L’anno _____, il giorno _____, del mese di _____ in _____.
Avanti a me _____ Notaio residente in _____ iscritto al Collegio Notarile di _____.

Tra

il Comune di Buccinasco (nel seguito dell’atto: “Comune”), con sede in Buccinasco (MI), via Roma 2 (C:F: 03482920158) qui rappresentato da _____, domiciliato per la carica in Buccinasco presso la Sede Comunale

e

la Società BLK SEDICI S.r.l. (nel seguito dell’atto: “Soggetto Attuatore”) con sede Buccinasco (MI), Via Lomellina, 27/A (Partita Iva e Codice Fiscale 09996610961) iscritta a REA MI-2126833, qui rappresentata da Lanati Cesare nato a Milano il 06/10/1967 e domiciliato per la carica a Buccinasco (MI), Via Lomellina, 27/A - il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di Amministratore Unico.

Detti comparenti della cui identità personale sono certo e che, avenso i requisiti di legge, rinunciano d’accordo e con il mio consenso all’assistenza dei testimoni stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso che

la Società BLK SEDICI S.r.l. è proprietaria dell’area in Comune di Buccinasco, contraddistinta in C.T. / N.C.E.U. di detto Comune al foglio 10, mappali 244, 245 e 246 (Ex 9 e 11), per una superficie complessiva di mq 9.763,13;

dette aree, in base al Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale dell'11 luglio 2013, n. 59 e alla variante n. 1/2017, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 26 ottobre 2017 e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25 gennaio 2018, ricadono in *Ambito Misto Consolidato - Mc*, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buccinasco in data _____ di cui infra;

l'art. 27 “Ambiti misti consolidati” delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede, per gli interventi di nuova edificazione per i quali l’intervento è esteso

su un’area con superficie fondiaria superiore a 3.000 mq, il ricorso a piano esecutivo rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane e al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale;

all’interno di tali ambiti è ammessa la destinazione urbanistica commerciale fino alle medie strutture di vendita di 1° livello (superficie di vendita massima 1.499,00 mq).

il Soggetto Attuatore ha presentato un Piano Attuativo in data 18/05/2018 - prot. n. 20180013127 per la realizzazione di due immobili commerciali funzionalmente autonomi, aventi ciascuno la dimensione di media struttura di vendita di 1° livello, privi di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti autonomamente;

la Commissione per il Paesaggio riunitasi il giorno 02/10/2018 ha preso visione del Piano in oggetto esprimendo parere favorevole condizionato;

la Commissione Territorio Ambiente riunitasi il giorno 11/02/2019 ha preso visione del Piano in oggetto;

a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali il Piano Attuativo è risultato conforme alle prescrizioni del P.G.T. e alle normative vigenti;

l'area e i fabbricati oggetto del predetto progetto di Piano Attuativo non risultano soggetti ad alcun vincolo legislativo (ambientale, storico-monumentale o di altro genere);

il Piano Attuativo è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 19/02/2019;

a seguito dell’adozione, è stato depositato per quindici giorni presso la segreteria generale e che nei successivi quindici giorni è pervenuta un’osservazioni;

la Giunta, con proprio atto deliberativo n……del……., decideva per l’approvazione del piano, come modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione.

il Piano di Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV 01 – Stato di fatto – Rilievo planimetrico e ortofoto;
- TAV 02 – Stato di fatto – Rilievo planimetrico;

- TAV 03 – Stato di fatto – Sezioni e profili terreno;
- TAV 04 – Inquadramento urbanistico;
- TAV 05 – Inquadramento paesistico;
- TAV 06 – Rilievo fotografico;
- TAV 07 – Inquadramento urbanistico funzionale esistente;
- TAV 08 - Stato di progetto – Planivolumetrico;
- TAV 09 - Stato di progetto – Prospetti;
- TAV 10 - Stato di progetto – Particolari costruttivi;
- TAV 11 - Stato di progetto – Planimetria coperture;
- TAV 12 – Stato di fatto/progetto – Profili sezione territoriale;
- TAV 13 – Stato di progetto – distanza confini di proprietà;
- TAV 14 – Stato di fatto/progetto – ricognizione essenze esistenti e di progetto;
- TAV 15 – Flussi viabilistici;
- TAV 16 – Planimetria aree asservite, cedute e opere a scomputo;
- TAV 17 – Planimetria opere di urbanizzazione a scomputo;
- TAV 18 – Planimetria simulazione eliminazione parcheggi viale Lombardia;
- Relazione tecnica;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione viabilistica;
- Bozza di convenzione.

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1)Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2)Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore del presente Piano Attuativo è la Società BLK SEDICI S.r.l., e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3)Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art. 4)Esecuzione del programma

La realizzazione del Piano Attuativo è disciplinata dalla presente convenzione in coerenza con gli elaborati del progetto indicati nella premessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere alla realizzazione dell'intervento attraverso permessi di costruire o altri titoli riconosciuti dalla legge.

Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudate, se previste, le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti, se previsti, è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, senza necessità di approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo, le modifiche nei limiti imposti dalla L.R.12/2005 e s.m.i.

Art. 5)Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superficie fondiaria (Sf):

9.623,63 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

0,8 mq/mq

Superficie lorda di pavimento (SLP) ammissibile:

7.698,90 mq

Superficie lorda di pavimento (SLP) di progetto:

3.565,70 mq di cui:

- 3.565,70 mq destinati a Commerciale

Aree private di uso pubblico

4.117,45 mq per aree destinate a parcheggi e marciapiedi di uso pubblico

Aree cedute in qualità di standard

139,50 mq

Art. 6) Servizi pubblici

In relazione ai disposti della Legge Regionale n.12/2005, oltre alle disposizioni di cui al PGT, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità minime di aree per servizi pubblici.

Quantità minime

3.565,70 mq pari al 100% della Slp commerciale oggetto di nuova costruzione

Art. 7)Asservimento ad uso pubblico e cessioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito alle superfici per servizi pubblici, il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e suoi aventi causa:

- ad asservire ad uso pubblico aree per un totale di 4.117,45 mq;
- a cedere al Comune aree per un totale di 139,50 mq (salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate)

così come specificato nell'elaborato Tavola 16.

Essendo la somma delle aree cedute e asservite ad uso pubblico superiore al quantitativo minimo previsto dallo strumento urbanistico comunale (4.256,95 mq) nulla è dovuto dal Soggetto Attutore a titolo di monetizzazioni.

Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune – che fin da ora accetta – a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 10.

Le aree cedute rimangono in possesso e custodia del Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste dal presente Piano Attuativo.

Contestualmente all'atto di cessione delle aree di cui all'art. 10, il Soggetto Attuatore asservirà ad uso pubblico le aree indicate nella Tavola 16.

Le aree oggetto di cessione e di asservimento, di cui al precedente ed al presente articolo, saranno cedute ed asservite libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta.

Le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di preventiva indagine ambientale atta a valutare la qualità dei terreni.

Art. 8) Manutenzione e custodia delle aree asservite ad uso pubblico

Le aree asservite a uso pubblico rimangono in possesso e custodia del Soggetto Attuatore, pertanto l'Amministrazione Comunale rimane sin d'ora manlevata da qualsiasi responsabilità (civile e/o penale) in ordine ad eventuali incidenti che cagionino danni a persone e/o cose che dovessero occorrere all'interno delle succitate aree.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la buona conservazione delle aree asservite ad uso pubblico rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

Art. 9)Opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti e in conformità al progetto e al computo di massima approvati con il Piano Attuativo, da ritenersi comunque indicativi e suscettibili di modifica in fase esecutiva secondo le indicazioni dei competenti Settori dell'Ente, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rifacimento marciapiedi e pista ciclabile per un importo complessivo di spesa stimato in € 44.662,23 (quarantaquattromilaseicentosessantadue/23 euro).

Dette opere, meglio identificate nella tavola 17 sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, a eseguirle secondo i citati schemi progettuali.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte dei Comune.

Non potranno essere considerati maggiori costi a favore del Soggetto Attuatore gli eventuali ulteriori esborsi da questo sopportati per la necessità di rifacimento o di migliore esecuzione delle opere e attrezzature a seguito di cattiva o difforme realizzazione delle stesse, riscontrate a seguito di sopralluoghi dei tecnici comunali o in sede di collaudo.

Il rifacimento del marciapiedi e della pista ciclabile dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudato (con collaudo in corso d'opera) a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Ai sensi dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs 50/2016, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'art. 16, comma 2-bis, del Decreto

del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380. Pertanto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 50/2016.
Le opere di di cui trattasi potranno essere realizzate direttamente con la propria organizzazione di impresa dal proponente se in possesso dell'adeguata qualificazione tecnico professionale prevista dal codice oppure essere eseguiti da terzi in possesso di adeguata organizzazione tecnico professionale e in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del codice. In tal caso l'affidamento avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Art. 10) Esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo

Il progetto esecutivo delle opere indicate al precedente art. 9 sarà presentato al Comune contestualmente alla presentazione della prima pratica edilizia per la costruzione degli immobili e sarà corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità ai costi unitari riportati sui listini ufficiali in vigore al momento di presentazione della pratica edilizia.
Il Comune si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi.
Il collaudo d'ogni singola opera pubblica sarà eseguito da un tecnico incaricato dal Comune e dovrà essere completato e approvato entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative. Decorso tale termine senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata e cesserà ogni responsabilità od onere a carico del Soggetto Attuatore in ordine alla sua manutenzione ordinaria o straordinaria, fatti salvi i lavori che si rendessero necessari per adeguare le opere alla regola d'arte, a seguito di verifica comunale fatta eseguire anche per finalità diverse dal collaudo finale.
Entro 3 (tre) mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, o decorso il termine come sopra specificato, le aree e le opere verranno trasferite per atto pubblico al Comune. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico dell'operatore edilizio. A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 17. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere

competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.
Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria. L'esecuzione dei lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie di cui al cui precedente art. 9 è di esclusiva responsabilità dell'operatore. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile del competente Settore del Comune, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori. Il collaudatore finale e in corso d'opera è nominato dal Comune. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono ad esclusivo carico dell'operatore. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo e alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo. Il collaudo deve verificare e dare conto – attraverso apposite analisi e caratterizzazioni - che tutte le aree oggetto di cessione al comune non contengono rifiuti e siano conformi alla normativa in materia ambientale. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inadempimento dell'impegno di cui sopra il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 17.

Art. 11) Responsabilità dell'operatore. Sanzioni

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative

contenute nel D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del comune per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;
c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni.

Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento come certificato dal collaudatore e previa escussione della fideiussione.

Art. 12) Alta vigilanza

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex art. 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'art. 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, sia al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia sulle imprese esecutrici.

Art. 13) Ulteriori obblighi a carico del Soggetto Attuatore

Ai sensi dell'art. 10 del vigente "*Regolamento comunale per la tutela del verde e delle alberature",* approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 29/05/2003,

è fatto obbligo di assicurare, in caso di nuove costruzioni, per immobili con destinazione diversa dalla residenza, una dotazione 1 albero ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento in progetto.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, pertanto, ad assicurare una dotazione minima di 18 esemplari arborei con altezza superiore a 2,50 mt, come di seguito calcolati:

Superficie lorda di pavimento in progetto: 3.565,70 mq

Dotazione minima di alberi: 3.565,70 mq : 200 albero/mq = 18 alberi

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza al citato art. 10 del *Regolamento del verde,* garantisce la piantumazione di n. 22 nuovi esemplari arborei nel lotto oggetto della presente convenzione. Inoltre, con la stipula della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a piantumare ulteriori n. 10 esemplari arborei di dimensioni 20-25 cm di circonferenza, con altezza superiore a 2,50 mt, su un'area pubblica che verrà indicata dall'Amministrazione Comunale. Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, alla manutenzione e cura dei suddetti esemplari arborei per la durata di anni 4 decorrenti dalla data di messa a dimora degli stessi, e comunque fino all'affidamento del nuovo appalto comunale di manutenzione degli esemplari arborei. Per manutenzione e cura degli alberi si intende:

- annaffiatura da aprile a ottobre non inferiore a 15 interventi, salvo casi di periodi di siccitosi che si dovessero verificare durante l'inverno;
- pulizia periodica del tornello e, qualora fosse necessario, ripristino dello stesso;
- saturazione delle fessure dovute all'assestamento definitivo della zolla;
- ripristino;
- controllo dei pali tutori e dei teli di juta;
- concimazioni e trattamenti fitoiatrici.

Il Soggetto Attuatore dovrà costituire, a garanzia di quanto sopra, un deposito cauzionale o una polizza fideiussoria, in misura stabilita dagli uffici comunali competenti, di entità pari al valore delle piante da mettere a dimora, compresa la posa in opera. Tale deposito verrà svincolato allo scadere dei 4 anni previa verifica, da parte dei tecnici del servizio competente, delle condizioni delle essenze arboree messe a dimora per le quali dovrà essere accertato l'attecchimento.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, a sostituire le essenze arboree che, durante il periodo sopra indicato dovessero perire o subire danneggiamenti tali da impedire il normale sviluppo vegetativo.

Art. 14) Contributo di Costruzione

Ai sensi dell'art. 43 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per l'intervento oggetto della presente convenzione viene calcolato il Contributo di Costruzione.

Tale contributo è dato dalla somma del Contributo sul Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Art. 15) Contributo sul Costo di Costruzione

Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, è tenuto a versare al Comune di Buccinasco all'atto del rilascio delle singole pratiche e secondo i modi e i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione.

Art. 16) Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 26/10/2016, ammontano complessivamente a € 658.049,93 (euro seicentocinquantottoequarantanove/93).
Oneri di urbanizzazione per destinazione commerciale, secondo la tabella di cui all'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 26/10/2016:
Primaria:
130,96 €/mq x 3.565,70 mq = 466.964,07 €
Secondaria:
53,59 €/mq x 3.565,70 mq = 191.085,86 €
Totale oneri di urbanizzazione: 658.049,93 €
A parziale scomputo degli oneri dovuti il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione disciplinate all'art. 9, per un importo pari a € 44.662,23. L'importo residuo, pari a € 613.387,70, verrà pagato al momento del rilascio o dell'efficacia delle singole pratiche edilizie presentate per la costruzione degli immobili. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione dovuti sono quelli calcolati al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Art. 17) Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Buccinasco le seguenti polizze fidejussorie "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciata da primaria compagnia d'assicurazione/istituto bancario:

- Polizza n…… rilasciata da ……. per un totale di **€ ……..** relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

- Polizza n…… rilasciata da ……. per un totale di **€ ……..** relativa alla realizzazione delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficacie tali polizze / fidejussioni fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui si riferiscono.

L'ammontare della fideiussione prestata, relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria , andrà integrata, se necessario, a seguito della presentazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire o di altra pratica edilizia idonea per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime. La fideiussione ha durata decennale e comunque non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione, come previsto all'art. 17. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. E' esclusa la possibilità di svincolo progressivo in relazione agli stati di avanzamento lavori.

TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 18) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.
Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento.

Art. 19) Durata della convenzione

La durata della convenzione, è stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 20) Spese

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 21) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.
Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comparto, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resterà comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.
Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

Art. 22) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 23) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

Art. 24) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.
La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

Art. 25) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di permessi di costruire.

Art. 26) Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera ……. il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Buccinasco.

Letto, confermato e sottoscritto.

Buccinasco li _____