

C o n v e n z i o n e.  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2013 (duemilatredici) il giorno 30 (trenta) del mese di dicembre, in Segrate via Ligabue n. 114.

Avanti a me dottor Ovidio De Napoli, notaio in Inzago iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono presenti i signori:

da una parte:

RIGAMONTI MAURIZIO, nato a Carate Brianza il giorno 7 maggio 1956, domiciliato presso la Casa Comunale, nella sua qualità di Dirigente alla Direzione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici, nominato con provvedimento n. 93 emesso dal Sindaco del Comune di Segrate in data 23 luglio 2010 ed in forza dell'art. 107 della legge 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche in integrazioni ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI SEGRATE"

con sede in via Primo Maggio, codice fiscale 83503670156, il quale interviene al presente atto in forza anche della deliberazione della Giunta Comunale n. 131/2013 in data 19 dicembre 2013, delibera che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A", per brevità, il "Comune",

dall'altra parte:

ORIFICI CARMELO, nato ad Ucria (ME) il giorno 4 febbraio 1946, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società

"LINDOS S.R.L."

con sede in Milano piazza Santo Stefano n. 10, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con codice fiscale e numero di iscrizione 01849500127 ed al R.E.A. di Milano al numero 2016513, capitale sociale euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), interamente versato, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto Sociale, denominato d'ora innanzi, per brevità, "Operatore".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto stipulano quanto segue:

P r e m e s s o:

- che la società "LINDOS S.R.L." è proprietaria in Segrate (MI) di appezzamenti della superficie complessiva di mq. 20.687 (ventimilaseicentoottantasette), così individuati nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5:

- particella 306, prato irrig., classe 1, ettari 0.32.09, R.D. euro 29,83, R.A. euro 23,20 (derivante dalla particella 8 in virtù di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 19 novembre 2013 n. 591494.1/2013);

- particella 308, prato irrig., classe 1, ettari 0.00.56, R.D. euro 0,52, R.A. euro 0,40 (derivante dalla particella 8 in virtù di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 19 novembre 2013 n. 591494.1/2013);

- particella 311, semin. irrig., classe 1, ettari 0.29.86, R.D. euro 31,31, R.A. euro 33,16 (derivante dalla particella 146 in virtù di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 19 novembre 2013 n. 591494.1/2013);
  - particella 312, semin. irrig., classe 1, ettari 0.35.22, R.D. euro 36,92, R.A. euro 39,11 (derivante dalla particella 146 in virtù di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 19 novembre 2013 n. 591494.1/2013);
  - particella 148, semin. irrig., classe 1, ettari 0.31.60, R.D. euro 33,13, R.A. euro 35,09;
  - particella 310, prato irrig., classe 1, ettari 0.77.54, R.D. euro 72,08, R.A. euro 56,06 (derivante dalla particella 149 in virtù di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 19 novembre 2013 n. 591494.1/2013);
- Totale mq 20.687 (ventimilaseicentoottantasette). Risultanti da rilievo topografico pari a mq. 20.672 (ventimilaseicentosestantadue);
- che il Comune di Segrate è dotato di un P.G.T. definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 14 febbraio 2012 (BURL n. 19 del 9 maggio 2012);
  - che il Documento di Piano del P.G.T. classifica l'appezzamento di terreno sopra identificato come Area di Trasformazione TR4 soggetta a Pianificazione Attuativa, da redigere in applicazione dei dati progettuali e degli indirizzi descritti nel fascicolo "Schede Aree di Trasformazione" all. A15 del D.d.P del P.G.T.;
  - che la Scheda relativa all'Area di Trasformazione TR4 attribuisce al Comparto in argomento i seguenti indici di edificabilità:  
 It: max 0,30 (zero virgola trenta) mq/mq di St  
 Rc: max 20% (venti per cento) di St  
 Superficie drenante: min 30% (trenta per cento) di St  
 Dotazione di aree per servizi pubblici: min 70% (settanta per cento) di St  
 Destinazione d'uso "residenziale" : min 70% (settanta per cento) di slp;
  - che l'art. 8 delle Norme del Documento di Piano assoggetta le Aree di Trasformazione non conformate, alla attuazione di interventi di "preverdissement", da eseguirsi preliminarmente all'avvio dell'esame istruttorio dei corrispondenti Piani Attuativi;
  - che il progetto di "preverdissement" di competenza dell'area di trasformazione TR4 è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 132 del 12 ottobre 2012 è stato regolarmente attuato ma al momento non è possibile verificarne il perfetto stato di manutenzione pertanto l'operatore manterrà in carico il "preverdissement" sino alla ripresa del ciclo vegetativo;
  - che l'Operatore ha elaborato un Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione), a firma dell'Arch. Stefania Orifici, con studio a Cassina de Pecchi, in Via Majorana n. 2, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 11.748, ed a firma dell'Arch. Marco De Carli in nome dello Studio Architetti De Carli e Montecroci, con studio a Milano, Via Pisani Dossi n. 53, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 1962;

- che il Piano di Lottizzazione proposto dall'Operatore, al termine del percorso istruttorio, è stato adottato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 111/2013 in data 4 novembre 2013;

- che a termine del periodo di pubblicazione e osservazione il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 131/2013 in data 19 dicembre 2013.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra individuate si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo 1: Premesse ed allegati**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto.

### **Articolo 2: Oggetto del Piano di Lottizzazione**

Il Piano di Lottizzazione interessa la totalità delle aree, identificate in premessa.

In esecuzione delle indicazioni del Documento di Piano che prevedono che il 70% (settanta per cento) delle aree appartenenti ad un'area di trasformazione vengano acquisite dal Comune; il Piano di Lottizzazione ha per oggetto:

- la formazione di un insediamento residenziale su di una superficie di mq. 6.194,38 (seimilacentonovantaquattro virgola trentotto) pari al 29,97% (ventinove virgola novantasette per cento) della superficie inclusa nell'Area di trasformazione TR4;

- la configurazione di spazi destinati al verde pubblico ed ai servizi su di una superficie pari a mq. 14.477,62 (quattordicimila quattrocentosettantasette virgola sessantadue) corrispondenti al 70,03% (settanta virgola zero tre per cento) della superficie dell'Area di trasformazione TR4.

Esso in particolare articola la previsione del P.G.T. attribuendo alle aree che vengono lottizzate le seguenti destinazioni urbanistiche:

- aree da destinare alla formazione di strade e parcheggi pubblici: mq. 390,90 (trecentonovanta virgola novanta);

- aree da destinare alla formazione del verde pubblico mq. 14.086,72 (quattordicimilaottantasei virgola settantadue);

- aree da destinare agli insediamenti residenziali mq. 6.194,38 (seimilacentonovantaquattro virgola trentotto).

Totale mq. 20.672,00 (ventimilaseicentosettantadue virgola zero zero).

Sulle aree destinate agli insediamenti residenziali è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 6.201,60 (seimiladuecentouno virgola sessanta).

### **Articolo 3: Elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione.**

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. n. 1 – Vista aerea ed estratto P.G.T. scala 1:2000

Tav. n. 2 – Inquadramento urbanistico scala 1:2000

Tav. n. 3 – Documentazione fotografica

Tav. n. 4 – Estratto catastale scala 1:2000

Tav. n. 5 – Rilievo scala 1:500/1:1000

Tav. n. 6 – Planimetria generale scala 1:500

Tav. n. 7 – Pianta piano interrato scala 1:500  
Tav. n. 8 – Profili scala 1:500  
Tav. n. 9 – Dotazione di aree per servizi pubblici scala 1:500  
Tav. n. 10 – Dotazione di superficie drenante scala 1:500  
Tav. n. 11 – Opere di urb. Sistemazioni al suolo scala 1:200  
Tav. n. 12 – Opere di urb. Reti scala 1:200  
Tav. n. 13 – Planimetria generale-Cantieramento scala 1:1000  
Tav. n.14 – Sezione parcheggio/pista ciclopedonale scala 1:50  
Relazione Tecnica – Prescrizioni per l’attuazione del P. di L.  
Schema di convenzione

Opere di urbanizzazione: Computo metrico estimativo

Studio previsionale di clima acustico

Tutti gli elaborati di cui sopra si trovano allegati in originale e su supporto digitale alla delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 del 4 novembre 2013(approvazione del Piano di Lottizzazione) citata in premessa, insieme con gli atti del Comune, cui si fa espresso riferimento, essendo gli stessi intesi quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove ad esso non materialmente allegati.

#### **Articolo 4 : Attuazione dei progetti – Durata della Convenzione**

L’attuazione dei progetti, previsti dal presente atto, avverrà in conformità alla successione cronologica meglio definita nel successivo art. 12, alle previsioni del Piano di Lottizzazione, nonché alle norme tutte e regolamenti in materia edilizia ed urbanistica, vigenti al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, o provvedimenti equivalenti.

La presente Convenzione ha durata di 10 (dieci) anni e sarà attuata in due fasi.

Nella prima fase verrà realizzato il fabbricato insistente sul lotto identificato con la lettera A nella Tav. n. 6, per una slp di 2.604,67 (duemilaseicentoquattro virgola sessantasette) mq (pari a un volume di mc. 8.334,95 - ottomilatrecentotrentaquattro virgola novantacinque -), corrispondente al 42% (quarantadue per cento) del volume complessivamente edificabile nel Comparto.

Contestualmente all’edificio residenziale A verranno realizzate le pertinenti opere di urbanizzazione (marciapiede e parcheggi pubblici lato lotto B).

Nella seconda fase verrà realizzato il fabbricato insistente sul lotto identificato con la lettera B nella stessa Tav. n.6, per la residua slp di 3.596,93 (tremilacinquecentonovantasei virgola novantatre) mq (pari a un volume di mc. 11.510,17 - undicimilacinquecentodieci virgola diciassette-), corrispondente al 58% (cinquantotto per cento) del volume complessivamente edificabile nel Comparto.

Verranno contestualmente completati gli interventi di urbanizzazione previsti dal Piano di Lottizzazione.

In fase attuativa i progetti potranno essere modificati a condizione che le variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici

come da art. 14 della L.R. n. 12/2005.

**Articolo 5: Requisiti tecnici e morfologici dei fabbricati ai fini del risparmio energetico. I fabbricati da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione saranno dotati dei requisiti tecnici e morfologici necessari per l'ottenimento della classe energetica A+, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, modificata e integrata dalla D.G.R. Lombardia 31 ottobre 2007 n. 8/5773.**

Il conseguimento della classe energetica A+ sarà perseguito per ciascun edificio oltre che attraverso il raggiungimento di un elevato livello di coibentazione dell'involucro edilizio, attraverso l'installazione di un impianto a pompa di calore e di un impianto fotovoltaico centralizzati.

Ciascun fabbricato sarà dotato di centrale termica centralizzata.

**Articolo 6: Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (L.R. n. 12/2005, art. 46 punto a)**

Con la stipula del presente atto l'Operatore cede gratuitamente al Comune che accetta, le aree:

- da destinare a strade e parcheggi pubblici in misura pari a mq. 390,90 (trecentonovanta virgola novanta);
- da destinare a verde pubblico in misura pari a mq. 14.086,72 (quattordicimilaottantasei virgola settantadue).

Dette aree sono identificate con apposito retino nella tavola del Piano di Lottizzazione n. 9 e distinte nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5:

- particella 312, semin. irrig., classe 1, ettari 0.35.22, R.D. euro 36,92, R.A. euro 39,11;
- particella 308, prato irrig., classe 1, ettari 0.00.56, R.D. euro 0,52, R.A. euro 0,40;
- particella 310, prato irrig., classe 1, ettari 0.77.54, R.D. euro 72,08, R.A. euro 56,06;
- particella 148, semin. irrig., classe 1, ettari 0.31.60, R.D. euro 33,13, R.A. euro 35,09;

Coerenze da nord in senso orario delle porzioni cedute:

- della particella 312: particella 273, particella 210, particella 147, particella 205, particella 147, particella 311, particella 259 e particella 258;
- della particella 308: particella 306, particella 106 e particella 211;
- della particella 310: particella 148, particella 209, particella 105, particella 306 e particella 198;
- della particella 148: particella 147, particella 209, particella 310, particella 198 e particella 111.

L'Operatore garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree cedute al Comune 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, fatta eccezione per la servitù di elettrodotto in favore dell'"E.N.E.L.

- Ente Nazionale per l'Energia Elettrica" costituita con atto autenticato

nelle sottoscrizioni dal dottor Giuliani Alessandro, notaio in Milano, in data 25 ottobre 1971 repertorio n. 21.607 ed in data 29 ottobre 1971 repertorio n. 21.628, registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 15 novembre 1971 n. 44597 serie A/2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 1 dicembre 1971 nn. 78069/61395.

L'Operatore presta pertanto piena e completa garanzia per evizione, da chiunque ed a qualunque titolo esercitata.

Ai fini fiscali e patrimoniali le Parti danno atto che la cessione di aree di cui al presente articolo è finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione e pertanto dichiarano che la presente cessione è irrilevante ai fini dell'I.V.A. e rientra nel campo di applicazione dell'articolo 20 della Legge "Bucalossi" (L n. 10/1977), che richiama il trattamento tributario previsto dall'articolo 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601; pertanto chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa in materia di edilizia ed urbanistica, l'Operatore dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Segrate (MI) successivamente alla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal Piano resteranno in possesso dell'operatore sino al completamento delle opere di urbanizzazione.

Qualora accada che nel termine di validità della presente Convenzione il Comune approvi il Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione TR3, le Parti convengono che su semplice comunicazione del Comune, l'Operatore riconsegnerà al Comune il possesso delle aree necessarie per consentire l'attuazione degli interventi previsti sulla suddetta Area di Trasformazione TR3 (strade di accesso, corridoio ecologico, piste ciclabili, etc)

**Articolo 7: Impegno alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria ( L.R. n. 12/2005, art. 46 punto b)**

L'Operatore si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a provvedere direttamente alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste e contabilizzate nel Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione.

Il costo di dette opere calcolato con riferimento ai prezzi unitari del Listino C.C.I.A.A. della Provincia di Milano o, in assenza di rilevazioni, con riferimento a stime equivalenti, è pari ad euro 156.238,27 (centocinquantaseimila duecentotrentotto virgola ventisette) al netto di sconto del 20% (venti per cento).

L'importo di cui sopra è inferiore all'onere comunale di urbanizzazione primaria determinato in ragione delle tariffe vigenti, ed in applicazione del previsto abbattimento del 30% (trenta per cento) in ragione dell'impegno dell'Operatore a realizzare fabbricati in classe energetica A+ (D.G.R.

Lombardia n. 8/5018 modificato e integrato con D.G.R. Lombardia 31/10/2007 n. 8/5773) come da calcolo seguente:

mc.  $19.845,12 \times € 29,00 \times 0,70 =$  euro 402.855,94 (quattrocentoduemila ottocentocinquantacinque virgola novantaquattro).

L'Operatore con la stipula del presente Atto si impegna a corrispondere al Comune, a saldo degli oneri per opere di urbanizzazione primaria, la somma derivante da euro 402.855,94 (quattrocentoduemila ottocentocinquantacinque virgola novantaquattro) - euro 156.238,27 (centocinquantaseimila duecentotrentotto virgola ventisette) = euro 246.617,67 (duecentoquarantaseimila seicentodiciassette virgola sessantasette) con le seguenti modalità:

- versamento della quota riferita all'edificio A, pari al 42% (quarantadue per cento) della slp ammessa, ovvero una somma pari a euro 103.579,42 (centotremila cinquecentosettantanove virgola quarantadue), entro un anno dalla stipula del presente atto;

- versamento della quota riferita all'edificio B, pari al 58% (cinquantotto per cento) della slp ammessa, ovvero una somma pari a euro 143.038,25 (centoquarantatremilatrentotto virgola venticinque), al rilascio del relativo Permesso di Costruire;

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, relativo all'edificio B come sopra determinato, potrà essere ricalcolato, a norma dell'art. 38 comma 7bis L.R. 12/2005, in base alla normativa pro tempore vigente, solo nel caso in cui la richiesta di permesso di costruire relativa all'edificio B venisse presentata oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno progettate, autorizzate, realizzate, collaudate e cedute al Comune nel rispetto delle prescrizioni definite dal successivo art. 9 "Progettazione, autorizzazione, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione direttamente eseguite dall'Operatore".

Le scadenze per adempimenti connessi alla esecuzione delle opere e al versamento degli oneri di urbanizzazione sono definite nel successivo art. 12 "Scadenze temporali ai fini della attuazione del Piano di Lottizzazione".

Il Comune si riserva di verificare in corso d'opera l'effettivo raggiungimento della classe energetica A+. In caso di mancato raggiungimento della suddetta classe energetica, l'Operatore corrisponderà la maggior somma di oneri di urbanizzazione dovuta, maggiorata degli interessi maturati dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Gli importi relativi al costo delle opere assunte in carico dall'Operatore è da intendersi definitivo in quanto eventuali maggiori costi rilevati in fase di progettazione esecutiva ed attuativa saranno a carico dell'Operatore.

**Articolo 8: Impegno alla esecuzione delle opere ed al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria (L.R. n. 12/2005, art. 46 punto b).**

L'Operatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a provvedere direttamente alla progettazione e alla realizzazione di opere

a verde sulle aree comprese tra la Via Monviso ed il lotto identificato dalla lettera B nella planimetria generale di progetto.

Il costo di dette opere, calcolato con riferimento ai prezzi unitari del Listino C.C.I.A.A. della Provincia di Milano o, in assenza di rilevazioni, con riferimento a stime equivalenti, è pari a euro 17.180,60 (diciassettemilacentottanta virgola sessanta).

L'importo di cui sopra è inferiore all'onere comunale di urbanizzazione secondaria determinato in ragione delle tariffe vigenti con applicazione del previsto abbattimento del 30% (trenta per cento) delle tariffe oggi vigenti in ragione dell'impegno dell'Operatore a realizzare fabbricati rientranti nella classe energetica A+ (D.G.R. Lombardia n. 8/5018 modificato e integrato con D.G.R. Lombardia 31 ottobre 2007 n. 8/5773) come da calcolo seguente:

mc. 19.845,12 x € 26,00 x 0,70 = euro 361.181,18 (trecentosessantunomila centottantuno virgola diciotto).

L'Operatore si impegna di corrispondere al Comune, al momento della stipula del presente atto, a saldo totale degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria, la somma pari a euro 361.181,18 (trecentosessantunomila centottantuno virgola diciotto) - euro 17.180,60 (diciassettemilacentottanta virgola sessanta) = euro 344.000,58 (trecentoquarantaquattromila virgola cinquantotto) versati con le seguenti modalità:

\* euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 3400578219-12, emesso da "Intesa Sanpaolo S.p.A." in data odierna;

\* euro 94.000,58 (novantaquattromila virgola cinquantotto) mediante assegno circolare non trasferibile n. 3303872948-12, emesso da "Intesa Sanpaolo S.p.A." in data odierna.

Con il suddetto versamento si intende assolta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria tuttavia, il Comune si riserva di verificare in corso d'opera l'effettivo raggiungimento della classe energetica A+. In caso di mancato raggiungimento della suddetta classe energetica, l'Operatore corrisponderà la maggior somma di oneri di urbanizzazione dovuta, maggiorata degli interessi maturati dalla data della sottoscrizione della presente convenzione.

Gli importi relativi al costo delle opere assunte in carico dal privato sono da intendersi definitivi in quanto eventuali maggiori costi rilevati in fase di progettazione esecutiva ed attuativa saranno a carico dell'Operatore.

Le opere saranno progettate, autorizzate, realizzate, collaudate e cedute al Comune nel rispetto delle prescrizioni definite dal successivo art. 9 "Progettazione, autorizzazione, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione direttamente eseguite dagli Operatori".

Le scadenze per adempimenti connessi alla esecuzione delle opere sono meglio definite nel successivo art. 12 "Scadenze temporali ai fini della attuazione del Piano di Lottizzazione".

**Articolo 9: Progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite dall'Operatore**



I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno elaborati a cura e spese dell'Operatore che provvederà, tramite propri tecnici, anche alla direzione, misura e contabilità dei lavori.

Ricorrendone i presupposti, le opere saranno eseguite in applicazione delle procedure previste dal D.lgs. 163/2006 e s.m.i..

L'Operatore darà al Comune tempestiva comunicazione scritta della avvenuta aggiudicazione dell'appalto dei lavori.

Il Comune si riserva la facoltà di controllare, in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri Tecnici o di un professionista appositamente incaricato, la regolare esecuzione dei lavori, di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che ritenesse necessarie.

L'Operatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori.

Qualora il Comune, per la verifica della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determini di 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 dall'Operatore.

Il collaudo definitivo redatto dal professionista designato dal Comune dovrà essere eseguito non prima di tre mesi e non dopo sei mesi dalla data di fine dei lavori, che l'Operatore si impegna sin d'ora a comunicare tempestivamente ai competenti uffici comunali. Tutte le spese inerenti il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione saranno sostenute dallo stesso Operatore.

In caso di infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma precedente, l'Operatore potrà procedere direttamente al collaudo delle opere di urbanizzazione affidando incarico ad un ingegnere nominato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano.

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.

Su istanza dell'Operatore, che ne assumerà 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.

La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune dovrà avvenire entro 15 (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 di Lottizzazione, l'Operatore potrà mettere in mora il Comune, con fissazione di un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni. Decorso tale termine, le opere si intenderanno consegnate al Comune ad ogni conseguente effetto e l'Operatore resterà liberato da ogni obbligo e responsabilità previsti dalla presente Convenzione connessi alla realizzazione delle opere stesse.

Sino al momento della consegna al Comune l'Operatore dovrà 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni. Sino all'avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione al Comune resterà altresì in capo al Soggetto Proprietario e Operatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione stradale.

#### **Articolo 10: Contributo sul costo di costruzione**

In ottemperanza con quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge, gli interventi di edilizia abitativa saranno soggetti al versamento del contributo sul costo di costruzione.

Il contributo sarà determinato e versato con applicazione delle prescrizioni e procedure vigenti nel Comune all'atto del conseguimento dei corrispondenti provvedimenti abilitativi.

#### **Articolo 11: Garanzie finanziarie**

A garanzia della puntuale ottemperanza agli adempimenti previsti dalla presente convenzione l'Operatore consegna al Comune, all'atto della stipula della presente Convenzione, le seguenti polizze fidejussorie:

- n. VP92/13/12/0259 prestata da "Lombard Merchant Bank S.p.A." in data odierna per l'importo di euro 72.835,93 (settantaduemila ottocentotrentacinque virgola novantatre) e n. VP92/13/12/0257 prestata da "Lombard Merchant Bank S.p.A." in data odierna per l'importo di euro 100.582,94 (centomilacinquecentottantadue virgola novantaquattro) e così per complessivi euro 173.418,87 (centosettantatremila quattrocentodiciotto virgola ottantasette) a garanzia della esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria 100% (cento per cento) dell'importo a base di appalto;

- n. VP92/13/12/0258 prestata da "Lombard Merchant Bank S.p.A." in data odierna per l'importo di euro 103.579,42 (centotremila cinquecentosettantanove virgola quarantadue) a garanzia del versamento di oneri di urbanizzazione primaria relativi al fabbricato indicato negli elaborati di Piano di Lottizzazione con la lettera A;

- n. VP92/13/12/0260 prestata da "Lombard Merchant Bank S.p.A." in data odierna per l'importo di euro 143.038,25 (centoquarantatremilatrentotto virgola venticinque) a garanzia del versamento di oneri di urbanizzazione primaria relativi al fabbricato indicato negli elaborati di Piano di Lottizzazione con la lettera B.

A misura della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e del progressivo versamento degli Oneri di urbanizzazione primaria il Comune autorizza, previa certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, la graduale riduzione dell'importo delle suddette fidejussioni.

#### **Articolo 12: Scadenze temporali ai fini della attuazione del Piano di Lottizzazione.**

L'Operatore:

a) contestualmente alla stipula della presente Convenzione:

- cede al Comune le aree per opere di urbanizzazione primaria e

secondaria di cui al precedente art. 6;

- versa al Comune la somma di euro 344.000,58 (trecentoquarantaquattromila virgola cinquantotto), corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 8 al netto degli scomputi concordati;

- deposita in Comune le polizze fidejussorie di cui al precedente articolo 11;

b) entro 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula della presente Convenzione:

- presenterà il progetto riguardante le opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- presenterà al Comune la domanda di Permesso di Costruire relativa al primo fabbricato da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione, per un volume complessivo di circa mc. 8.335 (ottomilatrecentotrentacinque), pari al 42% (quarantadue per cento) dell'intera volumetria edificabile nello stesso Ambito.

c) entro un anno a partire dalla stipula della Convenzione:

- l'Operatore ultimerà i lavori relativi all'impianto di irrigazione del preverdissement. Ferme restando la responsabilità di garanzie tipiche delle forniture di essenze verdi. La manutenzione del Preverdissement rimarrà a carico dell'Operatore sino alla corretta messa in esercizio dell'impianto di irrigazione (del completamento dell'impianto di irrigazione deve essere data tempestiva comunicazione al comune per i necessari controlli);

- l'Operatore verserà la quota degli oneri di urbanizzazione primaria (maggiorata degli interessi pari al tasso di sconto maggiorato di 1,5 - uno virgola cinque - punti %) relativi all'edificio A.

d) entro cinque anni a partire dalla data di stipula del presente atto:

- l'Operatore inoltrerà al Comune, ai fini del conseguimento del pertinente provvedimento abilitativo, il progetto riguardante il secondo fabbricato da realizzare all'interno del Comparto versando la rispettiva quota degli oneri di urbanizzazione primaria entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del Permesso di Costruire stesso.

I lavori relativi alla realizzazione di ciascun fabbricato e delle opere di urbanizzazione ad essi correlate dovranno essere ultimati nei tempi indicati dai corrispondenti provvedimenti abilitativi, salvo proroghe ai sensi di legge, e comunque entro il termine di validità della presente Convenzione.

Il Certificato di agibilità relativo ad ogni singolo fabbricato sarà in ogni caso rilasciato dopo che sia stata certificata l'ultimazione delle opere di urbanizzazione correlate.

### **Articolo 13: Rinvenimento ordigni bellici**

In caso di ritrovamento di ordigni bellici nel corso dei lavori, il Soggetto Proprietario e Attuatore si impegna fin da ora a contribuire alle spese di rimozione per un importo fissato forfettariamente in euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per ogni operazione di bonifica eventualmente necessaria.

#### **Articolo 14: Inadempienze dell'Operatore**

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Comune ha facoltà di mettere in mora l'Operatore, intimandogli, mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

L'Operatore ha facoltà di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata.

Nel caso di mancata o insoddisfacente risposta l'Operatore autorizza sin d'ora il Comune a disporre della fidejussione prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, rinunciando a qualsiasi eccezione ed, in particolare, al beneficio della preventiva escussione del garante ex art. 1944 C.C.

#### **Articolo 15: Controversie**

La risoluzione delle controversie relative alla presente Convenzione è attribuita in via esclusiva all'Autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha sede legale il Comune di Segrate.

#### **Articolo 16: Clausole finali**

Adempiuti gli obblighi assunti dall'Operatore e collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, la cauzione fidejussoria sarà definitivamente svincolata a favore dell'Operatore stesso.

Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dall'Operatore per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di cessione a terzi, a qualsiasi titolo, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno per ogni effetto all'Operatore, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

Ai sensi dell'art. 28, 5° comma L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente Convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

Le spese conseguenti e derivanti dalla Convenzione, comprese quelle notarili, tecniche (frazionamenti, collaudi, ecc.) e di trascrizione sono a carico dell'Operatore.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale o comunale.

I comparenti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e pertanto dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

Richiesto ho ricevuto quest'atto di cui ho dato lettura ai comparenti che l'approvano ed insieme con me notaio lo sottoscrivono alle ore 19,05 (diciannove e cinque).

Scritto da persona di mia fiducia e da me notaio completato su sei fogli per ventuno facciate complete e della ventiduesima sin qui.

Firmato: Maurizio Rigamonti

Carmelo Orifici

Ovidio De Napoli notaio