

COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO AT6

SP 39 "della Cerca", 20070 Vizzolo Predabissi (MI)

ELABORATO - REVISIONE - DATA

049.VPE.02.LT.01.15 - 01 - aprile 2026

COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI PROTOCOLLO	E
	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0003890/2026 del 27/04/2026 Firmatario: Paride Manghi, Andrea Zandalasini

LA PROPRIETÀ

AURA S.r.l.

Via San Michele Campagna 25/A
43036 Fidenza (PR)
P.IVA 02664510340

PROGETTISTA

ING. ANDREA ZANDALASINI

AURA S.r.l.
Via San Michele Campagna, 25/a
43036 FIDENZA (PR)
C.F. - P.I. 02664510340



Per l'attuazione del Piano Attuativo relativo all'area AT6 – come individuata nel vigente PGT – sito nel comune di Vizzolo Predabissi (MI), SP 39 “della Cerca”.

Il _____ in Vizzolo Predabissi, in una sala del Comune di Vizzolo Predabissi sito in Via Verdi 9, 20070 Vizzolo Predabissi, davanti a me Dott. Notaio _____ Iscritto al Collegio notarile di _____ sono presenti:

- _____, CF _____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, via _____, n. _____, che interviene nel presente atto in qualità di titolare della proprietà dell'area sita in Comune di Vizzolo Predabissi, SP. 39 “della Cerca”, identificati al NCEU al foglio n. 2, mappali n. 578 – 579 – 580 – 581 – 582 – 583 – 584 – 585 – 586 – 587 – 588, nel seguito del presente atto denominato “*Lottizzante*” o “*Attuatore*”, da una parte;

e

- Comune di Vizzolo Predabissi, CF 84503700159, qui in atto rappresentato dal _____, CF _____, nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile dell'area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Vizzolo Predabissi, domiciliato per la carica in questo atto presso la sede del suddetto Comune, il quale dichiara di agire per nome, per conto e nell'interesse del citato Comune che rappresenta, in esecuzione del Decreto Comunale n. _____ del _____ con il quale sono stati attribuiti i compiti e le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. 207/2000 nonché in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale, in copia conforme all'originale unitamente a tutti i suoi allegati costituiti dagli elaborati del Piano Attuativo, si allega al presente atto con la lettera “_____”, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “*Comune*”, dall'altra parte;

di seguito disgiuntamente anche la “*Parte*” e congiuntamente le “*Parti*”

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, avendo i requisiti di Legge rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE

- la presente Convenzione concerne un Piano attuativo relativo all'area denominata AT6 – come individuata nel vigente P.G.T. del Comune di Vizzolo Predabissi;
- l'Attuatore è proprietario esclusivo di aree della superficie catastale complessiva pari a mq _____ in forza di atto a rogito notaio _____ del _____ (rep./racc. nn. ____/____), registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____;
- l'atto di cui alla precedente premessa comprende la totalità delle aree facenti parte del perimetro dell'Ambito AT6 nello specifico identificate nel Catasto del Comune di Vizzolo Predabissi con i seguenti dati censuari: Foglio n. 2 mappali n. 578 – 579 – 580 – 581 – 582 – 583 – 584 – 585 – 586 – 587 – 588, confini a corpo e in contorno: [●];
- il Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- sono altresì interessate dalla presente Convenzione le seguenti aree già nello stato di fatto adibite ad uso strada pubblica esterne al perimetro dell'Ambito AT6 di proprietà della Città Metropolitana di Milano, nello specifico identificate nel Catasto del Comune di Vizzolo Predabissi con i seguenti dati censuari: Foglio 2, mappali n. 11 e 26;
- è infine interessato dalla presente Convenzione l'immobile esterno al perimetro dell'Ambito AT6 di proprietà del Comune in Piazzetta Don Carlo Grammatica, nello specifico identificato nel Catasto del Comune di Vizzolo Predabissi con i seguenti dati censuari: Foglio 2, mappale n. 236;
- la disciplina urbanistica comunale che interessa l'Ambito AT6 è determinata dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26 marzo 2024 di approvazione del nuovo Documento di Piano, della contestuale variante al Piano delle Regole, della variante al Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Vizzolo Predabissi e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), reso esecutivo e vigente a tutti gli effetti di legge con

la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24 luglio 2024, disciplina nel suo complesso di seguito anche denominata PGT;

- l'area soggetta a Piano Attuativo (AT6), a seguito di rilievo, risulta avere una superficie di metri quadrati 12.862,61 (metri quadrati dodicimilaottocentosessantadue/61), come si evince nella tavola allegata LT05, ed è classificata nel vigente PGT come: ambito di trasformazione AT6, di cui gli elementi di sintesi sono (come ripresi dall'art. 7.1 del DDP del PGT):

- superficie territoriale = 12.759 mq
- utilizzazione territoriale U_t (mq/mq) = 0,6
- Potenziale S_L = 7.655 mq

come indicato, ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____ dal Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Vizzolo Predabissi (Allegato _____);

- l'area di cui trattasi è soggetta ai seguenti vincoli:
 - parte in fascia di rispetto stradale (Nuovo codice della strada, D.L. n. 285/1992);
 - area sottoposta a tutela paesistica D.Lg. n. 42/2004 art. 136 e D.R. 28/03/1984;
- l'area di cui trattasi rientra nella perimetrazione del Centro Abitato ai sensi del DM 1444/68;
- la fattibilità geologica del sito è definita sottoclasse 3d (fattibilità con consistenti limitazioni) all'interno della Componente Geologica del PGT;
- con istanza del 6 ottobre 2025 (prot. n. 9403) il Lottizzante ha presentato al Comune, relativamente all'ambito di trasformazione AT6 istanza di Piano Attuativo conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.; come da istanza, fra l'altro, il progetto relativo all'ambito AT6 comprende: (i) La lottizzazione dei lotti edificabili, secondo le indicazioni dell'ultima variante del PGT, destinati a *"em3) medie strutture di rilevanza locale superficie di vendita tra mq 601 e mq 1.500"* e *"k) ricettiva alberghiera e somministrazione alimenti e bevande"*; (ii) La realizzazione di una nuova rotatoria di

accesso sulla SP39, finalizzata a migliorare la sicurezza e la distribuzione del traffico; (ii) La creazione di una pista ciclopedonale che collega l'area AT6 alla rete esistente, garantendo continuità, sicurezza e accessibilità; (IV) La realizzazione di parcheggi a raso con essenze locali, spazi verdi e viabilità interna pubblica con accessi separati per ciascun lotto privato; (V) la predisposizione dei sottoservizi; (VI) il restauro conservativo dell'area antistante il Sagrato della Basilica di Santa Maria in Calvenzano sito in piazzetta Don Carlo Grammatica sito in Comune di Vizzolo Predabissi;

- con atto n. 83 in data 24 settembre 2025, la Giunta Comunale ha approvato le Linee Guida e relativo elaborato grafico inerenti all'Ambito di Trasformazione AT6 predisposte in conformità al cap. 7 del DDP del PGT vigente;
- con istanza dell'11 novembre 2025 (prot. n. 10624) il Lottizzante ha presentato al Comune, relativamente all'ambito di trasformazione AT6, una integrazione volontaria al Piano Attuativo;
- con istanza del 27 novembre 2025 (prot. n. 11133) il Lottizzante ha presentato al Comune, relativamente all'ambito di trasformazione AT6, una seconda integrazione volontaria al Piano Attuativo;
- con istanza dell'11 marzo 2026 (prot. n. 2464) il Lottizzante ha presentato al Comune, relativamente all'ambito di trasformazione AT6, una terza integrazione volontaria al Piano Attuativo;
- con istanza del _____ (prot. n. _____) il Lottizzante ha presentato al Comune, relativamente all'ambito di trasformazione AT6, una quarta e ultima integrazione volontaria al Piano Attuativo contenente, tra l'altro, lo schema della presente Convenzione;
- il Piano Attuativo, in ottemperanza alle prescrizioni del PGT e delle Linee Guida e relativo elaborato grafico inerenti all'Ambito di Trasformazione AT6 prevede i seguenti dati salienti, il tutto meglio descritto al successivo art. 2:
 - SL prevista pari e non superiore a 3.175 mq suddivisa in tre fabbricati, rispettivamente di 1.990 mq (ad uso commercio al dettaglio, media struttura di vendita alimentare), di 700 mq (ad uso commercio al dettaglio, media struttura

di vendita non alimentare) e di 485 mq (ad uso commercio, per somministrazione di alimenti e bevande);

- Opere di urbanizzazione primaria funzionali non a scomputo (rotatoria, strada di penetrazione per accesso ai lotti in progetto, sottoservizi, relativa illuminazione pubblica);
 - Opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo (percorso ciclopeditonale e relativa illuminazione pubblica, con ponticello di attraversamento della roggia Pallavicina);
 - Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo (intervento sul sagrato della Basilica di Santa Maria in Calvenzano);
 - Standard dovuto pari a 3.053,75 mq, di cui reperito in misura pari a 610,75 mq (pari al 20%) e monetizzato in misura pari a 2.443 mq (pari all'80%) che, secondo quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n. 27/2024 implica il pagamento del Lottizzante in favore del Comune della somma di € 256.515,00 (duecentocinquantaseimilacinquecentoquindici/00);
- le Parti danno atto che, con riferimento all'opera di urbanizzazione secondaria di realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'area antistante il sagrato della Basilica di Santa Maria in Calvenzano, la medesima è prevista secondo il progetto allegato al Piano conforme al progetto già trasmesso alla Soprintendenza con nota prot. n. 7002 del 29 settembre 2014, e per il quale la stessa Soprintendenza aveva espresso parere preventivo favorevole con nota in atti al prot. n. 8917 del 03 dicembre 2014;
- la presente Convenzione ed il Piano Attuativo sono diretti a disciplinare tutti gli interventi previsti nell'ambito di Trasformazione AT6 tramite la trasformazione edilizia dello stato di fatto, con conseguente disciplina delle seguenti opere inerenti e funzionali a detto ambito, così come individuate negli elaborati di Piano Attuativo e segnatamente:
- nuova rotatoria di accesso sulla SP39;
 - pista ciclopeditonale che collega l'area AT6 alla rete esistente;
 - parcheggi a raso con essenze locali, spazi verdi e viabilità interna pubblica con accessi separati per ciascun lotto privato;

- predisposizione dei sottoservizi e loro allaccio a quelli esistenti;
- restauro conservativo dell'area antistante il Sagrato della Basilica di Santa Maria in Calvenzano;
- il Piano Attuativo e la presente Convenzione disciplinano inoltre le future cessioni di aree in favore del Comune ed il reperimento di aree per servizi di interesse pubblico o generale, nonché le monetizzazioni a carico del Lottizzante, come disciplinati nella presente Convenzione nonché le altre obbligazioni del medesimo Lottizzante;
- nel corso dell'istruttoria sono stati acquisiti i seguenti pareri esterni:
 - Città Metropolitana di Milano, ha espresso pareri favorevoli in relazione ai lavori di modifica della viabilità esistente lungo la SP n. 39 "della Cerca", per la realizzazione della nuova rotatoria e della pista ciclopeditonale, pervenuto in atti comunali al prot. 10873 del 19/11/2025, come integrato al prot. n. del

nonché i seguenti pareri e relazioni interne

- dell'Area Polizia Locale ha espresso parere favorevole in data _____;
- la Commissione Paesaggio ha esaminato il Piano Attuativo in data 29 ottobre 2025 ed ha espresso parere favorevole;
- *[eventuale altro]*

In sede di progettazione e di esecuzione degli interventi pubblici e privati ai fini del positivo collaudo sarà necessario tenere conto delle indicazioni e rispettare le prescrizioni derivanti da tutti i pareri qui richiamati e da altri eventuali pareri ottenuti sino alla approvazione del Piano Attuativo, così come da eventuali integrazioni successive, nonché dai pareri della Commissione del Paesaggio del Comune;

- la trasformazione edilizia dell'ambito è altresì soggetta alla disciplina del PGT Comunale sicché il Piano Attuativo, così come la presente Convenzione e gli allegati a questa, devono essere interpretati ed applicati, in ogni caso ed anche in caso di difformità o mancata specificazione, per dare completa attuazione a tali disposizioni che nel caso andranno ad eterointegrare la presente Convenzione, i relativi allegati ed il Piano Attuativo;

- la trasformazione edilizia dell'ambito è altresì soggetta alle 'Linee guida Ambito di trasformazione AT6', approvate dalla Giunta Comunale con atto n. 83 in data 24 settembre 2025 (di seguito le **"Linee Guida"**), che costituiscono, ai sensi dell'art. 1.15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole, disciplina vincolante per la progettazione e l'attuazione dell'intervento e che si allegano alla presente Convenzione sotto la lettera _____ per formarne parte integrante e sostanziale.
- la Giunta del Comune di Vizzolo Predabissi ha adottato il Piano Attuativo unitamente alla Convenzione con deliberazione n. _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di legge e come allegata sotto la lettera "_____",
- successivamente all'adozione del Piano Attuativo, in data ____ (prot. n. ____) il Lottizzante ha presentato al Comune una integrazione volontaria in relazione ai progetti delle opere pubbliche, e ciò al fine di consentire al Comune di approvare i P.F.T.E. di dette opere pubbliche contestualmente all'approvazione del Piano Attuativo, come poi effettivamente avvenuto con deliberazione della Giunta del Comune di Vizzolo Predabissi n. _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di legge;
- adempiuti gli incombeni prescritti dall'articolo 14 della Legge Regionale 12/05, il Piano Attuativo è stato approvato definitivamente con deliberazione della Giunta del Comune di Vizzolo Predabissi n.. _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di legge e come allegata sotto la lettera "_____";
- la presente Convenzione viene sottoscritta nel rispetto del termine di 6 (sei) mesi dalla data di intervenuta esecutività della delibera di approvazione di cui alla precedente premessa che il Lottizzante si è impegnato a rispettare, dichiarando altresì di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti in Convenzione, nonché negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del Piano Attuativo.

Tutto ciò premesso e confermato tra i comparsi, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE, ELABORATI GRAFICI

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della Convenzione.

Sono altresì parte integrante del presente atto i seguenti elaborati tecnici che, essendo ben noti alle parti in quanto allegati alla delibera di approvazione del Piano Attuativo, non vengono allegati alla presente Convenzione:

N.	COD. ELABORATO	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE
1	049.VPE.02.GEN.01.01.01	Relazione GEN.01	Elenco Elaborati
2	049.VPE.02.GEN.01.02.01	Relazione GEN.02	Relazione Generale
3	049.VPE.02.LT.01.01.01	Relazione LT.01	Relazione Tecnico-Illustrativa
4	049.VPE.02.LT.01.02.01	Relazione LT.02	Relazione Paesaggistica
5	049.VPE.02.LT.01.03.01	Relazione LT.03	Relazione Geologica-Geotecnica
6	049.VPE.02.LT.01.04.01	Relazione LT.04	Relazione idraulica
7	049.VPE.02.LT.01.05.01	Relazione LT.05	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione tecnica
8	049.VPE.02.LT.01.06.01	Relazione LT.06	Opere di urbanizzazione primaria: fognature e invarianza – Relazione tecnica
9	049.VPE.02.LT.01.07.01	Relazione LT.07	Calcolo preliminare oneri di urbanizzazione
10	049.VPE.02.LT.01.08.01	Relazione LT.08	Opere di urbanizzazione primaria – Computo metrico
11	049.VPE.02.LT.01.09.01	Relazione LT.09	Opere di urbanizzazione primaria – Elenco prezzi unitari
12	049.VPE.02.LT.01.10.01	Relazione LT.10	Opere di urbanizzazione primaria – Quadro di incidenza della manodopera
13	049.VPE.02.LT.01.11.01	Relazione LT.11	Valutazione previsionale di clima acustico
14	049.VPE.02.LT.01.12.01	Relazione LT.12	Relazione illuminotecnica
15	049.VPE.02.LT.01.13.01	Relazione LT.13	Studio viabilistico
16	049.VPE.02.LT.01.14.01	Relazione LT.14	Relazione agronomica
17	049.VPE.02.LT.01.15.01	Relazione LT.15	Schema di Convenzione
18	049.VPE.02.LT.02.01.01	Tavola LT.01	Inquadramento su CTR e strumenti urbanistici
19	049.VPE.02.LT.02.02.01	Tavola LT.02	Rilievo fotografico
20	049.VPE.02.LT.02.03.01	Tavola LT.03	Piano particellare
21	049.VPE.02.LT.02.04.01	Tavola LT.04	Rilievo celerimetrico
22	049.VPE.02.LT.02.05.01	Tavola LT.05	Dimostrazione analitica calcolo aree
23	049.VPE.02.LT.02.06.01	Tavola LT.06	Dimostrazione analitica superficie lotti
24	049.VPE.02.LT.02.07.01	Tavola LT.07	Distribuzione dei lotti e viabilità di accesso
25	049.VPE.02.LT.02.08.01	Tavola LT.08	Piano particellare con calcolo aree in cessione
26	049.VPE.02.LT.02.09.01	Tavola LT.09	Perimetrazioni e distanze dai confini
27	049.VPE.02.LT.02.10.01	Tavola LT.10	Dimostrazione analitica parametri urbanistici: parcheggi
28	049.VPE.02.LT.02.11.01	Tavola LT.11	Dimostrazione analitica parametri urbanistici: superficie permeabile
29	049.VPE.02.LT.02.12.01	Tavola LT.12	Recinzioni di divisione lotti
30	049.VPE.02.LT.02.13.01	Tavola LT.13	Dettagli parcheggi
31	049.VPE.02.LT.02.14.01	Tavola LT.14	Acque bianche - Schema fognatura
32	049.VPE.02.LT.02.15.01	Tavola LT.15	Acque bianche - Tombinature
33	049.VPE.02.LT.02.16.01	Tavola LT.16	Acque bianche – Profili altimetrici e dettagli
34	049.VPE.02.LT.02.17.01	Tavola LT.17	Acque nere - Schema fognatura
35	049.VPE.02.LT.02.18.01	Tavola LT.18	Acque nere – Profili altimetrici e dettagli
36	049.VPE.02.LT.02.19.01	Tavola LT.19	Sottoservizi – Schema di posa
37	049.VPE.02.LT.02.20.01	Tavola LT.20	Sottoservizi – Cabine elettriche
38	049.VPE.02.LT.02.21.01	Tavola LT.21	Viabilità – Rotatoria, sezioni stradali e guard rail

39	049.VPE.02.LT.02.22.01	Tavola LT.22	Viabilità – Segnaletica stradale
40	049.VPE.02.LT.02.23.01	Tavola LT.23	Viabilità – Sezione stradale tipo e dettagli
41	049.VPE.02.LT.02.24.01	Tavola LT.24	Linee guida: sistema della mobilità
42	049.VPE.02.LT.02.25.01	Tavola LT.25	Linee guida: l'assetto planivolumetrico
43	049.VPE.02.LT.02.26.01	Tavola LT.26	Linee guida: i materiali
44	049.VPE.02.LT.02.27.01	Tavola LT.27	Linee guida: il sistema del verde
45	049.VPE.02.LT.02.28.01	Tavola LT.28	Linee guida: il sistema dell'arredo urbano
46	049.VPE.02.UP.01.01.01	Relazione UP.01	Relazione tecnico-illustrativa
47	049.VPE.02.UP.01.02.01	Relazione UP.02	Rilievo fotografico
48	049.VPE.02.UP.01.03.01	Relazione UP.03	Relazione Paesaggistica
49	049.VPE.02.UP.01.04.01	Relazione UP.04	Computo metrico
50	049.VPE.02.UP.01.05.01	Relazione UP.05	Elenco prezzi unitari
51	049.VPE.02.UP.01.06.01	Relazione UP.06	Quadro di incidenza della manodopera
52	049.VPE.02.UP.02.01.01	Tavola UP.01	Inquadramento su CTR e strumenti urbanistici
53	049.VPE.02.UP.02.02.01	Tavola UP.02	Piano particellare
54	049.VPE.02.UP.02.03.01	Tavola UP.03	Piano particellare con calcolo aree in cessione
55	049.VPE.02.UP.02.04.01	Tavola UP.04	Rilievo celerimetrico
56	049.VPE.02.UP.02.05.01	Tavola UP.05	Planimetria Generale
57	049.VPE.02.UP.02.06.01	Tavola UP.06	Sezioni e dettagli
58	049.VPE.02.UP.02.07.01	Tavola UP.07	Segnaletica stradale
59	049.VPE.02.US.01.01.01	Relazione US.01	Relazione integrativa con riferimento al precedente parere preliminare
60	049.VPE.02.US.01.02.01	Relazione US.02	Relazione tecnico-illustrativa
61	049.VPE.02.US.01.03.01	Relazione US.03	Relazione Paesaggistica
62	049.VPE.02.US.01.04.01	Relazione US.04	Rilievo fotografico
63	049.VPE.02.US.01.05.01	Relazione US.05	Computo metrico
64	049.VPE.02.US.01.06.01	Relazione US.06	Elenco prezzi unitari
65	049.VPE.02.US.01.07.01	Relazione US.07	Quadro di incidenza della manodopera
66	049.VPE.02.US.02.01.01	Tavola US.01	Inquadramento su CTR e strumenti urbanistici
67	049.VPE.02.US.02.02.01	Tavola US.02	Rilievo celerimetrico
68	049.VPE.02.US.02.03.01	Tavola US.03	Stato di fatto
69	049.VPE.02.US.02.04.01	Tavola US.04	Progetto

Documenti tutti che si trovano allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del giorno _____, come sopra allegata sotto la lettera “_____”.

Fanno altresì parte integrante e sostanziale della Convenzione e del Piano Attuativo i seguenti documenti:

- Linee Guida meglio indicate in premessa;
- Accordo di Programma sottoscritto in data ____ tra il Comune e la Città Metropolitana di Milano (di seguito “**CMM**”) relativo agli interventi ricadenti sulle aree di proprietà di

CMM (di seguito **“Accordo di Programma”**) denominato “Accordo di Programma tra la Città Metropolitana di Milano e il Comune di Vizzolo Predabissi per la disciplina degli interventi connessi all'attuazione del Piano Attuativo "AT6"”;

- tutti gli altri documenti allegati alla presente Convenzione.

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento ai tipi catastali in scala 1:_____ allegati al presente atto sotto le lettere “[●]” e “[●]”, le aree oggetto del Piano Attuativo di proprietà del Lottizzante e corrispondenti all'intero Ambito sono graficamente indicate con_____ e così catastalmente individuate: _____ per una superficie catastale complessiva di mq _____.

ART. 2 - OGGETTO

Il Comune, e il Lottizzante concordano la presente Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo individuato nel vigente PGT del Comune di Vizzolo Predabissi con la denominazione AT6 nel pieno e inderogabile rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano delle Regole, nel Piano dei Servizi e nelle Linee Guida e dell'Accordo di Programma fra Comune e CMM.

La presente Convenzione è redatta ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 della Legge Regionale n.12/2005.

Il Piano Attuativo interessa le aree di cui il Lottizzante è proprietario come in premessa individuate, nonché, per le opere pubbliche, aree in parte del Lottizzante ed in parte del Comune e/o della Città Metropolitana di Milano anch'esse indicate in premessa, il tutto come meglio identificato alla Tav. n. [●] allegata al Piano Attuativo. Qualora, in fase di redazione dei P.F.T.E. delle opere pubbliche, si rendesse necessario interessare altre aree, in allegato al previsto P.F.T.E. verrà aggiornata la suddetta tavola.

Il Lottizzante si impegna nei confronti del Comune a dare attuazione al Piano Attuativo attraverso la realizzazione di:

- a) una edificazione organica di SL prevista pari e non superiore a 3.175 mq suddivisa in 3 fabbricati nel rispetto dei massimi edificatori previsti da PGT, così come indicato nella Relazione Tecnica e nella Tavola LT07, allegate alla delibera come sopra indicato alla lettera “_____”;

- b) opere di urbanizzazione primaria funzionali al comparto non a scomputo, quali:
- rotatoria di accesso posta sulla SP39;
 - strada di penetrazione per accesso ai lotti in progetto;
 - realizzazione di sottoservizi;
 - illuminazione pubblica a servizio delle opere in progetto di cui alla presente lett. b);
- c) opere di urbanizzazione primaria a scomputo, quali:
- percorso ciclopedonale lungo la SP39 con collegamento all'Ambito;
 - illuminazione pubblica del percorso ciclopedonale;
 - ponticello del percorso ciclopedonale per l'attraversamento della roggia Pallavicina;
- d) opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, quali:
- il restauro conservativo dell'area antistante il sagrato della Basilica di Santa Maria in Calvenzano;
- e) Tutto quanto altro previsto nella presente Convenzione.

Il Lottizzante è obbligato a chiedere ed ottenere, in sede attuativa, per le opere private uno o più Permessi di Costruire (PDC) e la relativa approvazione del progetto per le opere pubbliche in conformità alla presente Convenzione e nei limiti di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), oltre ad ogni altro atto assentivo necessario e/o previsto dalla disciplina vigente (ad esempio Autorizzazione Paesaggistica) per tutte le opere previste. Per le sole opere private è consentito il ricorso alla SCIA esclusivamente per gli interventi previsti dall'articolo 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

In sede di progettazione e di esecuzione degli interventi pubblici e privati il Lottizzante si obbliga a tenere conto delle indicazioni e rispettare le prescrizioni derivanti da tutti i pareri indicati nelle premesse e compresi altri eventuali pareri ottenuti da qualsivoglia Autorità sino alla approvazione del Piano Attuativo e sino al rilascio dei titoli abilitativi per ogni intervento, così come eventuali integrazioni successive, così come delle Linee Guida, dell'Accordo di Programma fra Comune e CMM e dei pareri della Commissione del Paesaggio del Comune, nonché di tutti gli altri pareri che si renderanno necessari nel rispetto delle specifiche normative di settore

connesse con l'attuazione del Piano Attuativo e delle singole opere pubbliche e private realizzate, ivi compresi quelli dei gestori dei pubblici servizi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come di ogni altra opera pubblica di cui alla presente Convenzione, è altresì subordinata alla approvazione ai sensi della disciplina vigente dei relativi livelli progettuali da parte del Comune e di CMM per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria sulla SP, previa verifica e validazione a cura, spese ed oneri del Lottizzante, ferma l'individuazione da parte del Comune del verificatore e del validatore.

ART. 3 – TERMINI – DURATA

La Convenzione è immediatamente vincolante per il Lottizzante proponente il Piano Attuativo, mentre lo diverrà per il Comune solo dopo le prescritte approvazioni di legge.

Sempre che l'Accordo di Programma tra Comune e CMM sia stato sottoscritto, le Parti si impegnano alla stipula notarile della presente Convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di intervenuta esecutività della delibera di approvazione di cui alle premesse, termine che l'Attuatore si è impegnato a rispettare. Ai fini della sottoscrizione della presente Convenzione l'Attuatore ha provveduto al pagamento di tutti gli oneri tributari dovuti e maturati sino alla data di sottoscrizione per la sua proprietà delle aree del Piano Attuativo ed il Comune ne dà atto.

In caso di ingiustificato ritardo o rifiuto alla stipula notarile della presente Convenzione, il Lottizzante sarà messo in mora dal Comune affinché vi provveda entro il termine assegnato di ulteriori 30 (trenta) giorni, decorsi i quali in assenza della sottoscrizione della presente Convenzione sarà facoltà del Comune dichiarare inefficace il Piano Attuativo senza eccezione e/o riserva alcuna da parte del Lottizzante e/o risarcimento e/o ristoro e/o rimborso a suo favore.

Anche in caso di giustificato ritardo o rifiuto motivato alla stipula notarile della presente Convenzione, decorso il termine di un anno dalla data di intervenuta esecutività della delibera di approvazione di cui alla precedente premessa, il Piano Attuativo potrà essere dichiarato inefficace dal Comune, senza eccezione e/o riserva alcuna da parte del Lottizzante e/o risarcimento e/o ristoro e/o rimborso a suo favore.

La durata di validità del Piano Attuativo e della relativa Convenzione è di anni 5 (cinque), dalla data di stipula della presente Convenzione, fermo restando la possibilità in capo al Lottizzante di chiedere proroghe del termine ai sensi e secondo le modalità previste dalla legge.

Il Lottizzante dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti nella presente Convenzione, nonché negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del Piano Attuativo, dichiarando altresì di accettarli senza eccezione alcuna, nonché a dare esecuzione alle previsioni e prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nelle Linee Guida e nell'Accordo di Programma fra Comune e CMM, così come negli atti di approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come di ogni altra opera pubblica di cui alla presente Convenzione.

ART. 4 - VARIANTI PLANIVOLUMETRICHE

Qualora in fase esecutiva si rendesse necessario, sarà possibile apportare al planivolumetrico varianti e modifiche nel rispetto e con l'osservanza delle prescrizioni, norme e procedure di cui all'articolo 14 comma 12 della Legge Regionale n.12/2005.

Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente e compatibilmente con il planivolumetrico del Piano Attuativo, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del titolo autorizzativo/abilitativo saranno verificate ed eventualmente reperite le ulteriori aree a standard urbanistico ed i rispettivi oneri nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella prevista nella presente Convenzione e individuata per il dimensionamento del Piano. Qualora in seguito alla diversa destinazione, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza così come oneri in eccedenza, con congruaggio a favore del Lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione, né in termini di oneri concessori. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della Convenzione.

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI

Il capitolo 5 delle NTA del Piano delle Regole del PGT norma le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e le relative monetizzazioni in base alla destinazione d'uso dei fabbricati.

Inoltre, in ragione della superficie lorda (SL) di progetto pari a mq 3.175 come determinata al precedente articolo 2 ed in forza della disciplina di PGT la dotazione di aree e servizi prevista deve essere pari a mq 3.053,75, determinata rispetto alla destinazione d'uso come da elaborati progettuali:

- em3) medie strutture di rilevanza locale superficie di vendita tra mq 601 e mq 1.500: 100% della superficie lorda complessiva di cui almeno il 50% a parcheggio;
- k) somministrazione alimenti e bevande: 75% della superficie lorda complessiva di cui almeno il 50% a parcheggio.

Alla tavola LT10 allegata al Piano Attuativo, si evincono i conteggi relativi alle superfici da destinarsi a servizi, così di seguito riassunti:

- SL in progetto: 3.175,00 mq
- Aree per servizi a parcheggio: 3.053,75 mq

Giuste NTA del PGT, pertanto, la dotazione complessiva di aree a servizi che deve essere garantita mediante asservimento all'uso pubblico è pari ad una superficie minima di mq 610,75, pari al 20% della dotazione richiesta, oltre monetizzazione per 2.443,00 mq, pari all'80% della dotazione richiesta, monetizzazione il cui versamento è regolato dal successivo art. 7.

Il Lottizzante, prima della conclusione dei lavori dell'edificio del Lotto 1 di cui all'elaborato grafico LT 10, si impegna ad eseguire, ove necessario, il frazionamento catastale delle aree a servizi secondo le superfici indicate sopra e nell'elaborato grafico LT 10 e, una volta conclusi i lavori, ad asservirle ad uso pubblico perpetuo con atto da sottoscrivere entro i successivi 90 giorni e da trascrivere nei registri immobiliari. L'agibilità degli edifici previsti all'interno dei Lotti 1, 2 e 3 dell'AT6, come individuati nella tavola LT10, non è subordinata alla sottoscrizione dell'atto di asservimento ad uso pubblico della dotazione a servizi.

Il Lottizzante o suoi aventi causa si impegnano con il presente atto a sostenere tutte le spese per la realizzazione delle opere, nonché tutte le future spese ed oneri di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria (compresa l'illuminazione, la pulizia, il taglio del verde,

segnaletica e lo sgombero neve) di tutte le aree che saranno oggetto di asservimento ad uso pubblico.

Gli orari di apertura dei parcheggi nelle aree asservite ad uso pubblico seguiranno gli orari di apertura delle attività insediate. Qualora il Comune avesse specifiche esigenze, comunicherà la necessità di aperture straordinarie dei parcheggi ad uso pubblico. Queste indicazioni vengono definite per garantire il decoro e la pubblica sicurezza. Il Comune non sosterrà alcun onere economico per le aperture straordinarie.

ART. 6 – CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONI

Il Lottizzante, come sopra rappresentato, con il presente atto si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a cedere a titolo gratuito la proprietà delle aree destinate alle urbanizzazioni, come individuate nella Tavola LT08, allegata alla delibera come sopra allegata sotto la lettera “_____” entro 90 giorni dal relativo collaudo, con costi fiscali notarili e di previo frazionamento a carico del Lottizzante stesso.

In particolare, sono previsti in cessione da parte del Lottizzante complessivi 2.731,12 mq, di cui 1.329,93 mq al Comune e 1.401,19 mq alla CMM, così suddivisi come da tavola LT08:

- 566,98 mq per viabilità comunale;
- 56,95 mq per cabina elettrica;
- 706 mq per pista ciclabile;
- 1.401,19 mq per rotatoria.

Si fa presente che, in base a quanto previsto dall'Accordo di Programma fra Comune e CMM, sono previsti in cessione da parte della CMM al Comune complessivi 1.663,07 mq per la pista ciclabile, come da tavola LT08.

Scostamenti sulle quantità sopra indicate sono fin d'ora ammessi per esigenze di precisa individuazione a scala di maggior dettaglio in sede esecutiva ovvero in conseguenza di modifiche progettuali in sede di approvazione esecutiva. Le aree oggetto di cessione gratuita saranno cedute e garantite dall'Attuatore come libere da persone, cose e animali, da affittanze e contratti di qualsiasi natura, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da oneri reali e gravami e da vincoli, da servitù apparenti e non apparenti ad eccezione di quelle indicate nel successivo paragrafo e da oneri di imposta, nonché da qualsivoglia altro onere e peso di

qualsiasi tipo, apparente e non apparente. Inoltre, il Lottizzante dichiara e garantisce che i suoli delle aree oggetto di futura cessione sono (e saranno al momento in cui entreranno nella disponibilità del Comune o di CMM, per quanto di competenza) prive di contaminazioni e/o passività ambientali. Il Lottizzante dichiara fin d'ora e ripeterà la dichiarazione in sede di atto di cessione delle aree che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà in capo a sé medesima sulle aree private interessate dal Piano Attuativo e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi. Si dà atto che, anche nell'eventualità di mancata attuazione ovvero attuazione parziale del Piano Attuativo, le aree dovranno comunque essere cedute in attuazione della presente Convenzione e resteranno a titolo definitivo in proprietà del Comune o di CMM, rimanendo quindi esclusa la possibilità per il Lottizzante di ottenere ogni forma di indennizzo, ristoro, rimborso e/o pretesa e/o diritto su dette aree una volta cedute. Il Lottizzante, in sede di atto di cessione delle aree, rinuncerà a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo. Il Lottizzante presterà garanzia per evizione.

Anteriormente alla cessione, verranno stipulate altresì le servitù necessarie per la realizzazione della cabina elettrica e la gestione dei sottoservizi previsti in progetto con gli enti gestori.

Il Lottizzante si impegna altresì alle eventuali ulteriori operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale e conseguente volturazione per le aree previste in cessione nel caso in cui, durante l'esecuzione degli interventi e l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche e private, si rendessero necessarie a causa di disallineamento degli interventi effettuati o da effettuare con le aree oggetto di cessione; tali eventuali operazioni dovranno essere perfezionate prima della comunicazione di fine lavori, dell'emissione del relativo certificato di collaudo e, in ogni caso, prima della sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree.

Le aree promesse in cessione e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione restano gratuitamente a disposizione del Lottizzante per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico ovvero a scomputo e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto dalla presente Convenzione. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del Lottizzante: (i) tutti gli oneri di

qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a esclusivo carico del Lottizzante; (ii) gravano sul Lottizzante gli obblighi di presidio, gestione e monitoraggio sotto ogni profilo, ivi compreso il profilo ambientale e di sicurezza pubblica, al fine di assicurare che la dichiarazione e garanzia di assenza di contaminazioni e/o di passività ambientali al momento della riconsegna al Comune sia corretta e veritiera.

Reta inteso che il Comune si impegna, nei limiti e modi in cui ciò sia consentito dalla disciplina in materia, ad evitare che su tutte le aree che saranno cedute in esecuzione della presente Convenzione vengano apposti impianti pubblicitari che possano ostacolare la visibilità dalla strada provinciale degli edifici previsti sui Lotti 1, 2 e 3 della Tavola LT10.

ARTICOLO 7 - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONE

Il Comune, con la presente Convenzione, dà atto che la previsione delle cessioni di aree di cui al precedente art. 6 e degli asservimenti all'uso pubblico di aree di cui al precedente art. 5 non garantisce completamente le dotazioni di aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale dovute (pari a 3.053,75 mq) e indotte dagli interventi previsti dal Piano Attuativo. Per tale motivo, come già indicato in premessa, tenuto conto che la dotazione reperita è pari a 610,75 mq (come da art. 5), si rende necessario provvedere alla monetizzazione di $(3.053,75 - 610,75 =) 2.443$ mq, così per un valore di $(2.443 \times € 105 =) € 256.515,00$ (duecentocinquantaseimilacinquecentoquindici/00) come determinato con delibera di Consiglio comunale n. 27/2024 che sono versati al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, tramite _____ e di cui il Comune rilascia ampia e liberatoria quietanza con la sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Lottizzante, come sopra rappresentato, riconosce che gli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'intervento ammontano a complessivi euro 338.391,50 (euro trecentotrentottomilatrecentonovantuno/50) così calcolati:

$3.175,00 \text{ mq} \times 106,58 \text{ €/mq} = 338.391,50 \text{ €}$ salvo verifica puntuale alla presentazione del titolo abilitativo.

Fermo quanto previsto all'art. 11 con riferimento alla rotatoria di accesso posta sulla SP39, il Lottizzante si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della normativa nazionale, regionale e locale applicabile (ivi inclusa la L.R. 12/2005), alla realizzazione entro i termini previsti di efficacia della presente Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di tutte le seguenti opere di urbanizzazione primaria: percorso ciclopeditonale lungo la SP39 con collegamento all'Ambito; illuminazione pubblica del percorso ciclopeditonale; ponticello del percorso ciclopeditonale per l'attraversamento della roggia Pallavicina; oltre alla realizzazione entro i termini previsti di efficacia della presente Convenzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria non a scomputo: strada di penetrazione per accesso ai lotti in progetto e marciapiedi, il tutto con relativa illuminazione pubblica a servizio, estensioni di tutti gli impianti tecnici e sottoservizi (reti fognarie, smaltimento acque meteoriche, acqua potabile, elettrica, telefonica, pubblica illuminazione a LED ed ogni altro sottoservizio), con allaccio a quelli preesistenti,; il tutto come meglio illustrato negli elaborati LT..., LT..., LT... e LT... allegati alla delibera di G.C. n. del qui allegata sotto la lettera "_____".

Il quadro economico presunto delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, risultante dal computo metrico redatto dal Lottizzante, applicando i prezzi del listino Regione Lombardia lavori pubblici anno 2025 per le opere di urbanizzazione primaria, è pari ad € 399.150,08 (euro trecentonovantanovemilacentocinquanta/08).

Qualora il valore effettivo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo risulti inferiore, anche in esito alle risultanze del collaudo, alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune entro e non oltre 60 giorni dal collaudo stesso, fatta salva l'applicazione delle sanzioni per ingiustificato ritardo previste dalla legislazione vigente al momento del collaudo.

Qualora invece il valore effettivo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse allo scomputo risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza di spesa resterà comunque a carico del Lottizzante il quale rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa di rimborso o conguaglio nei confronti del Comune al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo dovendo

esso stesso eseguire con responsabilità illimitata ed a regola d'arte le opere stesse e consegnarle al Comune in perfetto stato di agibilità.

Il Lottizzante si obbliga ad ottenere dagli Enti erogatori dei servizi i necessari pareri per le opere che andranno ad eseguire, adempiendo a tutte le prescrizioni in tali sedi impartite.

ART. 9 – TEMPI ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere previste al precedente articolo 8 verranno eseguite su progetto predisposto dal Lottizzante ed approvato dal Comune nei modi e nelle forme di legge previste per le opere pubbliche, nonché nel pieno rispetto delle direttive che saranno impartite dall'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, alla quale è attribuita altresì la facoltà di sorvegliare l'esatto svolgimento dei lavori.

L'approvazione dei progetti esecutivi da parte della Giunta comunale, secondo quanto stabilito dall'articolo 33, comma 2, L.R. n. 12/2005 e ad alla luce dell'articolo 3 del DRP 380/2001, equivale a permesso di costruire rilasciato all'Attuatore.

La verifica e validazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e di ogni altra opera pubblica prevista in Convenzione è a cura e spese del Lottizzante e verrà effettuata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 34, comma 2, lett. d) dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, da ente terzo accreditato e/o da professionista terzo abilitato diverso dal progettista firmatario dei progetti delle opere, nominato dal Comune ai sensi del comma secondo dell'art. 36 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, con oneri e spese a cura del Lottizzante.

Il rilascio dei titoli abilitativi/autorizzativi relativi agli edifici privati compresi nell'ambito oggetto della presente Convenzione è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al predetto art. 8 ed al successivo art. 10, nonché di contemporanea esecuzione delle opere riguardanti la nuova rotatoria e le relative opere connesse di cui al successivo art. 11, impegno che con la presente viene assunto da parte del Lottizzante e suoi aventi causa.

Tutte le opere pubbliche dovranno essere ultimate contestualmente alla realizzazione del Piano Attuativo.

E' preciso impegno, onere e garanzia del Lottizzante che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come i servizi di ingegneria e architettura connessi, così come di ogni altra

opera pubblica individuata nella presente Convenzione, avrà luogo in integrale osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche - ivi inclusi, per quanto applicabili, il Codice dei Contratti Pubblici e la relativa normativa di attuazione, nonché l'articolo 16, comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Lottizzante è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro e di tracciabilità dei flussi finanziari. A tal fine con la sottoscrizione della presente Convenzione il Lottizzante dichiara e garantisce al Comune il proprio possesso dei requisiti generali e speciali, di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria, di affidabilità morale e professionale e di capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Laddove non eseguite in proprio, il Lottizzante si impegna a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, a imprese individuate secondo le procedure previste dalle disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche, ivi compreso l'articolo 16, comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. laddove applicabile, imprese in possesso dei requisiti generali e speciali, di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria, di affidabilità morale e professionale e di capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione nel pieno rispetto delle norme del vigente Codice dei Contratti Pubblici. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti. In particolare, in tema di rischio di infiltrazioni mafiose, l'Attuatore è tenuto a garantire che le imprese coinvolte nei lavori che svolgono le attività di cui all'art. 1 comma 53 della L. 190/2012, risultino iscritte nell'apposito elenco (c.d. <white list>) di cui al comma 52 del citato articolo 1.

Il Lottizzante manleva espressamente il Comune da ogni conseguenza, di qualunque natura derivante dal mancato rispetto del presente articolo senza alcuna eccezione, riserva, pretesa, facoltà e diritto, rinunciando sin da ora ad ogni eccezione.

ART.10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Lottizzante, come sopra rappresentato, riconosce che, in relazione agli articoli 38 comma 7 bis, 44 e 45 della Legge Regionale n.12/05, gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi

all'intervento ammontano a complessivi € 270.160,75 (euro duecentosettantamilacentosessanta /75) così calcolati:

$3.175,00 \text{ mq} \times 85,09 \text{ €/mq} = 270.160,75 \text{ €}$ salvo verifica puntuale alla presentazione del titolo abilitativo.

Il Lottizzante si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della normativa nazionale, regionale e locale applicabile (ivi inclusa la L.R. 12/2005), alla realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria della seguente opera:

- Restauro conservativo area antistante il sagrato Basilica Santa Maria in Calvenzano; il tutto come meglio illustrato negli elaborati ..., .., e allegati alla delibera di G.C. n. del qui allegata sotto la lettera "_____".

Il quadro economico presunto di dette opere, risultante dal computo metrico redatto dal Lottizzante, applicando i prezzi del listino Regione Lombardia lavori pubblici anno 2025 per le opere di urbanizzazione secondaria, è pari ad € 210.565,78 (euro duecentodiecimilacinquecentosessantacinque/78).

Poiché tale importo è inferiore a quello dovuto, la differenza verrà riconosciuta a favore del Comune e sarà corrisposto proporzionalmente al rilascio/formazione dei titoli autorizzativi/abilitativi in sede di loro rilascio e comunque entro non oltre 60 giorni dal collaudo dell'opera qui prevista, fatta salva l'applicazione delle sanzioni per ingiustificato ritardo previste dalla legislazione vigente al momento del collaudo.

Qualora invece il valore effettivo delle opere di urbanizzazione secondaria ammesse allo scomputo risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione in sede di collaudo la differenza di spesa resterà comunque a carico del Lottizzante al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo dovendo esso stesso eseguire con responsabilità illimitata ed a regola d'arte l'opera stessa e consegnarla al Comune in perfetto stato di agibilità.

Il Lottizzante si obbliga ad ottenere dagli Enti erogatori dei servizi i necessari pareri per le opere che andrà ad eseguire, adempiendo a tutte le prescrizioni in tali sedi impartite.

Le opere previste al presente articolo verranno eseguite su progetto predisposto dal Lottizzante ed approvato dal Comune nei modi e nelle forme di legge previste per le opere pubbliche,

nonché nel pieno rispetto delle direttive che saranno impartite dall'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, alla quale è attribuita altresì la facoltà di sorvegliare l'esatto svolgimento dei lavori.

L'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta comunale, secondo quanto stabilito dall'articolo 33, comma 2, L.R. n. 12/2005 e ad alla luce dell'articolo 3 del DPR 380/2001, equivale a permesso di costruire rilasciato all'Attuatore.

La verifica e validazione del progetto è a cura e spese del Lottizzante e verrà effettuata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 34, comma 2, lett. d) dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 da ente terzo accreditato e/o da professionista terzo abilitato diverso dal progettista firmatario dei progetti delle opere, nominato dal Comune ai sensi del comma secondo dell'art. 36 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, con oneri e spese a cura del Lottizzante.

Il progetto esecutivo per tutte le opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere presentato per le prescritte approvazione entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla stipula della presente Convenzione. In caso di mancato rispetto del termine, salvo proroghe motivate o sospensioni *per factum principis*, l'Ente può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del Lottizzante.

Tutti gli interventi delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere realizzati entro e non oltre un anno dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta comunale

Fermo quanto previsto dal successivo art. 15, resta inteso che il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria non costituisce condizione ostativa al conseguimento dell'efficacia dell'agibilità dei singoli edifici.

È preciso impegno, onere e garanzia del Lottizzante che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come i servizi di ingegneria e architettura connessi, avrà luogo in integrale osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche - ivi inclusi, per quanto applicabili, il Codice dei Contratti Pubblici e la relativa normativa di attuazione.

In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Lottizzante è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e

sicurezza del lavoro e di tracciabilità dei flussi finanziari. A tal fine con la sottoscrizione della presente Convenzione il Lottizzante dichiara e garantisce al Comune il proprio possesso dei requisiti generali e speciali, di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria, di affidabilità morale e professionale e di capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Laddove non eseguite in proprio, il Lottizzante si impegna a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, a imprese individuate secondo le procedure previste dalle disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche, imprese in possesso dei requisiti generali e speciali, di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria, di affidabilità morale e professionale e di capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione nel pieno rispetto delle norme del vigente Codice dei Contratti Pubblici. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti. In particolare, in tema di rischio di infiltrazioni mafiose, l'Attuatore è tenuto a garantire che le imprese coinvolte nei lavori che svolgono le attività di cui all'art. 1 comma 53 della L. 190/2012, risultino iscritte nell'apposito elenco (c.d. "white list") di cui al comma 52 del citato articolo 1.

L'Attuatore manleva espressamente il Comune da ogni conseguenza, di qualunque natura derivante dal mancato rispetto del presente articolo senza alcuna eccezione, riserva, pretesa, facoltà e diritto, rinunciando sin da ora ad ogni eccezione.

ART. 11 REALIZZAZIONE ROTATORIA

Per garantire un ingresso sicuro e ordinato all'ambito AT6 e migliorare la distribuzione del traffico lungo la S.P. 39, l'intervento prevede la realizzazione di una rotatoria a geometria circolare da eseguirsi secondo le indicazioni e le prescrizioni di CMM che il Lottizzante e i suoi aventi causa si impegna a rispettare, eseguendo l'intervento nei modi e termini prescritti dall'Ente proprietario della strada provinciale e con oneri e costi a proprio esclusivo carico, sostenendo tutte le spese per la realizzazione dell'opera, nei modi e termini del Protocollo di Intesa fra Comune e CMM.

L'approvazione del progetto esecutivo, secondo quanto stabilito dall'articolo 33, comma 2, L.R. n. 12/2005 e ad alla luce dell'articolo 3 del DRP 380/2001, equivale a permesso di costruire.

La verifica e validazione del progetto è a cura e spese del Lottizzante e verrà effettuata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 34, comma 2, lett. d) dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 da ente terzo accreditato e/o da professionista terzo abilitato diverso dal progettista firmatario dei progetti delle opere, nominato dal Comune ai sensi del comma secondo dell'art. 36 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, con oneri e spese a cura del Lottizzante.

Come da Accordo di Programma fra Comune e CMM ed in linea con quanto previsto al precedente art. 6, il Lottizzante, come sopra rappresentato, cederà a titolo gratuito entro 90 (novanta) giorni dal collaudo, con costi fiscali notarili e di frazionamento a carico del Lottizzante stesso, a CMM, la proprietà delle aree destinate alla realizzazione della rotatoria, come individuate nella Tavola LT08, allegata alla delibera come sopra allegata sotto la lettera "_____".

Le aree oggetto di cessione gratuita alla CMM saranno cedute e garantite dall'Attuatore come libere da persone, cose e animali, da affittanze e contratti di qualsiasi natura, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da oneri reali e gravami e da vincoli, da servitù apparenti e non apparenti ad eccezione di quelle indicate nel successivo paragrafo e da oneri di imposta, nonché da qualsivoglia altro onere e peso di qualsiasi tipo, apparente e non apparente. Inoltre, il Lottizzante dichiara e garantisce che i suoli delle aree oggetto di futura cessione sono (e saranno al momento in cui entreranno nella disponibilità di CMM) prive di contaminazioni e/o passività ambientali. Il Lottizzante dichiara fin d'ora e ripeterà la dichiarazione in sede di atto di cessione delle aree che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà in capo a sé medesima sulle aree private interessate dal Piano Attuativo e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi. Si dà atto che, anche nell'eventualità di mancata attuazione ovvero attuazione parziale del Piano Attuativo, le aree dovranno comunque essere cedute in attuazione della presente Convenzione e resteranno a titolo definitivo in proprietà della CMM, rimanendo quindi esclusa la possibilità per il Lottizzante di ottenere ogni forma di indennizzo, ristoro, rimborso e/o pretesa e/o diritto su dette aree una volta cedute. Il Lottizzante, in sede di atto di cessione delle aree, rinuncerà a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo. Il Lottizzante presterà garanzia per evizione.

Se necessario, anteriormente alla cessione, verranno stipulate altresì le servitù necessarie per la gestione dei sottoservizi previsti in progetto con gli enti gestori.

Il Lottizzante si impegna altresì alle eventuali ulteriori operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale e conseguente volturazione per le aree previste in cessione nel caso in cui, durante l'esecuzione degli interventi e l'approvazione del progetto esecutivo della rotatoria, si rendessero necessarie a causa di disallineamento degli interventi effettuati o da effettuare con le aree oggetto di cessione; tali eventuali operazioni dovranno essere perfezionate prima della comunicazione di fine lavori, dell'emissione del relativo certificato di collaudo e, in ogni caso, prima della sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree.

Le aree promesse in cessione alla CMM, così come quelle di quest'ultima necessarie alla realizzazione della rotatoria, restano gratuitamente a disposizione del Lottizzante per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto dalla presente Convenzione e dall'Accordo di Programma fra CMM e Comune. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del Lottizzante quindi fino alla riconsegna con l'atto di trasferimento di cui all'art. 6: (i) tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a esclusivo carico del Lottizzante; (ii) gravano sul Lottizzante gli obblighi di presidio, gestione e monitoraggio sotto ogni profilo, ivi compreso il profilo ambientale e di sicurezza pubblica, al fine di assicurare che la dichiarazione e garanzia di assenza di contaminazioni e/o di passività ambientali al momento della riconsegna sia corretta e veritiera.

ART. 12 – FONDO AREE VERDI

Ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis della Legge Regionale n.12/05, il Lottizzante e i suoi aventi causa, si impegnano a riconoscere al Comune una somma, pari al 4% del valore del contributo di costruzione quale somma derivante dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo sul costo di costruzione, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Il valore della somma verrà definito a seguito della definizione del valore del contributo sul costo di costruzione derivante dal rilascio

dei titoli autorizzativi/abilitativi. Il pagamento del contributo avverrà al rilascio dei titoli autorizzativi/abilitativi.

ART.13 – COSTO DI COSTRUZIONE

Il Lottizzante, come sopra rappresentato, si obbliga per sé e per i propri aventi causa, in relazione al disposto dell'articolo 48 della Legge Regionale 12/05, a corrispondere al Comune la quota afferente al contributo commisurato al costo di costruzione nella misura, nelle forme, nei modi e nei tempi in vigore al momento del rilascio/formazione dei titoli autorizzativi/abilitativi.

ART.14 –OPERE DI URBANIZZAZIONE: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

Le opere di urbanizzazione, così come di ogni altra opera pubblica individuata nella presente Convenzione, vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo e contabile, anche in corso d'opera, al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato, validato ed approvato, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Entro la data di avvio dei relativi lavori e in ogni caso entro 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Comune dovrà affidare l'incarico al collaudatore, i cui oneri professionali determinati in base alle tariffe professionali vigenti saranno a carico del Lottizzante stesso e dovranno essere interamente versati al Comune prima del formale affidamento, salve integrazioni necessarie che dovessero rendersi necessarie in funzione dell'andamento delle operazioni di collaudo, che il Lottizzante su richiesta del Comune dovrà provvedere a versare. Sono altresì a carico del Lottizzante le spese inerenti e dipendenti dal collaudo.

E' facoltà di CMM nominare proprio collaudatore per il collaudo della rotatoria di cui al precedente articolo 11.

Al collaudatore del Comune e di CMM (se nominato), per quanto di competenza di quest'ultimo, dovrà essere presentata idonea documentazione (fotografie, carotaggi, analisi fisico-chimiche e documentazione attestante la conformità alla normativa ambientale dei materiali impiegati e gli eventuali collaudi parziali), oltre alla relazione tecnico amministrativa del Direttore ai Lavori

che attesti la regolare esecuzione delle opere e la loro conformità al progetto esecutivo approvato.

Il/i collaudatore/i può/possono eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere, per accertare la conformità delle opere e delle attrezzature, realizzate o in fase di realizzazione, rispetto al progetto approvato e svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) ritenuti necessari per il controllo sulla corretta esecuzione.

Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore (integrato dal collaudo relativo alla rotatoria di competenza di CMM), oltre alla relazione tecnico amministrativa del Direttore ai Lavori che attesti la regolare esecuzione delle opere e la loro conformità al progetto approvato, sarà consegnato al Comune.

Le opere di urbanizzazione realizzate così come di ogni altra opera pubblica individuata nella presente Convenzione saranno prese in carico dal Comune ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo. La presa in carico delle opere e delle attrezzature nonché la consegna delle aree diventano efficaci con la sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree previsto dal precedente art. 6.

Restano a carico in via esclusiva del Lottizzante tutti gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino all'atto di cessione delle aree, fatto salvo quanto appresso previsto, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune e di CMM con riferimento alla rotatoria. In caso di collaudo parziale gli obblighi di custodia e manutenzione si trasferiscono al Comune al momento della sottoscrizione del verbale di relativa consegna e presa in carico delle aree e opere, fatta salva diversa pattuizione contenuta nel verbale stesso, tenendo conto dell'effettiva autonomia delle opere consegnate. Resta fermo che il Comune, fino all'atto di cessione delle aree, è manlevato da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa ad eventuali danni alle proprietà private conseguenti alla mancata manutenzione dei manufatti e/o essenze arboree presenti nelle aree pubbliche e/o cedute ad uso pubblico. Resta inteso, altresì, che il Comune non è responsabile di alcun danno procurato a terzi mediante la realizzazione delle opere pubbliche in prossimità o su aree di proprietà di terzi e che l'Attuatore, in forza della presente Convenzione, assume per sé e per i propri aventi causa ogni responsabilità ivi compresa l'esecuzione di eventuali interventi di ripristino a propria cura e

spese o di ogni altra spesa inerenti all'indennizzo, risarcimento dei danni o quant'altro sia connesso all'esecuzione delle suddette opere pubbliche.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del certificato di collaudo entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo stesso, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Il collaudo o la sua formazione tacita sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché di un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati il termine di tre mesi di cui al precedente paragrafo resta sospeso. Unitamente agli elaborati «as built», dovranno essere consegnati anche i file editabili in formato standard (doc; dwg; shape; ecc.).

La disciplina del presente articolo relativa al collaudo, eccezion fatta per il collaudo tacito sopra, è applicabile anche separatamente per ogni opera pubblica individuata nella presente Convenzione.

Al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 28 dell'allegato II.14 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, sempre che non sia stato nominato il collaudatore ai sensi delle previsioni che precedono, l'Attuatore potrà sostituire, a proprie cura e spese, il certificato di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione con il Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) a firma del Direttore dei Lavori.

ART.15 -MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO E ALTRE PREVISIONI PUNTUALI - OBBLIGHI MANUTENTIVI - DISCIPLINA DELL'AGIBILITA'

Come previsto dal precedente art. 8, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è prevista entro i termini di efficacia della presente Convenzione, mentre ai sensi dell'art. 10 gli interventi delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere realizzati entro un anno dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta comunale.

Nel medesimo termine di efficacia della presente Convenzione dovrà essere realizzata la rotatoria prevista dall'art. 11.

Le edificazioni private fuori terra dovranno essere posizionate ad almeno 5 metri dal corso d'acqua posto a nord del comparto indicato nella tav. n. LT07, con creazione di recinzioni, da collocarsi a ____ m dalla sponda, lungo il corso d'acqua esclusivamente con posa di rete metallica plastificata con pali ad infissione e cancello di attraversamento, senza opere e manufatti di fondazione, con onere del Lottizzante della manutenzione della riva di sua pertinenza, anche per la parte ricompresa tra la recinzione e la sponda. Per la porzione del corso d'acqua ubicata a sud del Piano di Lottizzazione, come da tav. n. LT14, il Lottizzante, ove occorra, previo accordo col confinante, potrà tombinare la roggia medesima, con onere di manutenzione e pulizia del cavo per la porzione di sua pertinenza.

A seguito dell'ultimazione degli interventi privati, ai sensi degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., l'Attuatore e/o i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, presenteranno la Segnalazione Certificata per l'Agibilità dinanzi ai competenti Uffici del Comune. Inoltre, il Lottizzante e/o i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno presentare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità anche per singoli edifici purché funzionalmente autonomi, ai sensi dell'art. 24, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

Resta inteso che l'agibilità degli edifici privati previsti dal piano attuativo e l'apertura al pubblico di qualsiasi attività commerciale o ricettiva all'interno del comparto potrà perfezionarsi a condizione che venga emessa dal Direttore Lavori apposita dichiarazione di completamento funzionale delle opere e corretta esecuzione delle stesse, anche in assenza di previo collaudo. Resta inteso, come già previsto dagli articoli 5 e 10, che il conseguimento della agibilità degli edifici privati all'interno dell'AT6 non sarà subordinato alla sottoscrizione dell'atto di asservimento ad uso pubblico della dotazione a servizi e che, in ogni caso, il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria non costituisce condizione ostativa al conseguimento dell'efficacia dell'agibilità dei singoli edifici.

Resta inteso fin d'ora che ciascuna garanzia fideiussoria prestata dall'Attuatore rimarrà depositata a garanzia fino al deposito del Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) a firma del Direttore dei Lavori e/o l'approvazione del Collaudo, salva la possibilità di svincoli parziali come da art. 16 della presente Convenzione.

Il Comune non sosterrà alcun onere economico anche per la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde di continuità ambientale posto a sud del comparto ed

indicato nella tavola _____. Tale area rimarrà di proprietà privata suddiviso in quote millesimali proporzionali alla superficie fondiaria dei singoli lotti.

Il Lottizzante e i suoi aventi causa garantiscono la manutenzione ordinaria e straordinaria per ogni tipologia di piantumazioni definite dal piano attuativo.

Ai fini dell'ammissibilità della Segnalazione Certificata di agibilità degli edifici privati sarà necessario certificare, da parte del Direttore Lavori, l'avvenuta messa a dimora di tutte le alberature ed essenze arboree dovute nel rispetto delle disposizioni del Piano Attuativo e regolamentari. La messa a dimora degli alberi non è oggetto di scomputo oneri di urbanizzazione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pulizia (ivi compreso lo sgombero neve e simili) della strada di penetrazione realizzata ai fini dell'accesso ai lotti oggetto del Piano Attuativo, meglio indicata nella Tavola LT ___, dei marciapiedi, segnaletica e verde di arredo, così come la relativa illuminazione, del verde di continuità ambientale posto a sud del comparto e delle alberature ed essenze arboree dovute nel rispetto delle disposizioni del Piano Attuativo e regolamentari è posta a carico del Lottizzante e dei suoi aventi causa, ciascuno in relazione alla porzione di sua competenza. A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, della pulizia e della illuminazione della strada di penetrazione, dei marciapiedi, segnaletica e verde di arredo, così come la relativa illuminazione e del verde di continuità ambientale posto a sud del comparto e delle alberature ed essenze arboree dovute nel rispetto delle disposizioni del Piano Attuativo e regolamentari il Lottizzante e i suoi aventi causa in data odierna consegnano al Comune idonea garanzia fideiussoria, dell'importo di € 75.000,00 (settantacinquemila/00), meglio indicata nel successivo art. 16, avente durata quinquennale decorrente dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Alla scadenza della garanzia, il Lottizzante e i suoi aventi causa sono tenuti, per un periodo complessivo di ulteriori 20 (venti) anni a ricostituire e rinnovare la predetta garanzia fideiussoria, per periodi successivi di cinque anni ciascuno, mantenendo invariato l'importo garantito pari a € 75.000,00 (settantacinquemila/00) per ogni quinquennio. Il Lottizzante predisporrà un apposito regolamento volto a disciplinare, tra gli aventi causa, la ripartizione degli obblighi manutentivi previsti nel presente articolo, regolamento che dovrà essere approvato dal Comune e sottoscritto dal Lottizzante e dai suoi aventi causa ai sensi del

successivo art. 17. Resta inteso che tale regolamento sarà da considerarsi tacitamente approvato qualora entro 45 (quarantacinque) giorni dalla formale protocollazione in Comune quest'ultimo non si pronunci.

ART.16 – GARANZIE

Il Lottizzante a garanzia degli impegni assunti e non ancora assolti, nonché di ogni altra obbligazione a contenuto patrimoniale anche indiretto, consegna in data odierna al Comune gli originali delle seguenti garanzie/polizze fideiussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione e con le caratteristiche di cui al presente articolo:

- a) fideiussione bancaria/polizza fideiussoria n. [●], rilasciata da [●], per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, ogni onere fiscale compreso, maggiorato del 10% (dieci per cento), ossia pari a € _____ (_____);
- b) fideiussione bancaria/polizza fideiussoria n. [●], rilasciata da [●], per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria, ogni onere fiscale compreso, maggiorato del 10% (dieci per cento), ossia pari a € _____ (_____);
- c) fideiussione bancaria/polizza fideiussoria n. [●], rilasciata da [●], per un importo corrispondente al costo totale della rotatoria, ogni onere fiscale compreso, maggiorato del 10% (dieci per cento), ossia pari a € _____ (_____);
- d) fideiussione/polizza fideiussoria n. [●], rilasciata da [●], per un importo corrispondente ai costi di manutenzione stimati per la manutenzione quinquennale di tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari di cui al precedente art. 15, ossia pari a € 75.000,00 (settantacinquemila/00);

Fatte salve le garanzie di cui al precedente punto a) per le ragioni che seguono e d), le garanzie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta dell'Attuatore e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non potrà essere superiore all'80% dell'importo complessivo delle garanzie rilasciate (al netto di quelle di cui ai precedenti punti "a" e "d)" che non sono proporzionalmente riducibili), restando inteso

che il residuo 20% potrà essere svincolato solo a seguito del perfezionamento degli atti di cessione e asservimento all'uso pubblico previsti dai precedenti articoli 5 e 6. Le garanzie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

Fatte salve le garanzie di cui ai precedenti punti a) e d), il Comune rilascerà il nulla osta allo svincolo parziale delle garanzie entro 30 giorni dalla richiesta e previa verifica delle condizioni all'uopo necessarie, vale a dire verifica degli avvenuti collaudi parziali. In tal caso il Comune rilascerà il nulla osta allo svincolo definitivo delle garanzie entro 30 giorni dal perfezionamento degli atti di cessione e asservimento all'uso pubblico previsti dai precedenti articoli 5 e 6.

In caso di violazione degli obblighi assunti dall'Attuatore, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R./a mezzo PEC con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R./PEC. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Lottizzante (c.d. clausola a prima richiesta e senza eccezioni) ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi potranno essere utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere previste dal Piano non realizzate dall'Attuatore.

Le polizze dovranno essere aggiornate prima dell'approvazione dei Progetti delle opere pubbliche di volta in volta adottati, per renderle coerenti con gli importi ivi previsti, e decorsi 3 (tre) anni dalla stipula della Convenzione le polizze dovranno essere aggiornate secondo il computo metrico aggiornato sulla base dell'ultimo listino di Regione Lombardia, vigente al momento della presentazione del computo aggiornato o in alternativa aumentate del 20%.

Le fidejussioni bancarie/polizze fideiussorie di cui al presente articolo dovranno essere rilasciate da Aziende di credito iscritte all'Albo delle Banche e dei Gruppi Creditizi, oppure mediante polizza assicurativa prestata da primaria società di assicurazione autorizzata al rilascio di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso enti pubblici ai sensi della normativa vigente,

con esclusione delle società di intermediazione finanziaria, e dovranno essere espressamente accettate dal Comune, senza alcun limite alla facoltà del Comune di negare l'assenso, e stipulate con obbligo di automatico rinnovo annuale, in espressa deroga all'art. 1957 del c.c.; tutte le garanzie potranno essere svincolate, solo a seguito di espressa dichiarazione liberatoria del Comune. Il garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. Il Comune potrà escutere liberamente le garanzie di cui sopra, anche parzialmente, senza che possa essergli opposta dal Lottizzante o dall'istituto fideiussorio o da terzi, senza eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o di ingiustificato ritardo nell'adempimento.

Le garanzie dovranno espressamente prevedere la rinuncia del garante ad ogni eccezione in caso di modifica e/o mutamento di qualunque natura e forma delle opere pubbliche oggetto di garanzia.

Ancorché la garanzia sub precedente lett. a) sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione primarie, essa è prestata a garanzia dell'effettivo soddisfacimento di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune (ivi compresa la mancata previsione e sottoscrizione del regolamento di cui al precedente art. 15), sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Lottizzante, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Posto che la polizza sub precedente lett. a) dovrà essere prestata a garanzia dell'effettivo soddisfacimento di tutte le obbligazioni assunte con la Convenzione la stessa, in deroga a quanto sopra previsto non potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei relativi lavori e potrà essere svincolata solo dopo la espressa dichiarazione del Comune che tutte le obbligazioni di cui alla presente Convenzione sono state eseguite.

In caso di trasferimento a terzi degli immobili oggetto della presente Convenzione con i relativi obblighi, il subentrante al Lottizzante dovrà conferire fideiussioni bancarie o di primaria

compagnia di assicurazione, a sua scelta, di pari affidabilità ed analogo ammontare, detratta la differenza del costo e delle opere eventualmente nel frattempo già realizzate e collaudate. All'atto della consegna delle fidejussioni del subentrante, si darà luogo da parte del Comune allo svincolo delle garanzie prestate dal Lottizzante.

L'eventuale escussione anche parziale di ciascuna fidejussione comporta l'obbligo di integrale ripristino della garanzia, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, con sospensione di ogni operazione di collaudo delle opere di urbanizzazione sino a tale ripristino.

All'atto di cessione delle aree il Lottizzante consegnerà:

- a CMM una polizza indennitaria decennale, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale della rotatoria stradale di cui all'art. 11, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi della stessa per un importo pari al 100% del valore dell'opera realizzata, come risultante dal collaudo;
- al Comune una polizza indennitaria decennale, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, per un importo pari al 100% del valore delle opere realizzate come risultante dal collaudo.

Tali polizze decennali dovranno contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del rispettivo Ente beneficiario non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranو consensi ed autorizzazioni di qualunque specie.

Le Parti concordano una penale a favore del Comune ed a carico del Lottizzante e suoi aventi causa in via solidale fra loro pari all'importo della garanzia sub d) in caso di mancato rinnovo delle garanzie o ripristino integrale in caso di escussione parziale nei termini previsti dalla presente Convenzione.

ART.17 – TRASFERIMENTO IMPEGNI

Tutti gli obblighi, gli oneri e le prestazioni, di dare e di fare, assunti dal Lottizzante con la presente Convenzione, ivi inclusi gli obblighi di esecuzione delle opere, di manutenzione, di pagamento di oneri e penali, costituiscono obbligazioni *propter rem*, inscindibilmente connesse

alla proprietà delle aree e degli immobili ricompresi nel Piano Attuativo e vengono assunte dall'Attuatore per sé e per i propri aventi causa.

La presente Convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Lottizzante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, comma 5, della Legge n. 1150/1942, al fine di garantirne l'opponibilità ai terzi.

In caso di alienazione totale o parziale, il Lottizzante si obbliga a inserire in ogni atto di alienazione o di costituzione di diritti reali sugli immobili del comparto una clausola che richiami integralmente la presente Convenzione e i suoi allegati e dovrà trasferire agli acquirenti tutti gli impegni assunti e derivanti dalla presente Convenzione, restando comunque responsabile in solido fino al totale esaurimento di tutti gli impegni, vincoli e prescrizioni derivanti dall'attuazione del presente Piano Attuativo e presente Convenzione e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

Copia di ogni atto dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

Il Lottizzante rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, ivi compresa la penale prevista all'articolo precedente, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 16 e le stesse non siano state espressamente accettate dal Comune.

La volturazione dei titoli edilizi sarà possibile solo a seguito della espressa accettazione del subentrante delle obbligazioni ancora in essere di cui alla presente Convenzione, ivi compreso il subentro nella garanzia sub d) e della penale a favore del Comune come da precedente art. 16.

Al fine di garantire il rispetto delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione il Lottizzante si impegna a far inserire apposita clausola di richiamo alle obbligazioni della Convenzione negli atti di compravendita delle unità immobiliari realizzate nel comparto, nonché a predisporre regolamento per ciascun proprietario che contenga idonee norme e prescrizioni atte a garantire:

- a. il mantenimento della fideiussione/polizza fideiussoria sub d)) del precedente art. 16 alle condizioni e modalità ivi previste;
- b. la cura, il mantenimento e l'eventuale adeguata sostituzione delle essenze arboree previste in Convenzione;
- c. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti in Convenzione;
- d. il riconoscimento della penale di cui al precedente art. 16.

ART.18 - RIFERIMENTI

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali ed alle normative comunali in materia, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio, al vigente Piano di Governo del Territorio e alle relative Norme Tecniche. In caso di contrasto tra le previsioni della presente Convenzione e le norme imperative di legge o di piano, queste ultime prevarranno. Le prescrizioni contenute nelle 'Linee guida Ambito di trasformazione AT6' sono da intendersi prevalenti qualora più restrittive rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto del Piano Attuativo.

ART.19 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente Piano Attuativo, ed in particolare quelle relative al presente atto, si convengono a carico del Lottizzante, che chiedono all'uopo il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 666 del 28 giugno 1943 e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di cessioni senza corrispettivo in attuazione del Piano di Governo del Territorio e quanto previsto dall'articolo 20 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

Sono a carico dell'Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa anche le spese per una copia autentica in bollo e n. [●] copie conformi in carta semplice della Convenzione e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico dell'Attuatore tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 5.

ARTICOLO 20 – DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001, viene/vengono allegato/i al presente atto, sotto la/e lettera/e [●], il/i certificato/i di destinazione urbanistica relativo/i alle aree oggetto del Piano Attuativo, rilasciato/i dal Comune in data [●].

Il Lottizzante dichiara, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ARTICOLO 21 - FORO DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente Convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano. Per le cause eventualmente devolute alla giurisdizione del Giudice Ordinario è competente in via esclusiva ed inderogabile il Tribunale di Lodi.