



CITTÀ DI SEGRATE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT - CP1c
CON RICOLLOCAZIONE PARZIALE DEI DIRITTI
VOLUMETRICI IN AMBITO PRIVATO ESTERNO
AL " TRP1 Centro Parco "

IMMOBILIARE 2C S.p.A.

Via Nuova Rivoltana, 99 -Pioltello

Arch. Maurizio Ferrari

Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Milano n.5368

Architettura e Urbanistica

Largo Quinto Alpini, 12 - 20145 Milano Italy

maur.ferrari@archiworld. it

ferrari.5368@oamilano. it

Architecture e Urban Planning

10 Greycoat Place Westminster - London SW1P 1SB - England

arch.maurizioferrari@maurizioferrari.co.uk

TAV.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala: /

Data

Novembre 2017

Rev.

Luglio 2018

TAVOLA

B_13

Repertorio N.

Raccolta N.

**SCHEMA DI
CONVENZIONE URBANISTICA**

**DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT - CP1c DI INIZIATIVA PRIVATA CON RICOLLOCAZIONE
PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI SU AMBITO PRIVATO ESTERNO AL " TRP1 Centroparco"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di

In, via n.

Avanti a me,, notaio in, iscritto nel Collegio Notarile di sono personalmente comparsi i signori:

1) da una parte:

-MAURIZIO RIGAMONTI nato a Carate Brianza (Mi) il giorno 7 maggio 1956 domiciliato a Segrate (Mi), via I Maggio, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI SEGRATE

codice fiscale 83503670156 e partita IVA 01703890150, ai sensi e per gli effetti dell'art 83, dello Statuto Comunale, nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio e LL.PP, munito degli occorrenti poteri in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. del giorno, ritualmente esecutiva, e del Provvedimento Sindacale n. del che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

d'ora innanzi denominato **Comune**,

2) dall'altra part, in via tra loro disgiunta:

- Dott. Giovanni Cassinelli, nato a Castel San Giovanni (PC) il 18 aprile 1984, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Vice Presidente del consiglio di Amministrazione della società **IMMOBILIARE 2 C S.p.A.** con sede in Piacenza (PC), via Cavour n. 28/A, capitale sociale euro 6.000.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Piacenza e codice fiscale 00749720330.

d'ora innanzi denominato **Soggetto Attuatore c/a.**

- il Sig..... in qualità di rappresentante legale della Società **IMMOBILIARE ALCA S.p.A.** in liquidazione, con sede in Milano, via.....

d'ora innanzi denominato **Soggetto Attuatore c/b.**

I predetti comparenti hanno i requisiti di legge e la loro identità è stata da me verificata, previo controllo dei documenti d'identità.

PREMETTONO

- a. Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 14 febbraio 2012 (BURL n.19 del 9 maggio 2012) e variato con specifico procedimento conclusosi con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13 luglio 2017 (BURL n.46 del 15 novembre 2017).
- b. Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi del PGT individuano nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione TRP1 "Centroparco" uno dei principali obiettivi da perseguire per garantire ai cittadini miglioramento della qualità del territorio e, parallelamente un innalzamento della qualità della vita;
- c. Il Comune in attuazione delle previsioni del PGT con delibera G.C. n. 133 del 12 ottobre 2012 ha approvato il Piano Attuativo di iniziativa pubblica denominato "TRP1 Centroparco" al cui interno sono previsti dei sottoambiti da attuare con ulteriore livello di pianificazione attuativa e tra questi l'Ambito denominato CP1c;
- d. La presente convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo conforme al P.G.T. vigente ma in variante al Piano Attuativo "TRP1 Centroparco", denominato " Piano Attuativo Conforme al PGT - CP1c di iniziativa privata con ricollocazione parziale dei diritti volumetrici su ambito privato esterno al " TRP1 Centroparco" approvato dalla Giunta Comunale con delibera G.C. n. 51 del 24 aprile 2013, e n. 65 del 5 giugno 2013 non essendo intervenute modificazioni, esecutiva nelle forme di legge (d'ora innanzi per brevità Piano Attuativo CP1c).
- e. L'ambito del Piano Attuativo CP1c e l'ambito di ricaduta parziale dei diritti volumetrici esterno al TRP1, sono contemplati dalla presente convenzione urbanistica è puntualmente definiti negli elaborati del Piano Attuativo CP1c stesso; detti ambiti comprendono aree di proprietà del Soggetti Attuatori c/a e c/b.
- f. Il Soggetto Attuatore c/a, alla data di stipula della presente convenzione, è proprietario delle aree poste in Comune di Segrate distinte al Catasto Terreni al:
 - foglio 21, mappali: 29, 31 e 60; (in sede di stipula inserire consistenze e coerenze)
 - foglio 26, mappale 218. (in sede di stipula inserire consistenze e coerenze)
- g. Il Soggetto Attuatore c/b, alla data di stipula della presente convenzione, è proprietario delle aree poste in Comune di Segrate distinte al Catasto Terreni al:
 - foglio 21, mappali: 27 e 30 . (in sede di stipula inserire consistenze e coerenze)
- h. Il Comune di Segrate e il Soggetto Attuatore c/b danno atto che sulle aree di cui al precedente punto g. è iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari "Privilegio" a favore del Comune di Segrate derivante dai costi per operazioni di pulizia e allontanamento di nomadi eseguite dal Comune di Segrate negli anni passati.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra il Comune i Soggetti Attuatori, che stipulano anche per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune, ma sin d'ora in modo impegnativo per quanto riguarda i Soggetti Attuatori , si stipula la presente convenzione.

art. 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale della convenzione.

1.2 Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione sono assunti dai Soggetti Attuatori per loro, per i loro successori anche parziali ed aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, dovrà essere fatta espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. In caso di successione o di cessione a terzi a qualsiasi titolo, il successore, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto Attuatore cedente, assumendo tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione. Nell'ipotesi di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri discendenti dalla convenzione, il soggetto cedente resta responsabile verso il Comune per tutti gli obblighi non trasferiti.

1.3 I Soggetti Attuatori assumono gli impegni qui previsti in via tra loro disgiunta e autonoma, permanendo la facoltà di costituire un consorzio per l'attuazione congiunta degli interventi di urbanizzazione previsti dal Piano.

1.4 Anche in caso di mancata adesione o sottoscrizione di un Soggetto Attuatore, l'ulteriore Attuatore resterà impegnato alla sottoscrizione della presente e all'assunzione della quota parte di impegni previsti a proprio carico negli articoli seguenti.

1.5 Le Parti per loro e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a sottoscrivere la presente convenzione entro un mese dalla data di approvazione del Piano Attuativo CP1c da parte della Giunta Comunale.

1.6 Si da atto che il Comune di Segrate, congiuntamente alla delibera G.C. n./2018 di adozione del Piano, ha istituito il Comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e s.m.i. assegnando quale termine per l'adesione al Piano Attuativo CP1c mesi 3 (tre) dalla definitiva approvazione del Piano Stesso.

1.7 Qualora non si addivenisse alla sottoscrizione della presente da parte di tutti i soggetti interessati, entro il termine di tre mesi dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo CP1c il Comune procederà a norma di legge con l'acquisizione forzosa delle aree.

art. 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1. Espletate le necessari fasi di valutazione ambientale (decreto dell'Autorità Competente prot. 11258 del 15.03.2018, il Piano Attuativo CP1c di cui alla presente convenzione è stato adottato dalla Giunta Comunale con delibera G.C. n. del giorno e successivamente approvato con delibera G.C. n. del giorno

2.2 L'attuazione del Piano Attuativo CP1c e l'esecuzione delle opere dallo stesso previste dovranno avvenire in conformità agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso, nonché a tutte le prescrizioni progettuali contenute nei seguenti elaborati costituenti il Piano Attuativo CP1c così come approvato dalla Giunta Comunale del Comune di Segrate con la già citata delibera G.C. n. del giorno

- A _ 01 Inquadramento Urbanistico - Estratto PDR 08c - Estratto Tav.4 TRP1
- A _ 02 Inquadramento Urbanistico - Area di Trasformazione pubblica TRP1
- A _ 03 Riferimenti catastali delle proprietà
- A _ 04 Rilievo delle aree di intervento
- A _ 05 Planivolumetrico Piano attuativo CP1c sottoambiti c/a e c/b
- A _ 06 Individuazione delle superfici in cessione e asservimento all'uso pubblico
- A _ 07 Individuazione delle superfici a verde drenante
- A _ 08 Ipotesi Planivolumetrica piano attuativo CP1 sotto ambiti c/a - c/b post cessioni
- A _ 09 Planivolumetrico dell'ambito di ricaduta parziale dei diritti volumetrici esterno al TRP1 in ex area Secomind
- A _ 10 BAF Biotope Area Factor
- A _ 11 Prospetti e sezione edifici nell'ambito CP1c
- A _ 12 Prospetti e sezione edificio nell'ambito di ricaduta esterno al TRP1
- A _ 13 Skyline dell'edificio in progetto nell'ambito ex TRP1 Secomind
- A _ 14 Skyline degli edifici in progetto nei sotto ambiti c/a e c/b
- A _ 15 Skyline degli edifici in progetto nei sotto ambiti c/a e c/b post cessioni
- A _ 16 Opere di urbanizzazione esistenti nell'ambito di ricaduta ex TRP1 Secomind
- A _ 17 Opere di urbanizzazione esistenti nell'ambito CP1c
- A _ 18 Opere di urbanizzazione in progetto nell'ambito di ricaduta ex TRP1 Secomind
- A _ 19 Opere di urbanizzazione in progetto nell'ambito CP1c
- A _ 20 Particolari costruttivi e sezioni stradali tipo
- A _ 21 Particolari costruttivi e sezione tipo pista pedonale
- B _ 01 Estratti dal PGT e Piano Attuativo TRP1
- B _ 02 Documentazione Fotografica
- B _ 03 Relazione tecnica illustrativa
- B _ 04 Documentazione fotografica
- B _ 05 Valutazione riguardo al potenziale rischio di contaminazione delle matrici ambientali sotto ambito CP1c
- B _ 06 Scheda di autovalutazione della compatibilità paesistica del progetto
- B _ 07 Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizz. primaria CP1c/a
- B _ 08 Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizz. primaria CP1c/b

- B_09 Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizz. primaria ambito di ricaduta
- B_10 Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizz. primaria pista pedonale
- B_11 Cronoprogramma lavori
- B_12 Quadro economico
- B_13 Schema di convenzione

Tutti gli elaborati di cui sopra si trovano allegati in forma digitale alla delibera di Giunta Comunale G.C. n. del giorno (approvazione del Piano Attuativo CP1c), citata in premessa, negli atti del Comune, cui si fa espresso riferimento, dovendosi intendere quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove ad esso non materialmente allegati.

art. 3 AMBITO ED ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

3.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, le aree oggetto del Piano Attuativo CP1c, perimetrate in colore rosso sulle planimetrie del Piano Attuativo CP1C, aventi una superficie complessiva di mq 27.597, ed individuate nel Catasto Terreni del Comune di Segrate sono le seguenti:

Proprietà IMMOBILIARE 2C S.p.A.;

- foglio 21 mappali: 29, 31 e 60 per complessivi 22.760 mq. catastali (sottoambito **c/a**).

Proprietà Società IMMOBILIARE ALCA S.p.A.;

- foglio 21 mappali: 27 e 30 (sottoambito **c/b**).

3.2 In caso di mancata adesione di una delle parti le suddette aree fanno parte del comparto edificatorio istituito in sede di adozione del Piano Attuativo CP1c.

3.3 I Soggetti Attuatori si impegnano, per se e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, a dare attuazione al Piano Attuativo CP1c:

- realizzando interventi edilizi per una Superficie Lorda di Pavimento rispettivamente di 3.365 mq. nel sottoambito **c/a** e 1.445 mq. nel sottoambito **c/b** ;
- realizzando i restanti diritti volumetrici corrispondenti a 3.500 mq. con funzione commerciale per media struttura di vendita - che nella ripartizione proporzionale della SLP ammessa del PGT spettano al Soggetto Attuatore **c/a**, - "in ambito esterno al perimetro TRP1-Centroparco, ossia, su un'area libera presente all'interno del perimetro del Piano "ex TRP1 – Secomind" (convenzione urbanistica notaio Massimo Linares del 11 luglio 2013 repertorio n. 32087 raccolta n. 16356 – conclusa);
- realizzando le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo CP1c;
- cedendo al Comune le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo CP1c;
- cedendo al Comune le aree destinate a verde pubblico previste dal Piano Attuativo CP1c;

- asservendo all'uso pubblico 3.500 mq. di aree a parcheggio nell'ambito di ricaduta esterna "ex TRP1 – Secomind";
- realizzando l'intervento di preverdissement;
- versando al Comune un contributo urbanizzativo straordinario;

e, comunque, adempiendo a tutti i restanti obblighi previsti dalla presente convenzione così come desumibili dalla documentazione tecnico-economica relativa al Piano Attuativo CP1c medesimo.

art. 4 AMBITO DI RICADUTA PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI ESTERNO AL TRP1

4.1 Le Parti danno atto che il Piano Attuativo CP1c interviene anche su un'area esterna al perimetro del Piano Attuativo "TRP1 Centroparco" poiché, in accoglimento di indicazione progettuali contenute nella variante al PGT, parte della capacità edificatoria originariamente prevista all'interno del TRP1 viene trasferita all'esterno del perimetro TRP1 al fine di ridurre il carico urbanistico all'interno del realizzando Centroparco.

4.2 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, l'area oggetto di "atterraggio" di parte dei diritti edificatori previsti dal PGT vigente e dal Piano Attuativo TRP1 "Centroparco" per l'ambito CP1c, è perimetrata in colore viola sulle planimetrie del Piano Attuativo CP1C e possiede una superficie complessiva di mq 13.065. Detta area integralmente di proprietà dell'IMMOBILIARE 2C S.p.A. è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Segrate come segue:

- foglio 26 mappale 218 di 13.065 mq. catastali;

4.3 La società IMMOBILIARE 2 C S.p.A. si impegna, per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al Piano Attuativo CP1c anche nell'ambito di ricaduta esterno al perimetro del Piano Attuativo "TRP1 Centroparco", ossia, nell'ex "TRP1 – Secomind":

- realizzando interventi edilizi per una Superficie Lorda di Pavimento rispettivamente di mq. 3.500, con funzione commerciale per media struttura di vendita;
- asservendo al Comune le aree necessarie per il soddisfacimento della dotazione di aree per servizi pubblici e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo CP1c;
- realizzando le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo CP1c.

art. 5 VARIANTI ALLE SOLUZIONI PLANIVOLUMETRICHE AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

5.1 L'attuazione del Piano Attuativo CP1c dovrà in ogni caso risultare conforme alla normativa vigente al momento di formazione dei singoli titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo stesso.

5.2 Coerentemente con quanto previsto dall'art.14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/2005, in sede di attuazione del Piano Attuativo CP1c sono consentite, senza necessità di nuova approvazione da parte della Giunta Comunale, variazioni delle soluzioni planivolumetriche riportate negli elaborati costituenti il

Piano Attuativo CP1c stesso, ivi compreso l'eventuale l'accorpamento dell'ambito c/b con l'ambito c/a. Dette varianti sono ammissibili a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo CP1c, non contrastino con le norme contenute nelle norme del Piano Attuativo CP1c, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

5.3 In sede di presentazione dei titoli edilizi abilitativi, sono altresì consentite variazioni delle destinazioni d'uso previste nel piano attuativo CP1c con quelle ammesse dalla scheda delle Norme Tecniche Di Attuazione del sottoambito attuativo CP1c del Piano Attuativo TRP1 Centroparco (delibera G.C. n.133/12), senza necessità di nuova approvazione da parte della Giunta Comunale.

5.4 I Soggetti Attuatori c/a e c/b qualora volessero procedere all' edificazione di fabbricati con destinazioni d'uso differente da quella approvata col Piano Attuativo CP1c dovranno provvedere al necessario adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (se dovuto), eventualmente conguagliando la somma già assolta e se necessario adeguando la dotazione di parcheggi pubblici.

5.5 Relativamente e limitatamente agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo CP1c e non costituenti opere di urbanizzazione o opere di interesse pubblico, tenuto conto che il Piano stesso contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, è facoltà dei Soggetti Attuatori o dei loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, presentare in luogo delle istanze di permesso di costruire, denunce di inizio attività ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n.12/2005, restando inteso che i progetti dovranno risultare conformi alle disposizioni del Piano Attuativo CP1c e alla normativa disciplinante l'attività edilizia vigente all'epoca di presentazione delle suddette istanze.

5.6 Il Comune si obbliga a svolgere l'attività istruttoria necessaria per la verifica dei progetti e per il rilascio dei necessari titoli abilitativi all'esecuzione delle opere edilizie previste dal Piano Attuativo nel minor tempo possibile e, comunque, entro i termini di legge.

art. 6 CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI AREE DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE (STANDARD URBANISTICI) - NELL'AMBITO CP1C - SOTTAMBITI c/a e c/b

6.1 I Soggetti Attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per garantire il raggiungimento della dotazione di standard urbanistici presiti dal PGT e dal Piano Attuativo "TRP1 Centroparco" cedono - all'interno del perimetro dell'ambito CP1c - a titolo gratuito al Comune di Segrate, che a tal titolo accetta ed acquista le seguenti aree: .

Soggetto Attuatore c/a :

- per la riqualificazione della viabilità di via Marche mq. 3.488 ;
- per implementazione del TRP 1 Centroparco di mq. 12.443,47.

Soggetto Attuatore c/b :

- per il prolungamento della viabilità di via Marche verso Via Venezia Giulia mq. 651,43;

- per implementazione del TRP 1 Centroparco di mq. 2.735.

Il tutto come meglio rappresentato nella Tav. A_06 del Piano Attuativo CP1c.

6.2 I soggetti attuatori, ciascuno per le rispettive competenze, si impegnano ad eseguire a propria cura e spese, la pulizia e l'asportazione di ogni manufatto presente sulle aree destinate all' implementazione del TRP 1 Centroparco, dette aree verranno successivamente modellate con buona terra da coltivo per uno strato non inferiore a cm. 20, e seminate con sementi idonee alla formazione del tappeto erboso rustico.

Le aree resteranno nella disponibilità dei Soggetti Attuatori fino al completamento delle opere di sistemazione a verde, che dovranno essere realizzate entro dodici mesi dalla firma della presente convenzione.

6.3 Le aree oggetto di cessione per riqualificazione e prolungamento di via Marche, resteranno nella disponibilità dei Soggetti Attuatori fino al completamento delle opere di urbanizzazione primaria ed al collaudo delle stesse, purché realizzate nei termini stabiliti nella presente convenzione o con le eventuali proroghe motivatamente richieste. Prima del collaudo della nuova viabilità di progetto, verranno effettuati i dovuti frazionamenti catastali con la conseguente stipula di apposito atto di identificazione catastale.

6.4 Sino al collaudo di cui al precedente paragrafo, i Soggetti Attuatori sono responsabili di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati; a far data dal collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di urbanizzazione sulle stesse realizzati ed ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, graverà sul Comune.

6.5 Il Soggetto Attuatore **c/a** garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree in cessione e che le stesse risultano libere da pesi, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura. Il Soggetto Attuatore presta pertanto piena e completa garanzia per evizione, da chiunque ed a qualunque titolo esercitata.

6.6 Il Soggetto Attuatore **c/b** *(punto da completare ad esito del percorso istruttorio in ragione degli approfondimenti necessari in merito alle volontà del Soggetto Attuatore c/b anche in funzione dello stato patrimoniale della società e del Privilegio iscritto dal Comune sulle aree di proprietà del Soggetto Attuatore c/b)*

6.7 Tutti gli oneri, spese e tasse derivanti dalle cessioni di cui al presente articolo, compresi quelli di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e notarili sono a carico del Soggetti Attuatori.

Nota - Il presente articolo è suscettibile di perfezionamenti e modifiche in funzione degli accordi che deriveranno in fase istruttoria successivamente al coinvolgimento del Soggetto Attuatore c/b, ivi compresa la possibilità di redistribuzione tramite permuta delle aree fra Comune e Soggetto Attuatore c/b nell'ipotesi di compattazione delle edificazioni previste dal Piano a beneficio della continuità delle aree verdi del Centroparco.

art. 7 ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO NELL' AMBITO DI RICADUTA EX TRP1 SECOMIND

7.1 Il **Soggetto Attuatore c/a**, con la stipula del presente atto ed in attuazione degli impegni sottoscritti dal Piano Attuativo CP1c, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, si impegna ad asservire ad uso pubblico perpetuo con il consenso del Comune che come in epigrafe rappresentato accetta, le aree destinate a standard urbanistico all' interno dell'Ambito di Ricaduta esterno (ex Secomind) ed individuate nella tav. A_06 e corrispondenti a 3.500 mq. Tali aree sono indicate alle tavole come area in asservimento all'uso pubblico.

Le parti si impegnano, ad identificare previa ricognizione ed identificazione catastale, le porzioni di aree da asservire ad uso pubblico sulla base dei progetti esecutivi prima del rilascio del certificato di agibilità.

7.2 Restano a carico del **Soggetto Attuatore c/a** tutti gli oneri inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità anche in ordine alla custodia e manutenzione delle stesse, in quanto aree soggette all'asservimento all'uso pubblico.

7.3 Il **Soggetto Attuatore c/a** garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree asservite e che le stesse risultano libere da pesi, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura. Il **Soggetto Attuatore** presta pertanto piena e completa garanzia per evizione, da chiunque ed a qualunque titolo esercitata.

7.4 Tutti gli oneri, spese e tasse derivanti dagli asservimenti di cui al presente articolo, compresi quelli di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e notarili sono a carico del **Soggetto Attuatore c/a**.

art. 8 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1 Le Parti danno atto che, che gli oneri di urbanizzazione primaria allo stato dovuti per le edificazioni previste da Piano Attuativo assommano a € 610.750 (seicentodiecimilasettecentocinquanta,00), come da seguente calcolo:

- funzioni industriali: 4.750 mq. x 63,00 €/mq. = 299.250,00 €;
- funzione commerciale: 3.500 mq. x 89,00 €/mq. = 311.500,00 €.

Suddetti oneri sono così suddivisi.

Soggetto Attuatore c/a :

- funzioni industriali: 3.305 mq. x 63,00 €/mq. = 208.215,00 €;
- funzione commerciale: 3.500 mq. x 89,00 €/mq. = 311.500,00 €;

Per un importo complessivo pari ad 519.715,00 € (cinquecentodicannovemilasettecentoquindici,00)

Soggetto Attuatore c/b :

- funzioni industriali: 1.445 mq. x 63,00 €/mq. = 91.035,00 € (novantunomilatrentacinque,00).

8.2 Gli importi indicati sono stati calcolati applicando le tariffe comunali approvate con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 settembre 2016, n. 37/2016, e verranno scomutate secondo quanto previsto al successivo art. 11.

art. 9 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

9.1 Le parti danno atto che, che gli oneri di urbanizzazione secondaria allo stato dovuti per le edificazioni previste da Piano Attuativo assommano a 380.750 € (trecentottantamilamilasettecentocinquanta,00), come da seguente calcolo:

- funzioni industriali: 4.750 mq. x 33,00 €/mq. = 156.750,00 €;

- funzione commerciale: 3.500 mq. x 64,00 €/mq. = 224.000,00 €.

Suddetti oneri sono così suddivisi.

Soggetto Attuatore c/a :

- funzioni industriali: 3.305 mq. x 33,00 €/mq. = 109.065,00 €;

- funzione commerciale: 3.500 mq. x 64,00 €/mq. = 224.000,00 €;

Per un importo complessivo pari ad 333.065,00 € (trecentotrentatremilasessantacinque,00)

Soggetto Attuatore c/b :

- funzioni industriali: 1.445 mq. x 33,00 €/mq. = 47.685,00 € (quarantasettemilaseicenottantacinque,00);

9.2. I Soggetti Attuatori, con la stipula del presente Atto, assumono l'obbligo vincolante per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, al momento del rilascio dei titoli abilitativi gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

art. 10 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI

10.1 I Soggetti Attuatori si impegnano per se e per i propri successori ed aventi causa a versare al Comune il contributo sul costo di costruzione e smaltimento rifiuti relativo alle edificazioni previste dal Piano Attuativo CP1c secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia. Il contributo sul costo e smaltimento rifiuti verrà determinato pro quota al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, con le eventuali facoltà di dilazione o rateizzazione previste dalla legge.

art. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

11.1 Le Parti danno atto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 44, 45, 46 della L.R. n. 12/200, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo CP1c da parte del Soggetti Attuatori, avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'edificazione della capacità edificatoria ammessa dal Piano Attuativo stesso.

11.2 . I Soggetti Attuatori si impegnano, per loro e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare, realizzare o far realizzare, a propria esclusiva cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le opere previste dal Piano Attuativo CP1. Dette opere interessano sia l'Ambito CP1c e il suo immediato intorno, sia l'ambito di ricaduta esterno dei diritti volumetrici "ex TRP1 Secomind".

11.3 Le opere di urbanizzazione primaria sono quindi suddivise in lotti funzionali e ascritti ai Soggetti Attuatori in funzione della proprietà catastale in cui ricadono e di seguito individuate.

11.4 Soggetto Attuatore c/a - opere di riqualificazione di via Marche:

- realizzazione del nuovo marciapiede in via marche;
- parcheggi pubblici e relativi spazi verdi;
- nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- rifacimento del tappetino usura nella tratta esistente di Via marche;
- sistemazione e piantumazione nei nuovi spazi a verde;
- segnaletica verticale ed orizzontale.

Il tutto per un importo di 101.064,01€ (centounomilasessantaquattro,01), come da computo metrico estimativo All. B_07.

11.5 Soggetto Attuatore c/a - opere di prolungamento della via Lambretta nell'ambito di ricaduta esterno al TRP1:

- formazione di nuova strada, rotatoria, marciapiede e parcheggi;
- rete di raccolta acque meteoriche stradali con dispersione in pozzi drenanti;
- nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- sistemazione a verde;
- segnaletica verticale ed orizzontale.

Il tutto per un importo di 332.753,61€ (trecentotrentaduesettecentocinquante,61), come da computo metrico estimativo All. B_09

11.6 Soggetto Attuatore c/a - opere di realizzazione del percorso pedonale in calcestre nel TRP1:

- pulizia di aree verdi e abbattimento alberatura;
- formazione di nuovo percorso pedonale in calcestre;
- nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- sistemazione a verde e messa a dimora nuove alberature;
- fornitura di panchine e cestini raccolta rifiuti
- segnaletica verticale ed orizzontale.

Il tutto per un importo di 123.981,54€ (centoventremilanovecentottantuno,54), come da computo metrico estimativo ALL. B_10.

11.7 I costo delle opere di urbanizzazioni primaria da realizzare dal Soggetto Attuare c/a ammonta ad 557.799,16 (cinquecentocinquantesettecentonovantanove), essendo questo costo superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria indotti dal Piano Attuativo CP1c in capo al Soggetto Attuatore c/a, lo stesso non dovrà corrispondere alcunché a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, restando inteso che la maggior somma necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria precedentemente elencate rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti verrà sostenuta dal Soggetto Attuare c/a.

11.8 Soggetto Attuatore c/b - opere prolungamento di via Marche:

- realizzazione del nuovo marciapiede verso Via Venezia Giulia;
- realizzazione della nuova sede stradale in collegamento verso Via Venezia Giulia;
- rete di raccolta acque meteoriche stradali con collegamento alla rete esistente;
- nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- sistemazione e piantumazione nei nuovi spazi a verde;
- segnaletica verticale ed orizzontale.

Il tutto per un importo di 142.042,40€ (centoquarantaduemilaquarantadue,40), come da computo metrico estimativo di massima ALL. B_08.

11.9 I computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo CP1c, tutti redatti in funzione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano stesso, fanno riferimento al bollettino della Camera di Commercio della Provincia di Milano 2017. A detti computi è applicato un ribasso qui convenuto nella misura del 10%. Il tutto così come meglio indicato nelle tavole e negli elaborati del Piano Attuativo CP1c sotto elencati:

- A_16 Opere di Urbanizzazione in progetto nell' ambito di ricaduta ex TRP1 Secomind;
- A_17 Opere di Urbanizzazione in progetto nell' ambito CP1c;
- A_18 Particolari costruttivi e sezione tipo
- A_19 Particolari costruttivi e sezione tipo pista pedonale
- B_07 Computo metrico estimativo di massima CP1 c/a
- B_08 Computo metrico estimativo di massima CP1 c/b
- B_09 Computo metrico estimativo di massima ambito di ricaduta ex TRP Secomind
- B_10 Computo metrico estimativo di massima pista pedonale in calcestre.

11.10 I Soggetti Attuatori, con la stipula del presente Atto, assumono l'obbligo vincolante per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in esito alla edificazione della capacità edificatoria prevista dal Piano Attuativo.

11.11 I progetti inerenti la viabilità e sottoservizi verranno presentati attraverso specifica richiesta di Permesso di Costruire, e verranno realizzati con i tempi e le modalità stabiliti dal crono programma di attuazione degli interventi del Piano Attuativo CP1c.

11.12 I Soggetti Attuatori accettano sin d'ora di realizzare a proprio totale carico le predette opere di urbanizzazione primaria pure qualora, in sede di progettazione esecutiva delle medesime, risultasse che il costo effettivo delle stesse sia superiore a quello preventivato in sede di Piano Attuativo CP1c, restando inteso che i computi metrici verranno sempre redatti in funzione del bollettino della Camera di Commercio 2017.

11.13 I Soggetti Attuatori si impegnano ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria in coerenza con i progetti e capitolati approvati, ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. E' facoltà de Soggetto Attuatore apportare migliorie, anche in corso d'opera, al capitolato lavori previsto senza costi aggiuntivi per il Comune. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sino al termine previsto per la consegna di cui al successivo punto 11.7

art.12 REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

12.1 Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate sotto il controllo e le direttive del competente Ufficio Tecnico del Comune, che verificherà l'osservanza delle specifiche progettuali e delle prescrizioni dettate dal Comune stesso e dagli altri enti eventualmente competenti in materia. Il Comune si riserva, pertanto, la facoltà di controllare in corso d'opera lo svolgimento dei lavori relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche attraverso ispezioni da parte dei propri tecnici o di un professionista appositamente incaricato per eseguire un collaudo in corso d'opera.

12.2 Il Comune, per la verifica della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, potrà avvalersi della collaborazione di un collaudatore in corso d'opera (scelto dal Comune con la più ampia discrezionalità); le spese relative a detto collaudo saranno sostenute integralmente dai Soggetti Attuatori.

12.3 Il collaudo definitivo redatto da un Tecnico comunale o da professionista designato dal Comune dovrà essere eseguito entro tre mesi dalla fine dei lavori, che i Soggetti Attuatori si impegnano sin d'ora a comunicare tempestivamente ai competenti uffici comunali. Tutte le spese inerenti il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo saranno sostenute dai Soggetti Attuatori.

12.4 In caso di infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma precedente, i Soggetti Attuatori potranno procedere direttamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria affidando incarico ad un ingegnere nominato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano.

12.5 In sede di collaudo definitivo delle opere si dovrà tener conto delle risultanze degli eventuali collaudi in corso d'opera già effettuati, anche agli effetti della quantificazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.

12.6 Su istanza dei Soggetti Attuatori, che ne assumeranno i maggiori oneri, il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per lotti funzionali. In tal caso, per ogni singolo collaudo si applicheranno le disposizioni di cui ai commi precedenti.

12.7 La presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune dovrà avvenire entro quindici giorni dall'avvenuto collaudo. Qualora il Comune rifiuti o ritardi la presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo CP1c i Soggetti Attuatori potranno mettere in mora il Comune, con fissazione di un termine non inferiore a quindici giorni. Decorso tale termine, le opere si intenderanno consegnate al Comune ad ogni conseguente effetto e i Soggetti Attuatori

resteranno liberi da ogni obbligo e responsabilità previsto dalla presente convenzione connessi alla realizzazione delle opere stesse.

12.8 Sino al momento della consegna al Comune i Soggetti Attuatori dovranno effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione e curarne l'uso, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni. Sino all'avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione al Comune resterà altresì in capo ai Soggetti Attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

Art. 13. INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA "PREVERDISSEMENT"

11.1. I Soggetti Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune di Segrate, a titolo di "onere ambientale" generato dalle prescrizioni ambientali di Preverdissement, contenute nelle Norme tecniche di Attuazione, del Piano attuativo TRP1 Centroparco, un importo di euro 40.000/00 (euroquarantamila/00) equivalente al costo della fornitura e della messa a dimora di essenze di pregio aventi un fusto con circonferenza minima di 20 - 22 cm, per una densità di 180 piante su 50% della Superficie Territoriale (ST) totale di Piano Attuativo, ossia pari a una superficie pari a 4,07 ettari, corrispondenti a:

- CP1 c/a = n° 325 essenze;

- CP1 c/b = n° 45 essenze;

Per un totale di n° 370 essenze che diviso per l'importo complessivo di euro 40.000/00 determina un costo per essenza pari ad euro 108,11 (eurocentottomila/11) così suddiviso:

- Soggetto Attuatore **c/a** euro 108,11 x 325 = euro 31.135,75 (trentunomilacentotrentacinque/75);

- Soggetto Attuatore **c/B** euro 108,11 x 45 = euro 4.864,95 (quattromilaottocentosessantaquattro/95);

13.2 Il predetto intervento di Preverdissement verrà eseguito all'interno del Centroparco a cura e spese dai Soggetti Attuatori entro 18 mesi dalla approvazione definitiva del Piano Attutivo stesso..

Art. 14. CONTRIBUTO URBANIZZATIVO STRAORDINARIO

14.1 Il Soggetto Attuatore **c/a** riconoscono al Comune, un "contributo urbanizzativo straordinario", da impiegare per interventi di riqualificazione del territorio quantificato in euro 40,00 (quaranta/00) per ogni mq di SLP a destinazione commerciale, in euro 20,00 (venti/00) per ogni mq di SLP a destinazione produttiva ammessa da Piano Attuativo. Detto contributo ammonta complessivamente ad euro 206.100,00 (duecentoseimilacento/00) come da seguente calcolo:

- mq. 3.500 per euro 40,00 = euro 140.000,00 (centoquarantamila/00);

- mq. 3.305 per euro 20,00 = euro 66.100,00 (centoquarantamila/00).

Il contributo verrà corrisposto al Comune contestualmente al rilascio del primo titolo edilizio.

14.2 Il Soggetto Attuatore **c/b** riconoscono al Comune, un "contributo urbanizzativo straordinario", da impiegare per interventi di riqualificazione del territorio quantificato in euro 20,00 (venti/00) per ogni mq di

SLP a destinazione produttiva, ammonta ad euro 28.900,00 (ventottomilanovecento/00) come da seguente calcolo:

- mq. 1.445,00 per euro 20,00= euro 28.900,00.

Il contributo verrà corrisposto al Comune contestualmente al rilascio del primo titolo edilizio.

14.3 I Soggetti Attuatori c/a e c/b qualora volessero procedere al cambio di destinazione d'uso come previsto dal precedente art. 5.4 dovranno provvedere al necessario adeguamento del "contributo urbanizzativo straordinario" , ferma restando la quota già assolta ai sensi dei procedimenti punti 13.2 e 13.3.

Art. 15. GARANZIE FINANZIARIE

15.1. I Soggetti Attuatori, all'atto della stipula della Convenzione, rilasciano fideiussioni emesse da primario istituto assicurativo, a prima richiesta e senza eccezioni, quale a garanzia dell'importo dovuto per:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione e precisamente:

- Il Soggetto Attuatore c/a, IMMOBILIARE 2C S.p.A. deposita polizza n. del emessa da a garanzia di.....

- Il Soggetto Attuatore c/b, IMMOBILIARE ALCA S.p.A. deposita polizza n. del emessa da a garanzia di.....

- l'esecuzione delle opere di preverdissement previste dalla presente Convenzione e precisamente:

- Il Soggetto Attuatore c/a, IMMOBILIARE 2C S.p.A. deposita polizza n. del emessa da a garanzia di.....

- Il Soggetto Attuatore c/b, IMMOBILIARE ALCA S.p.A. deposita polizza n. del emessa da a garanzia di.....

15.2 I Soggetti Attuatori a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potranno chiedere al Comune la graduale e proporzionale riduzione dell'importo delle fideiussioni, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del Tecnico collaudatore in corso d'opera per le opere.

15.3. Collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, le garanzie fideiussorie saranno prontamente svincolate.

Art.16 SPESE DI ALLACCIAMENTO

16.1 I Soggetti Attuatori si impegnano ad eseguire a propria cura e spese i lavori di allacciamento dei fabbricati alle condotte di gas, elettricità, acqua e fognatura e tutti i necessari impianti imposti dagli Enti gestori, ivi compresa l'eventuale nuova cabina Enel, richiedendo agli Enti stessi le necessarie autorizzazioni.

Art.17 IMPEGNI PARTICOLARI

17.1 IL Soggetto Attuatore c/a, per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in ossequio a quanto previsto dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, in considerazione del fatto che l'Ambito di Ricaduta esterno al TRP1, contiene aree con classe di fattibilità geologica 3 e con presenza

di aree a rischio idraulico, con la stipula della presente Convenzione, da atto che in caso di danni derivanti da fenomeni di esondazione rinuncia al risarcimento dei danni stessi nei confronti dell'Amministrazione Pubblica.

17.2 In caso di ritrovamento di ordigni bellici nel corso dei lavori, il Soggetto Attuatore si impegna fin da ora a contribuire alle spese di rimozione per un importo fissato forfettariamente in € 10.000 per ogni operazione di bonifica.

Art.18 SPESE CONTRATTUALI

18.1 Tutte le spese contrattuali e conseguenti, relative alla presente convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

Art.19 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

19.1 I Soggetti Attuatori e il Comune dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale, con esonero del conservatore del RR.II. da ogni responsabilità.

Art.20 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

20.1 La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione.

Art. 21 MODIFICHE CONSENTITE NELLA FASE ATTUATIVA

21.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di progettazione esecutiva saranno consentite, e non richiedono l'approvazione di apposita variante al presente atto, eventuali modificazioni planivolumetriche a condizione che le stesse non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 22 ALIENAZIONE DI AREE

22.1. In caso di alienazione di lotti o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione le obbligazioni assunte dai Soggetti Attuatori si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il presente atto dovrà essere richiamato in tutti i successivi negozi di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, e ne costituirà parte integrante e sostanziale.

22.2. Il Soggetto Attuatore dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera racc. A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 gg. dalla formalizzazione dello stesso.

art. 23 REGOLARITA' URBANISTICA

23.1 Le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

art. 24 TRATTAMENTO TRIBUTARIO

24.1 Il presente atto è soggetto al seguente trattamento tributario:

24.2 Ai fini della registrazione le Parti dichiarano che ciascuna delle aree permutate all'art.4 della presente convenzione ha un valore pari a

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Segrate _____

IMMOBILIARE 2C S.p.A. _____

IMMOBILIARE ALCA S.p.A. _____