione dei progetti delle edificazioni private (permesso edilizio/DIA). La richiesta dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata entro il 180° giorno dalla stipula della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 6 e 7, dovranno in ogni caso risultare realizzate ed ultimate prima della richiesta di agibilità del primo edificio residenziale privato.

9.4 Qualora le opere di urbanizzazione primaria non siano completate entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, si applicherà quanto stabilito al successivo art. 11

9.5 I Soggetti Attuatori si impegnano ad attuare le eventuali prescrizioni che verranno date in occasione del rilascio dei Permessi di costruire, per la regolamentazione della viabilità connessa all'insediamento e per evitare il congestionamento della mobilità interna.

ARTICOLO 10 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

10.1 I Soggetti Attuatori contestualmente al rilascio dei singoli permessi di costruire e/o al perfezionamento delle D.I.A., saranno tenuti, a favore del Comune di San Donato Milanese per i soli interventi di edilizia residenziale alla corresponsione del relativo contributo sul costo di costruzione nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni normative e regolamentari in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

ARTICOLO 11 GARANZIE E PENALITA'

11.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione I Soggetti Attuatori dovranno prestare contestualmente alla stipula della presente convenzione una o più fidejussioni bancarie o polizze fidejussorie rilasciate da primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo globalmente pari ad Euro 2.077.821,02 (duemilionesettantasettemilaottocentoventuno/02) corrispondente ai costi stimati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

11.2 Le garanzie di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore in base allo stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione effettuate e

(con possibilità di verifica degli stati di avanzamento ogni sei mesi) verranno restituite dal Comune di San Donato Milanese a seguito della dichiarazione positiva del collaudatore riguardante l'opera oggetto della garanzia.

11.3 Nel caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione di cui al punto 11.1 senza formalità alcuna, se non la notifica di una previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata contenente il termine massimo per effettuare gli adempimenti comunque non inferiore a 60 giorni. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la fidejussione. Il relativo importo dovrà essere utilizzato dal Comune di San Donato Milanese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PR e non realizzate, salvo in ogni caso il risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune per l'inadempimento.

11.4 In ogni caso i Soggetti Attuatori, per ogni giorno di ritardo rispetto alla tempistica di cui al precedente articolo 9, sono obbligati a corrispondere al Comune di San Donato Milanese, all'atto del collaudo delle opere, fatti salvi i casi di forza maggiore ovvero agli stessi non imputabili, un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta) al giorno e sino ad un ammontare massimo del 5% (cinque per cento) dell'importo rapportato all'opera non realizzata.

11.5 Ad ulteriore garanzia dell'attuazione del PR, i Soggetti Attuatori presentano fidejussione bancaria o polizza fidejussoria pari a Euro 357.500,00 (trecentocinquantasettemilacinquecento/00), pari all'1% (uno per cento) del costo complessivo delle opere previste dal PR e risultante dal Doc. Opere di urbanizzazione Computo metrico estimativo di cui all'art.1).

11.6 Nel caso di mancata attuazione del PR, non per cause di forza maggiore ovvero non imputabili ai soggetti attuatori, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la predetta fidejussione senza formalità alcuna, se non la previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 60 (sessanta) giorni, dal ricevimento, per gli adempimenti. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la fidejussione.

ARTICOLO 12

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 I Soggetti Attuatori sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, pertanto gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie pattuizioni private le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

12.2 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori verranno invece estinte dal Comune qualora l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione.

ARTICOLO 13 CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 14 SPESE E TASSE

14.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e ... copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^a, da consegnare al Comune di San Donato Milanese entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

Le società invocano tutte le norme di agevolazione in vigore.

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

15.1 Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 vengono allegati al presente atto sotto la lettera "... " (rilasciato dal Comune di San Donato in data .../.../2007, prot n ...), "... "(rilasciato dal Comune di San Donato in data .../.../2007, prot n ...) il/i certificato/i di destinazione urbanistica relativo/i all'area/alle aree oggetto del Piano di Recupero.

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

I Soggetti Attuatori

MANZONI GIUSEPPE

Manzoni Giuseppe

MANZONI FELICE

Manzoni Felice

MANZONI MARIO

Manzoni Mario

CHIAPPA ROBERTO

Chiappa Roberto

CHIAPPA ANTONIO

Chiappa Antonio

CHIAPPA CARLO

Chiappa Carlo

GALAZZI VIRGINIO

Galazzi Virginio

MANGLIO ANTONIO

Manglio Antonio

TURLE MAURIZIO

Turle Maurizio