

Repertorio n.

Raccolta n.

BOZZA
DI CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DEL
PIANO ATTUATIVO N. 1/2024
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.2 "VIA DELLA RESISTENZA SUD"

L'anno duemilaventi____, il giorno [●] del mese di [●] in [●], in Via [●] n. [●], avanti a me [●], Notaio in [●], iscritto nel Collegio Notarile di _____, sono personalmente comparsi:

- [●], nato a [●] ([●]) il giorno [●], domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, in rappresentanza del:

"Comune di Buccinasco"

con sede in Buccinasco (MI), Via Roma n. 2, codice fiscale 03482920158, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, munito degli occorrenti poteri in forza di provvedimento del Sindaco n. [●] in data [●], che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "[●]", nonché in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

in seguito denominato **"Comune"**,

- [●], nato a [●] ([●]) il giorno [●], domiciliato per la carica presso la sede legale, in rappresentanza della società:

"24 INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L."

con sede in Milano Via Antonio Locatelli n.4 (Partita Iva e Codice Fiscale 13609360964) iscritta al registro imprese della provincia di Milano REA MI-2733499, qui rappresentata dal Legale Rappresentante – [●], nato a [●] ([●]), il giorno il giorno [●], e domiciliato per la carica presso la sede in Milano, Via Antonio Locatelli n. 4 – che interviene alla stipula del presente atto in qualità di Legale Rappresentante;

in seguito denominata **"Soggetto Attuatore"**

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo

Premesso che:

- la Società "24 INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L." è proprietaria delle seguenti aree in Comune di Buccinasco, distinte al C.T. / N.C.E.U. di detto Comune come segue: foglio 9 mappali 93 e 216, per una superficie complessiva di circa mq 7.317,32, come risulta dalla misurazione effettuata mediante rilievo strumentale;
- esse costituiscono l'Ambito di Trasformazione "Ambito AT.2 – via Della Resistenza SUD" del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Buccinasco;
- all'interno di tali ambiti è ammessa la destinazione d'uso Residenziale, come da All. 1 DP Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e Ambiti di Trasformazione (AT);
- il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di Piano Attuativo n. 1/2024 in data 23/12/2024 prot. n. 43362, per la realizzazione di un complesso residenziale inerente l'ambito di Trasformazione denominato dal vigente Piano di Governo del Territorio "AT.2 – via Della Resistenza SUD", secondo quanto ammesso dallo

strumento urbanistico vigente;

- l'art. 13, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, prevede che in caso di interventi di nuova costruzione come definiti al punto 1 della lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., intendendo per nuova costruzione, la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente, in cui il progetto prevede la realizzazione di un volume urbanistico superiore a 4.000 mc per gli interventi residenziali e di 1.000 mq di Superficie Lorda per le altre destinazioni d'uso, sia previsto il ricorso a permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis DPR 380/2001 e art. 14, comma 1bis della L.R. 12/2005) o a piano attuativo (nel caso di lotti inedificati) rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane e al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (dotazioni territoriali);
- l'art. 23, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi prevede per la destinazione residenziale una dotazione territoriale pari a 45 mq/abitante, calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante;
- l'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi prevede, in caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area di pertinenza la quantità di standard necessaria la possibilità di ricorrere alla monetizzazione;
- l'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi stabilisce che per attuare la forestazione urbana, obiettivo del PGT vigente, per la realizzazione di nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma e/o del sedime, insiste l'obbligo di piantumare n. 1 albero (oppure in alternativa n. 2 arbusti di grandi dimensioni) ogni 50 mq di SL per le destinazioni d'uso residenziali o in alternativa nei casi in cui venga dimostrata l'assenza di spazi idonei all'impianto sarà possibile la monetizzazione;
- il Piano Attuativo è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____;
- a seguito dell'adozione, è stato depositato per quindici giorni presso la segreteria generale e che nei successivi quindici giorni non sono/sono pervenute osservazioni;
- la Giunta, con proprio atto deliberativo n. ____ del _____, decideva per l'approvazione del Piano in oggetto;
- per l'attivazione della fase edilizia dell'intervento è prescritta la stipula di atto pubblico della convenzione come previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
- la Commissione Consigliare Territorio Ambiente riunitasi il giorno 02/07/2025 ha preso visione del Piano Attuativo in oggetto;
- la Commissione per il Paesaggio riunitasi in data 16/04/2025 e in data 23/06/2025 ha preso visione del Piano Attuativo in oggetto esprimendo parere favorevole;
- il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - *URB-01 Inquadramento urbanistico*
 - *URB-02 Inquadramento urbanistico e funzionale*
 - *URB-03 Inquadramento paesistico*
 - *URB-04 Rilievo fotografico*
 - *URB-05 Rilievo planimetrico e ortofoto*
 - *URB-06 Rilievo planimetrico e sezioni longitudinali*
 - *URB-07 Stato di progetto: Planivolumetrico e calcoli urbanistici*
 - *URB-08 Stato di progetto: Verifica della superficie lorda*
 - *URB-09 Stato di progetto: Verifica delle distanze*
 - *URB-10 Stato di progetto: Planimetria coperture*
 - *URB-11 Stato di progetto: Piante e verifica dei parcheggi*
 - *URB-12 Stato di progetto: Prospetti/render*
 - *URB-13 Stato di fatto e progetto: Profili sezione territoriale*

- *URB-14 Flussi viabilistici*
- *URB-15 Planimetria aree asservite e cedute*
- *URB-16 Planimetria opere di urbanizzazione a scomputo*
- *URB-17 Essenze di progetto e verifica forestazione urbana*
- *Relazione tecnica descrittiva*
- *Relazione tecnica descrittiva - opere di urbanizzazione primaria*
- *Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione area di cessione*
- *Esame di Impatto paesistico*
- *Relazione paesistica*
- *Relazione viabilistica*
- *Valutazione previsionale di clima acustico*
- *Piano economico finanziario (per la determinazione del costo unitario al mq dell'edilizia convenzionata)*
- *Relazione di invarianza idraulica e idrogeologica e verifica idraulica opere fognarie meteoriche*
- il suddetto Piano Attuativo risulta presentato in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente sopra citato e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

Visti e richiamati:

- la "legge urbanistica" del 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ottobre 1967 - Div. XXIII n. 3210 "Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150";
- il decreto ministeriale del 01 aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967";
- il decreto ministeriale del 02 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967";
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m.i. "Norme in materia di edificabilità dei suoli";
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- lo Statuto del Comune di Buccinasco;

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 “24 INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L.” e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga al rispetto ed ha la responsabilità degli adempimenti della presente convenzione.

Art. 3) GARANZIA RELATIVA AI TITOLI DI PROPRIETÀ ED ADEMPIMENTI

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.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé ed i 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 le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Art. 4) PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO ED ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito di Trasformazione “Ambito AT.2 – Via Della Resistenza SUD” è costituito da un'area della superficie complessiva di mq 7.317,32 perimetrata in colore rosso ed allegata sotto la lettera “A”; tale area è assoggettata alle trasformazioni edilizie e urbanistiche determinate dagli atti comunali costituenti il Piano Attuativo n. 1/2024 (scheda d'Ambito “Via Della Resistenza SUD” – AT.2).

Le aree da cedere meglio indicate all'apposito successivo art. 6 sono libere da iscrizioni ipotecarie, occupazioni o concessioni, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da affitti, da servitù apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da gravami e vincoli di ogni specie.

L'attuatore si impegna ad eseguire le opere pubbliche previste come meglio specificato al successivo art. 8. L'intervento sarà eseguito previo conseguimento di idoneo permesso di costruire.

Art. 5) UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA

L'edificazione privata ammessa per il Piano Attuativo n. 1/2024 è la seguente (come previsto dalla scheda d'Ambito “Via Della Resistenza SUD” – AT.2):

- Superficie lotto = mq 7.317,32 (vedi tavola n. URB-05 rilievo)
- Area in cessione = mq 1.439,24
- Area in asservimento = mq 1.100,99
- Superficie territoriale = mq 7.317,32
- Volume edificabile = mq 7.317,32 x mc/mq 1,5 = mc 10.975,98

TOTALE VOLUME EDIFICABILE: mc 10.975,98

- Bonus Volumetrico 20% volume edificabile = mc 10.975,98 x 20% = mc 2.195,20
- Volume edificabile complessivo = mc (10.975,98 + 2.195,20) = mc 13.171,18
- Altezza virtuale (art. 11 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole): m 3,30

TOTALE SUPERFICIE LORDA (SL) EDIFICABILE (mc 13.171,18 / m 3,30) = mq 3.991,27

Superficie Lorda in progetto: mq 3.991,09

Volume in progetto: mq 3.991,09 x m 3,30 = mc 13.170,59

Art. 6) DISPOSIZIONI PER IL FABBISOGNO DI DOTAZIONI TERRITORIALI

In relazione ai disposti dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente P.G.T., a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità minime di aree per servizi pubblici:

Quantità minime Residenza: 45 mq/abitante (calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante)

Dotazioni minime dovute:

mc 10.975,98 (*Volume edificabile*) + mc 2.195,20 (*Bonus Volumetrico 20%*) = mc 13.170,59/150 mc/ab = ab 87 x 45 mq/ab = mq 3.915,00.

Art. 7) CESSIONE ED ASSERVIMENTO DI AREE E MONETIZZAZIONI

1. In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore cede, contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta la proprietà dell'area per standard avente una superficie di circa mq 1.439,24 sita in Comune di Buccinasco, Via Della Resistenza, attualmente censita nel Catasto Terreni al foglio 9 mappale 216 (parte), identificate con retino rigato di colore viola nella tavola denominata URB-07 (allegata al presente atto sotto la lettera "B") facente parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Piano Attuativo n. 1/2024.

Le parti sin d'ora si obbligano reciprocamente a intervenire nel successivo atto notarile di migliore identificazione catastale e cessione al Comune delle aree di cui sopra.

Le aree oggetto di cessione sono libere da iscrizioni ipotecarie, occupazioni o concessioni, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, da servitù apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da gravami e vincoli di ogni specie. Nella cessione saranno compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze delle aree in oggetto.

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono poste a carico del Soggetto Attuatore.

2. Fino alla ripresa in carico delle aree oggetto di cessione da parte dell'Amministrazione Comunale, con la presente Convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga a custodire l'area in oggetto con diligenza, come previsto dagli artt. 1176 e 2051 del Codice Civile, esonerando l'Amministrazione Comunale da qualunque onere e obbligo (es. la custodia), così come da qualunque responsabilità in ordine a danni che venissero arrecati a persone e/o cose che, direttamente o indirettamente e per qualunque motivo, sia riconducibile all'uso e alla custodia delle aree e/o delle opere da eseguirsi.

3. Ogni modifica delle modalità di accesso e di utilizzo o delle caratteristiche costruttive e dimensionali delle opere ed attrezzature asservite all'uso pubblico dovranno essere preventivamente assentite dall'Amministrazione comunale.

delle aree cedute ed asservite.

4. In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore procede all'asservimento a uso pubblico mediante costituzione di servitù perpetua di uso pubblico, contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta un area per standard avente una superficie di circa mq 1.100,99 sita in Comune di Buccinasco, Via Della Resistenza, attualmente censita nel Catasto Terreni al foglio 9 mappale 216 (parte), identificata con retino rigato di colore arancione nella tavola denominata URB-07 (allegata al presente atto sotto la lettera "B") facente parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Piano Attuativo n. 1/2024.

5. Essendo la somma delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico in qualità di standard, pari ad un totale di circa mq 2.540,23 (duemilacinquecentoquaranta/23) inferiore alle aree minime a standard richieste, pari a mq 3.915,00 (tremilanovecentoquindici/00), di una quota di circa mq 1.374,77 (milletrecentosettantaquattro/77), il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 24 del Piano dei Servizi del

vigente P.G.T. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., ha già versato a titolo di monetizzazione la somma di euro 316.719,51 (trecentosedicimilasettecentodiciannove/51) pari a mq 1.374,77 (milletrecentosettantaquattro/77) x euro/mq 230,38 (duecentotrenta/trentotto), importo stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2023 per aree standard non reperite in ambiti residenziali di trasformazione.

6. Ai sensi della Legge 248/2006, _____ e _____, nelle loro rispettive qualità, previo richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni previste per le ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione, dichiarano, ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 445/2000, quanto segue:

a) che il suddetto importo di euro 316.719,51 (trecentosedicimilasettecentodiciannove/51) è stato pagato mediante: bonifico bancario di pari importo in data ----- tramite -----, CRO n. -----;

b) che il presente contratto è stato concluso senza l'intervento di mediatore.

7. Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola, e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta eventuale bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro cessione al Comune.

8. Qualora, in sede di revisione e variante funzionale del progetto edilizio ai fini della preventiva determinazione delle aree per servizi, la loro dotazione dovesse richiedere superfici aggiuntive, le stesse potranno essere conferite a saturazione di quanto dovuto, nel rispetto e nei limiti ammessi dalla vigente normativa di P.G.T., mediante la monetizzazione delle aree non cedute in sito. Tali modifiche, riguardanti in tutto o in parte il progetto edilizio, non aventi carattere di variante essenziale, potranno essere autorizzate con le ordinarie procedure amministrative, in applicazione della presente convenzione.

Art. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della pertinente disciplina normativa, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte sull'area oggetto di cessione a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti e in conformità al computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo n. 1/2024.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 44 comma 3 della L.R. n. 12/2005 s.m.i. è predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore, corredato dal computo metrico estimativo per la quantificazione del valore delle opere redatto in conformità al Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche, nonché di tutti gli allegati tecnici richiesti dal Codice dei Contratti.

3. Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire a cura e spese del Soggetto Attuatore sono di seguito descritte con i relativi costi desunti dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo n. 1/2024, da ritenersi comunque suscettibili di modifica in fase esecutiva:

- *Realizzazione parcheggio a raso su Via Della Resistenza, comprensiva di marciapiede, illuminazione pubblica e aree verdi*, per un importo complessivo di spesa stimato in euro 290.075,14 (duecentonovantamila settantacinque/14);

Dette opere, meglio identificate nella tavola URB-16 sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, a eseguirle secondo il progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo all'esecuzione delle opere.

4. Lo scomputo delle opere potrà essere effettuato indistintamente sia dai contributi di urbanizzazione primaria che da quelli di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti afferenti all'intervento edilizio privato.

5. Le opere di cui sopra saranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore e acquisite al patrimonio del Comune a seguito del collaudo, secondo quanto indicato nel successivo art. 16.

6. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti

inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

7. Le parti convengono che restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore eventuali maggiorazioni o aggiornamenti degli importi di spesa causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto. Non potranno essere considerati maggiori costi sostenuti dal 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.

8. Il Soggetto Attuatore è obbligato a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal Collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo-esecutivo entro 30 giorni dalla relativa richiesta effettuata dal Settore competente.

Art. 9) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 comma 7 ed Allegato I.12 "*Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione*" del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) con efficacia dal 1/07/2023, e dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 9, del Codice medesimo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 8 della presente convenzione, sono eseguite, a scomputo parziale del contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'intervento di cui al Piano Attuativo n. 1/2024, direttamente dal Soggetto Attuatore, a sua cura e spese, senza ricorso alla procedura ad evidenza pubblica, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

2. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal Soggetto Attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

3. Il Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al Soggetto Attuatore.

4. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il Soggetto Attuatore si riconosce quale committente delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.

6. La verifica e approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

7. Il Soggetto Attuatore assume tutte le obbligazioni relative alla realizzazione di cui ai precedenti articoli con suoi eventuali futuri aventi causa obbligandosi a costituire vincoli di solidarietà tra questi ultimi per mezzo degli atti di cessione.

8. Il Soggetto Attuatore 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.

9. Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 devono essere ultimate nel rispetto dei termini iniziale e finale prescritti con i relativi titoli abilitativi, e comunque, entro la data di ultimazione degli interventi edilizi privati previsti, garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire

l'agibilità degli edifici in progetto e previsti.

10. Il grado di avanzamento dell'opera 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 le opere di urbanizzazione. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

11. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri e i costi per le opere di allacciamento degli impianti tecnologici oggetto di realizzazione a scomputo oneri.

12. Il Comune si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto dal Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

13. In caso di inadempimento ed/o inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione da parte del Soggetto Attuatore il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta). 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 (trenta) giorni. Operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 380/2001 s.m.i. nonché all'art. 18 della presente convenzione.

14. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi.

Art. 10) ATTIVITA' OBBLIGATORIA DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO

1. Nel rispetto della normativa vigente, il Soggetto Attuatore si impegna a:

- promuovere e garantire il rispetto della trasparenza, della legalità, della correttezza e delle regole in ordine agli adempimenti intercorrenti con le imprese esecutrici di lavori, forniture e servizi, facendo rinvio al Codice degli Appalti ed ai suoi principi;
- adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, così come previsto a livello nazionale dalle disposizioni normative vigenti in materia, secondo quanto dispone il D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136", come integrato e modificato dalla Legge 17 ottobre 2017, n. 161 nonché come previsto da Regione Lombardia nella legge regionale 24 giugno 2015, n. 17 (Interventi regionali per la prevenzione e il contrasto della criminalità organizzata e per la promozione della cultura della legalità) e nelle modifiche ad essa apportate con Legge Regionale 20 dicembre 2022, n. 30;
- garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

2. Nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), il Soggetto Attuatore tramite il RUP – all'uopo nominato – è tenuto a verificare le autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) il Soggetto Attuatore deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore

d'opera o il fornitore e nei casi in cui, dalla documentazione di cui al successivo punto 3, risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa. In tali casi, il Comune dispone la sospensione del cantiere.

3. Il Soggetto Attuatore autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici le opere di cui al presente documento e per i lavoratori autonomi operanti in cantiere la seguente documentazione:

- certificato camerale;
- comunicazione antimafia dalle Prefetture ove possibile in base alle disposizioni legislative, ovvero l'iscrizione nell'elenco tenuto dalla Prefettura dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori dei lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa (D.P.C.M. 18.04.2013);
- documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale;
- relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro: attestazione in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni; relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi 150.000 euro: dichiarazione sulla capacità tecnico-economica corredata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzatura posseduta o disponibile);
- certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al lavoro dei disabili;
- documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi).

Art. 11) COLLAUDO DELLE OPERE

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati come opere di urbanizzazione in attuazione della presente Convenzione dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo e contabile a carico del Soggetto Attuatore, secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà verificare ed accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto al progetto approvato con i rispettivi permessi di costruire ed autorizzazioni/nulla osta e le relative prescrizioni tecniche, nonché le eventuali perizie di variante, in conformità del contratto e degli eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi debitamente approvati. Il collaudo ha altresì lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità finale e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste.

3. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il Collaudatore sarà nominato prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dal Comune di Buccinasco secondo le procedure di cui all'art. 50 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione. Il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e le tempistiche della prestazione professionale secondo quanto previsto dalla presente Convenzione.
- le visite e le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate con la cadenza che si riterrà adeguata a un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori in relazione a quanto verificato. Ai fini delle verifiche tecnico-amministrative-contabili il collaudatore potrà richiedere tutta la documentazione tecnico-contabile necessaria all'espletamento del suo incarico. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso.
- in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio. Il Soggetto Attuatore si impegna al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati dal Collaudatore.
- entro e non oltre 180 giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo finale. Il Soggetto Attuatore, per sé e i loro aventi causa, si impegna a

consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia dei titoli edilizi e nulla osta rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti, con riferimento ai documenti previsti dall'art. 15 dell'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023.

4. Ai sensi dell'art. 116 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il collaudo dovrà essere approvato con atto dirigenziale del Comune entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del certificato di collaudo da parte del Collaudatore. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine e cesserà ogni responsabilità od onere a carico del Soggetto Attuatore in ordine alla sua manutenzione ordinaria o straordinaria.

5. A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo emesso dal Collaudatore le opere verranno trasferite al Comune. Gli oneri di custodia e manutenzione delle aree competono al Soggetto Attuatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

6. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dalla stazione appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

7. Sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore tutte le spese tecniche, ivi compreso l'onorario del Collaudatore, nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo.

Art. 12) MANUTENZIONE E CUSTODIA DELLE AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO

1. L'area asservita a uso pubblico rimane in possesso del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a custodire e mantenere l'area in questione.

2. Le spese di gestione e l'illuminazione dell'area, la pulizia, i consumi, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area, opere ed attrezzature asservite all'uso pubblico, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa, resteranno ad esclusivo e totale carico del Soggetto Attuatore e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come anche ogni responsabilità civile e/o penale comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Buccinasco completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

3. Il Comune è esonerato dall'attività di manutenzione di cui sopra in caso di inadempienza potrà formalmente intimare al Soggetto Attuatore a provvedere assegnando un congruo termine ad adempiere. In difetto il Comune potrà intervenire ponendo poi le spese dell'intervento effettuato in capo al Soggetto Attuatore inadempiente o suoi aventi causa. Il Comune rimane sin d'ora manlevato da qualsiasi responsabilità (civile e/o penale) in ordine a eventuali sinistri che cagionino danni a persone e/o cose che dovessero occorrere all'interno della succitata area a causa della cattiva manutenzione della stessa.

4. Il Soggetto Attuatore potrà effettuare opere di miglioria del parcheggio a condizione che le stesse non comprimano o compromettano l'uso pubblico del parcheggio né pongano oneri manutentivi sul Comune. Tali eventuali miglie dovranno essere subordinate a un titolo abilitativo espresso.

Art. 13) ALTA VIGILANZA

1. Il Comune resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico del Soggetto Attuatore. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive

circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire il Soggetto Attuatore 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.

2. 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. 14) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. 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 (art. 48 L.R. n. 12/2005) e degli Oneri di Urbanizzazione (art. 44 L.R. n. 12/2005).

Art. 15) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. 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 del Permesso di Costruire e secondo i modi e i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione.

Art. 16) ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 38 comma 7-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione dovuti sono quelli calcolati al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2023, ammontano complessivamente a euro 440.424,53 (quattrocentoquarantamilaquattrocentoventiquattro/53) così determinati:

- oneri per urbanizzazione primaria: euro/mc 12,70 x 13.170,59 mc = euro 167.266,49
- oneri per urbanizzazione secondaria: euro/mc 20,74 x 13.170,59 mc = euro 273.158,04

3. A parziale scomputo degli oneri dovuti il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione insistenti sull'area oggetto di cessione disciplinate all'art. 8, per un importo pari a euro 290.075,14.

4. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo residuo, pari a euro 150.349,39, al momento del rilascio del permesso di costruire in unica soluzione, ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dal Comune.

5. L'ammontare degli oneri è stato calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; qualora la cifra risultante dovesse superare l'ammontare delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza dovuta, mentre nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui le opere da realizzare dovessero risultare di costo superiore a quello degli oneri dovuti.

Art. 17) GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8 afferenti l'intervento, da realizzarsi sull'area oggetto di cessione, il Soggetto Attuatore presta a favore del Comune di Buccinasco adeguata garanzia finanziaria corrispondente all'importo complessivo delle opere determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo-esecutivo, più un incremento forfettizzato in quota pari al 10% (dieci per cento) relativo alle competenze professionali e spese tecniche per la progettazione, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, nonché spese e competenze per il collaudo tecnico-amministrativo.

2. Il Soggetto Attuatore consegna al Comune la seguente polizza fideiussoria con durata non inferiore alla

durata della convezione, a far data e con efficacia dalla stipula del presente atto, provviste di una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune e comunque fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione:

– fideiussione assicurativa n. _____ del _____, a prima richiesta emessa da primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di euro 319.082,65 (trecentomiladiciannoveseroottantadue/65) a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 8 consistenti nella realizzazione della strada, del parcheggio e del verde correlato.

3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrato, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere previste dalla presente convenzione per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

4. Detta fideiussione potrà essere ridotta dal Comune sulla base degli stati di avanzamento dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione, man mano che gli impegni convenzionali saranno adempiuti, a seguito di emissione di collaudi parziali favorevoli da parte del Collaudatore incaricato. È consentito, inoltre, richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma che si allega al presente atto sotto la lettera "[●]", per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo definitivo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.

5. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo della garanzia suindicata previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti e, in ogni caso, entro 30 giorni dall'esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo emesso dal Collaudatore incaricato, attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento.

6. E' fatta salva la possibilità di sostituzione della garanzia già prestata dal Soggetto Attuatore con altra garanzia parimenti idonea quanto a condizioni di assicurazione e soggetto garante, per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

7. In caso di trasferimento la garanzia già prestata dal Soggetto Attuatore non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

8. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "*a prima richiesta*", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento da notificare o trasmettere a mezzo di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) o raccomandata a/r al Soggetto Attuatore. Decorso il termine assegnato per l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 c.c., non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il Soggetto Attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, attraverso l'escussione delle garanzie fideiussorie con riferimento ai singoli inadempimenti maturati, con applicazione anche degli eventuali interessi legali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

9. La garanzia fideiussoria deve prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze. 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.

10. Prima dell'inizio dei lavori, il Soggetto Attuatore deve munirsi di una fideiussione, nel caso di esecuzione diretta delle opere e attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione a garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

11. Al momento della presa in carico di ogni opera da parte del Comune, il Soggetto Attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

12. Il Soggetto Attuatore resta responsabile dei difetti di costruzione e della cattiva qualità dei materiali impiegati, riscontrati all'atto del collaudo definitivo e comunque per tutto il periodo previsto dalla polizza indennitaria decennale.

13. Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il contraente non pagasse il premio nelle annualità successive alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo.

Art. 18) PENALI E SANZIONI

1. Le opere di urbanizzazione, le attrezzature e gli interventi edilizi privati devono essere iniziati e ultimati entro i termini previsti dai titoli abilitativi all'esecuzione delle opere.

2. Le opere e le attrezzature devono essere ultimate contestualmente agli interventi edilizi privati. Il Soggetto Attuatore, qualora per cause allo stesso non imputabili, non sia in grado di ultimare le opere, le attrezzature e gli interventi edilizi nei termini fissati, può presentare istanza motivata di proroga al Comune, che, se accettata, viene concessa con provvedimento del Responsabile competente al rilascio.

3. Nel caso di ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione di cui all'art. 8, il Soggetto Attuatore viene assoggettato con cadenza mensile ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo-esecutivo da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni, fino ad una penale massima del 10%.

4. Il Comune, in caso di perdurante ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al punto precedente, intima al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo delle garanzie fideiussorie di cui all'art. 17, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.

5. Scaduto il termine previsto dai titoli abilitativi per l'adempimento degli obblighi urbanistici assunti, il Comune, accertata l'inadempienza, assegna un termine per l'esecuzione degli stessi e, nel caso di perdurante inerzia, contesta l'inadempimento delle obbligazioni al Soggetto Attuatore e avvia il procedimento di riscossione coattiva della relativa quota delle garanzie fideiussorie di cui all'art. 17, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno. L'importo escusso sarà destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.

Art. 19) FORESTAZIONE URBANA E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1. Per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, sono calcolate le seguenti quantità minime di piantumazioni.

Quantità minime art. 27 NTA Piano dei Servizi (categoria non residenziale) n. 1 albero ogni 50 mq di SL: 3.991,09 mq (SL) : 50 mq/albero = 80 alberi.

Le piantumazioni previste dovranno avere le caratteristiche di cui al già citato art. 27 delle Norme

Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. In alternativa agli alberi, potranno essere piantumati 2 arbusti di grandi dimensioni.

2. Tali piantumazioni dovranno essere localizzate in via prioritaria nell'area di intervento o, nei casi in cui venga dimostrata l'assenza di spazi idonei all'impianto di individui arborei, su aree individuate nella "Tavola Ps. 3 – Strategie per la forestazione urbana", oppure potranno essere monetizzate.

3. In merito alla forestazione urbana e compensazione ambientale, i soggetti attuatori si impegnano a piantumare n. 86 essenze come individuate nell'elaborato Tavola URB-17 (allegata al presente atto sotto la lettera "C"), superiori a quanto previsto dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Pertanto l'impegno relativo alla compensazione ambientale si ritiene completamente assolto senza obbligo di monetizzare nessuna piantumazione.

Art. 20) MANUTENZIONE DELLE PIANTUMAZIONI E DEPOSITO POLIZZA FIDEIUSSORIA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare la manutenzione delle piantumazioni ai sensi del comma 7 art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi vigente per 4 anni dalla messa a dimora, e a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, il Soggetto Attuatore consegna al Comune di Buccinasco la seguente polizza fideiussoria, con durata di 4(quattro) anni rilasciata da primaria compagnia di assicurazione/istituto bancario:

- Polizza n. _____ rilasciata da _____ per un totale di euro 45.078,62 pari al valore delle piante da mettere a dimora, compresa la posa in opera stimato come segue:
[408,10 euro/cad (Quercus ilex circonferenza fusto pari a 15 cm) + 116,07 euro/cad (messa a dimora)] x 86 alberi = euro 45.078,62 (prezzi desunti dal listino Assoverde 2023/2024).

2. 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 e, in caso di fallanza, i soggetti attuatori si impegnano a sostituire tali esemplari arborei.

Art. 21) INDAGINI AMBIENTALI

1. Con riferimento agli aspetti ambientali dell'area oggetto di intervento di realizzazione del Piano Attuativo di cui trattasi, le parti danno atto che:

- a) le aree oggetto di edificazione di tipo residenziale, nonché le aree oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione che vengono cedute al Comune di Buccinasco in attuazione della presente Convenzione, devono essere oggetto di indagini ambientali, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni con la necessità di avviare una procedura di bonifica ai sensi degli artt. 242 e successivi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- b) preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi, per la realizzazione di qualunque intervento, è necessario documentare lo stato delle aree presentando la documentazione dovuta per la procedura di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., al fine di accertare la necessità o meno di eventuali interventi di risanamento e ripristino ambientale. Pertanto, prima della presentazione dell'istanza per l'ottenimento del/dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi, nonché delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8, dovranno essere condotti, con spese a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa, tutti gli interventi necessari a rilevare l'eventuale presenza di contaminazione delle matrici ambientali e la loro eventuale bonifica, da effettuarsi ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. A tal fine, i Soggetti Attuatori dichiarano di assumersi, per sé e per i propri aventi causa, ogni e qualsivoglia onere nel caso in cui fossero rinvenuti materiali inquinanti e/o inquinati, o si evidenziassero situazioni di contaminazione delle matrici ambientali, intervenendo nei tempi e nei modi previsti dalle vigenti norme in materia di bonifica dei siti contaminati;
- c) che con nota prot. 35730 del 15/10/2024 veniva trasmesso da Lybra ambiente e territorio S.r.l., in qualità di consulente della proprietà 24 INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l., il Progetto di Bonifica presentato ai sensi dell'art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., per l'area di via della Resistenza n. 13/15;

- d) che con nota prot. 39813 del 20/11/2024 veniva indetta Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 in forma semplificata modalità asincrona volta alla valutazione del "*Progetto di bonifica dell'area di via della Resistenza n. 13/15, Buccinasco*" presentato, ai sensi dell'art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dalla Lybra ambiente e territorio S.r.l., in qualità di consulente della proprietà 24 INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l.;
- e) con atto dirigenziale n. 29 del 15/01/2025 del Responsabile del Settore Ambiente veniva determinata la conclusione positiva della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 volta alla valutazione del progetto di bonifica;
- f) Il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione delle nuove costruzioni residenziali e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'avvenuta certificazione, rilasciata dagli Enti competenti, dell'assenza di contaminazione o dell'avvenuta bonifica, eseguita ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., con spese a totale carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa.

Art. 22) VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano Attuativo di cui agli artt. 5 e 6, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e mantengano invariati gli indici previsti dalla scheda d'ambito.
2. Per tali modifiche dovrà essere presentata idonea pratica edilizia in variante qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
3. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano Attuativo originario.
4. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Art. 23) INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (HOUSING SOCIALE)

1. Il presente titolo si riferisce alle unità residenziali da realizzarsi in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 definite quantitativamente dall'art. 5) "Utilizzazione edificatoria" della presente convenzione, e secondo quanto disposto dal "*Regolamento comunale per l'attuazione degli interventi di Housing sociale*" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 10/10/2022.
2. Come disposto dal Documento di Piano per l'Ambito di Trasformazione di Via della Resistenza Sud, all'interno della quota di volumetria da realizzare dovrà essere prevista una percentuale destinata a Housing sociale, declinata secondo le modalità operative stabilite in apposito regolamento comunale, nella misura del 10% (dieci per cento) della suddetta quota di volumetria.
3. Tali alloggi dovranno avere caratteri architettonici e requisiti prestazionali (in termini energetici, acustici e di durabilità) identici a quelli degli edifici da realizzare a libero mercato.

Art. 24) CONTRATTI PER L'UTENZA

1. Gli alloggi realizzati in Housing sociale, e le relative pertinenze, sono immessi nel mercato:

- in vendita a prezzo convenzionato, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, come definito all'art. 27;
 - in affitto a canone concordato (L. 431/1998) o convenzionato (art. 18 del D.P.R. 380/2001) secondo gli importi definiti all'art. 30;
2. La quota destinata alla locazione può essere assolta anche con la formula “dell'affitto con patto di futura vendita” ovvero con un contratto in cui il locatore e il conduttore stabiliscono che al termine della locazione (massimo 8 anni) l'alloggio passi di proprietà al conduttore a un costo già determinato, coperto in parte dall'affitto pagato e in parte dal saldo dell'importo residuo.
3. I soggetti attuatori/promotori dell'operazione immobiliare dovranno pubblicizzare la vendita/locazione degli immobili in housing sociale su almeno un periodico locale.

Art. 25) REQUISITI SOGGETTIVI

1. In conformità a quanto disposto dal “*Regolamento comunale per l'attuazione degli interventi di Housing sociale*”, per accedere agli alloggi in Housing sociale, secondo le varie forme contrattuali, i soggetti dovranno avere i seguenti requisiti al momento dell'acquisto degli immobili:

- a) avere la residenza a Buccinasco, avere parenti di primo grado residenti a Buccinasco, o svolgervi attività lavorativa alla data di adozione del Piano Attuativo, o atto equivalente, da parte del Comune di Buccinasco;
- b) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922. Il reddito complessivo annuo viene calcolato come disposto dalla D.G.R. 13719 del 18/07/2003;
- c) non essere titolari, essi stessi o, se coniugati, il coniuge non legalmente separato, del diritto di proprietà, né del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di altra abitazione idonea alle esigenze della propria famiglia su tutto il territorio nazionale. Per abitazione idonea si intende: un alloggio composto da un numero di vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) aventi dimensioni adatte a ospitare il numero di componenti il nucleo familiare; non sia stata dichiarata inagibile dall'autorità competente; non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare.

2. I sopra elencati requisiti devono essere posseduti dagli acquirenti anche in caso di vendita successiva alla prima, fino alla validità della convenzione urbanistica o alla rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, ai sensi di legge.

3. Per quanto riguarda il requisito di cui al punto a) del presente articolo, per le vendite successive alla prima, il requisito si intende soddisfatto se la residenza (dell'acquirente o dei parenti entro il primo grado) o l'attività lavorativa sono posseduti almeno due anni prima della data di sottoscrizione dell'atto di acquisto.

Art. 26) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. Il prezzo base massimo di cessione viene calcolato come segue. Il costo totale dell'intervento è riferito al costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento, secondo quanto previsto dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

- Il costo delle aree può essere calcolato in uno dei seguenti modi:
 - è stabilito in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, e aggiornato annualmente dal Comune;
 - il soggetto attuatore può chiedere che sia quello determinato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
- Il costo della costruzione è il costo preventivato di esecuzione degli interventi, comprensivo di eventuali demolizioni e/o bonifiche. Tale costo deve essere documentato alla fine dei lavori.
- L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando le tabelle parametriche approvate

dal Comune. Possono concorrere a tale importo anche eventuali somme dovute a titolo di monetizzazione dello standard nonché il valore delle aree cedute o asservite in qualità di standard.

- Le spese generali comprendono le spese per la progettazione, gli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per l'assunzione dei mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

Art. 27) VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi dovranno essere ceduti al prezzo base dell'unità abitativa e relative pertinenze, da indicare nel piano finanziario, di **euro 3.290** al mq di Superficie Commerciale. Tale prezzo è aggiornato a Giugno 2025 ed è stato determinato sulla base dei criteri definiti dal *“Regolamento comunale per l'attuazione degli interventi di Housing sociale”*. Il prezzo unitario calcolato con la metodologia sopra richiamata (euro/mq commerciale per alloggio e pertinenze) è da ritenersi quale valore medio.

2. Per singoli alloggi, i prezzi unitari (euro/mq commerciale) potranno variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione, e delle proprietà delle aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio di cui al paragrafo 1 del presente articolo non potrà essere superato.

3. Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato per effetto di eventuali varianti richieste esplicitamente dalla parte acquirente (es. modifica di: tavolati, impianti, finiture di capitolato, accessori, ecc.) che saranno contabilizzate a parte, che non possono tuttavia superare il 20% (venti per cento) del costo base.

4. Il prezzo potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente dalla data di riferimento dello stesso quale indicata nel piano finanziario allegato al Piano Attuativo n. 1/2024 e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times (I_f + I_i) / I_i$$

di cui:

Q_f = Valore finale della quota di revisione

Q_i = Valore iniziale delle quota revisionale

I_f = Indice Istat del costo di costruzione alla data di fine lavori

I_i = Indice Istat del costo di costruzione alla data di riferimento dello stesso costo

5. Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Buccinasco il piano finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alla effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il Comune di Buccinasco di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

6. Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio.

7. Per la determinazione del prezzo di vendita di tali box o posti-auto si fa riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come valore di riferimento il valore minimo per i box e riducendo lo stesso del 75% per i posti-auto. Il valore minimo per i box risulta pari a euro 1.300 al mq di Superficie Lorda aggiornato a Giugno 2025.

Art. 28) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

1. La superficie commerciale è determinata come segue:

superficie totale dell'unità abitativa (comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni, al 50% in caso contrario) più 50% superfici balconi, terrazze, logge, più 25% della superficie delle altre pertinenze (cantine, giardini, lastrici solari, terrazzi, ecc.); alla somma della superfici viene sommata una quota pari al 5% per gli spazi comuni (androni, scale, cortili, ecc).

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune, contestualmente alla pratica edilizia per la realizzazione dell'immobile, di una tabella dimostrativa contenente per ogni alloggio i seguenti dati:

- Superficie in mq commerciali
- Prezzo di prima cessione dell'unità abitativa

3. Dovrà essere disponibile nel cantiere e/o ufficio vendite copia del presente atto, ivi compreso il piano finanziario e la descrizione delle opere.

4. E' fatto obbligo ai soggetti Proponenti di rilasciare copia dei predetti documenti agli acquirenti degli alloggi, nel caso in cui gli stessi ne facciano richiesta.

Art. 29) AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE

1. Il prezzo di cessione determinato ai sensi dei precedenti articoli, è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'ISTAT del costo di costruzione. Nel caso di vendita successiva alla prima il prezzo di cessione sarà determinato aggiornando il prezzo di prima vendita secondo variazioni dell'ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di vendita e nei successivi atti di trasferimento.

2. Trascorsi cinque anni dalla prima cessione degli alloggi e relative pertinenze, la liberazione degli obblighi oggetto della convenzione, potrà avvenire dietro pagamento di un importo da stabilire in base alla normativa vigente al momento della richiesta di liberazione.

Art. 30) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. In caso di locazione a canone concordato si applica l'Accordo Locale per il Comune di Buccinasco sottoscritto tra sindacati inquilini e sindacati proprietari nel novembre 2019 (ultimo disponibile), e successivi eventuali aggiornamenti.

2. In caso di locazione a canone convenzionato, come previsto dal comma 1 dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, il canone di locazione annuo massimo non potrà essere superiore al 2,5% del prezzo fissato per la cessione dell'alloggio stesso.

3. Il valore del canone calcolato ai sensi del comma 2 non potrà comunque essere superiore al valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come valore di riferimento il valore minimo per le abitazioni civili in stato "ottimo" e riducendolo del 10%.

4. In caso di affitto con riscatto il valore complessivo dello stesso sarà pari al valore di cessione calcolato ai sensi del precedente art. 5, da suddividere in modo che il valore del canone di locazione mensile non sia superiore a quanto calcolato utilizzando i commi 1 o 2 del presente articolo.

Art. 31) DURATA DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALL'HOUSING SOCIALE

1. La proponente, per se suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Buccinasco, per 20 (venti) anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative di cui al presente Titolo II, al prezzo di cessione determinato con le modalità e i valori indicati nei precedenti articoli.

Art. 32) SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, ogni pattuizione stipulata in violazione dei valori di cessione è nulla per la parte eccedente.

2. Le parti convengono inoltre che, in caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi al prezzo di cessione o dei requisiti per la vendita, verrà applicata una penale a favore del Comune di Buccinasco, pari al 10% del valore di cessione.

TITOLO III - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 33) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

1. Il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo idoneo 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, acustico e di illuminamento.

Art. 34) DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 35) SPESE

1. 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, nonché le pratiche catastali relative al trasferimento al Comune delle aree oggetto di cessione, conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 36) OBBLIGHI IN CASO DI SUCCESSIONE

1. In caso di alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Permesso di Costruire di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovranno essere trasmessi 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 comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, i soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo resteranno 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. 37) EFFICACIA DELLE OBBLIGAZIONI

1. Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per i soggetti attuatori e per i loro successori o aventi causa.

Art. 38) TRASCRIZIONE

1. La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese dei soggetti attuatori, i quali entro i 15 giorni successivi dovranno trasmettere al Comune copia dei documenti attestanti l'avvenuta trascrizione.

Art. 39) NORMA DI RINVIO ED INTEGRAZIONI

1. 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 dell'Ufficiale rogante.

2. Le parti danno atto che, qualora a seguito della richiesta del Comune alla Prefettura di Milano (prot. n. PR_MIUTG_Ingresso_0106449_20250328) di verifica antimafia, dovessero essere rilevati in capo ai soggetti di cui all'art. 85 del Decreto Legislativo n. 159/2011 e s.m.i., causa di decadenza, sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 e s.m.i., la presente convenzione verrà revocata con effetto immediato.

Art. 40) TRATTAMENTO FISCALE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei soggetti attuatori, che per

quanto attiene alle tasse di registrazione chiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente, trattandosi di atto costituente presupposto indispensabile per il rilascio di atti autorizzativi per l'esecuzione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Buccinasco e pertanto il medesimo è soggetto all'imposta di registro fissa ed esente da imposte ipotecaria e catastale.

2. Le parti rinunciano reciprocamente e per quanto occorrer possa a ogni eventuale diritto d'ipoteca legale.

Art. 41) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. 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 n. _____ relativo alle aree di cui alla presente convenzione, rilasciato dal Comune di Buccinasco in data _____.

Art. 42) CONTROVERSIE

1. Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al Foro di Milano.

Art. 43) RINVIO DINAMICO A NORME DI LEGGE

1. Nel caso in cui le norme richiamate fossero modificate o aggiornate, tale rinvio si adatta automaticamente alla versione aggiornata delle norme, senza bisogno di un intervento legislativo ulteriore.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data _____

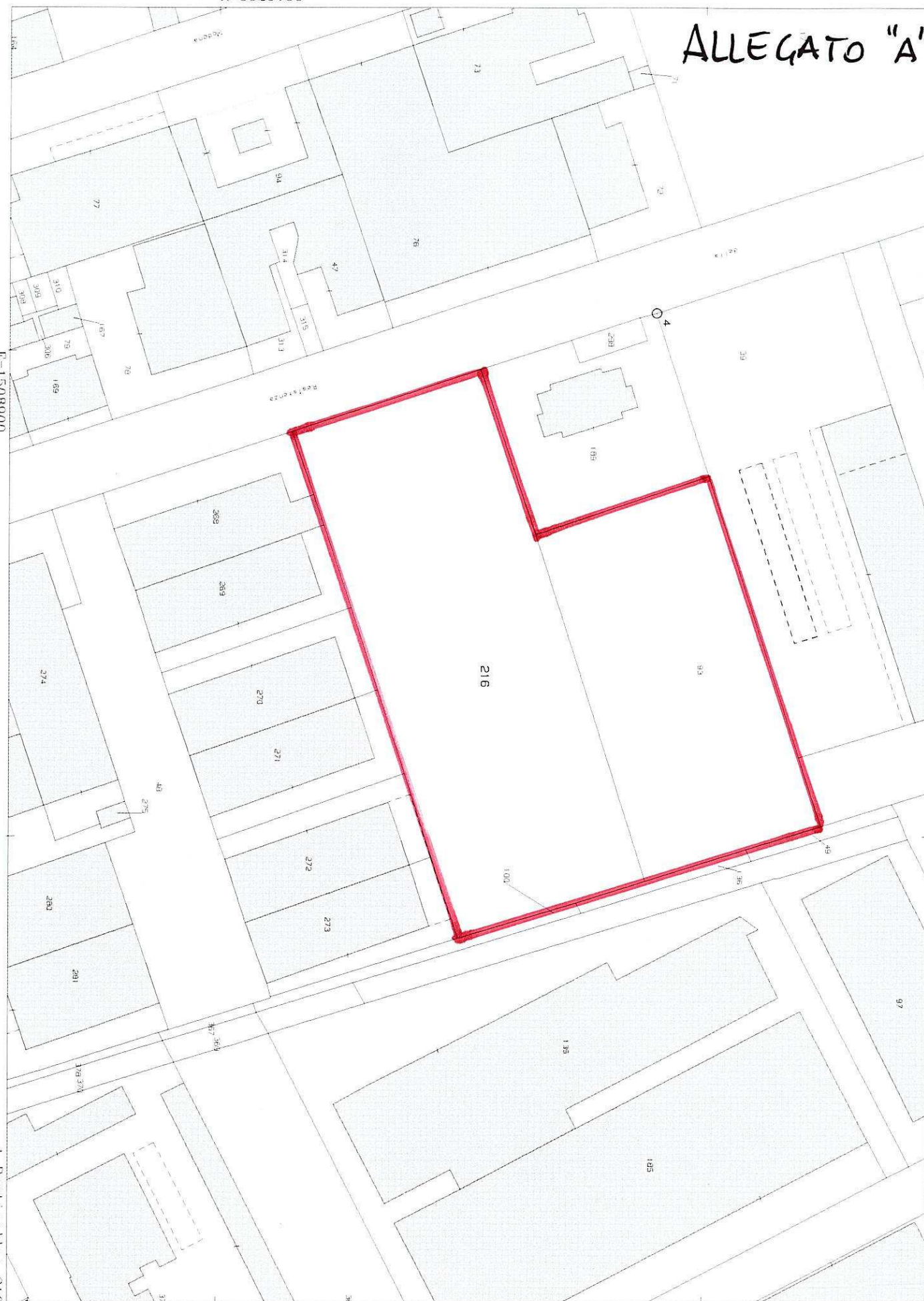
Per il Comune di Buccinasco: Responsabile Settore Urbanistica

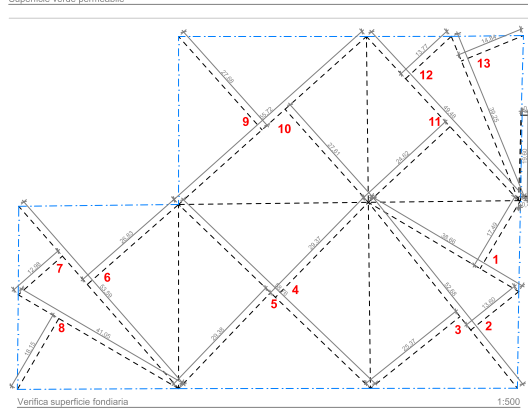
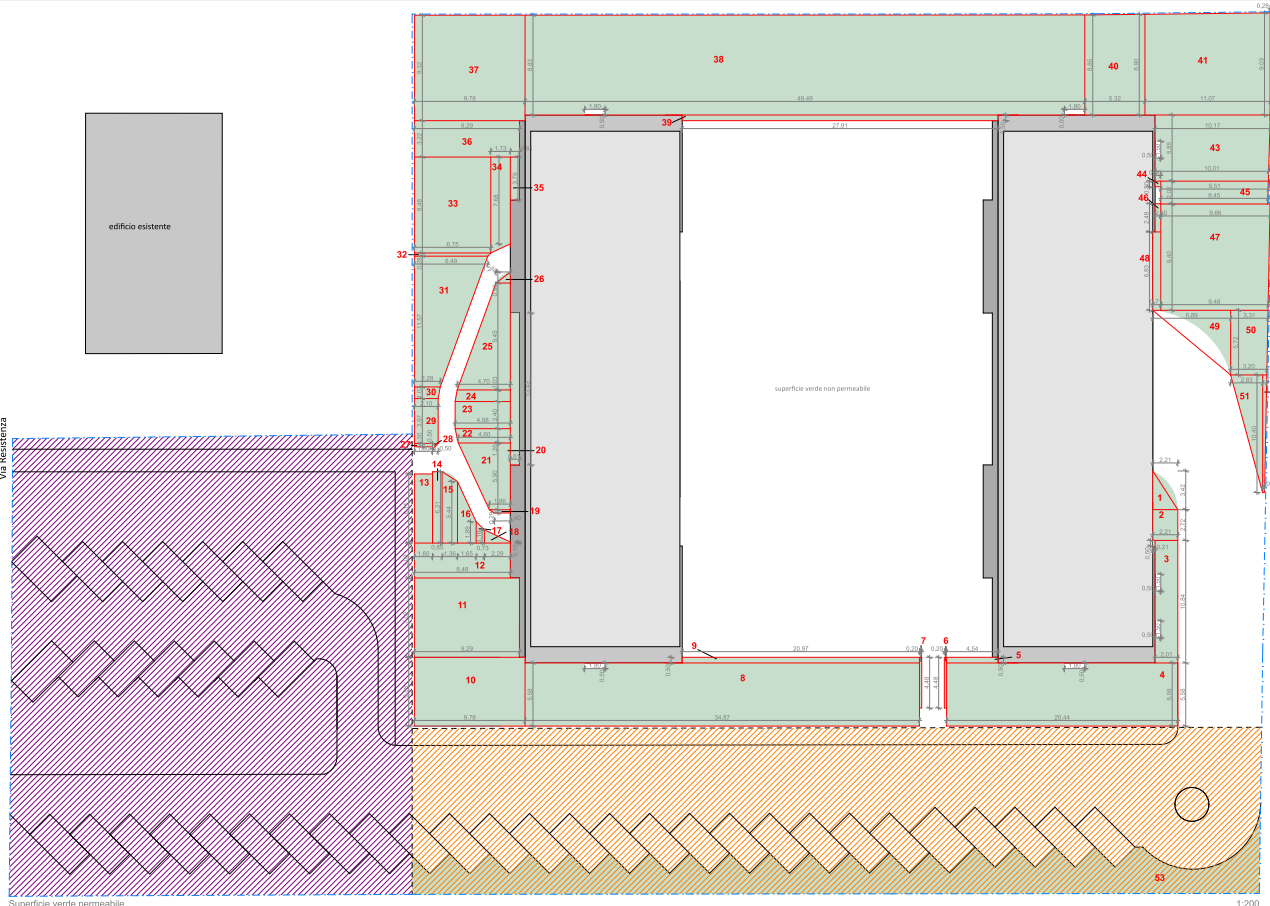
Per la Società _____: Amministratore unico - _____

ALLEGATO "A"

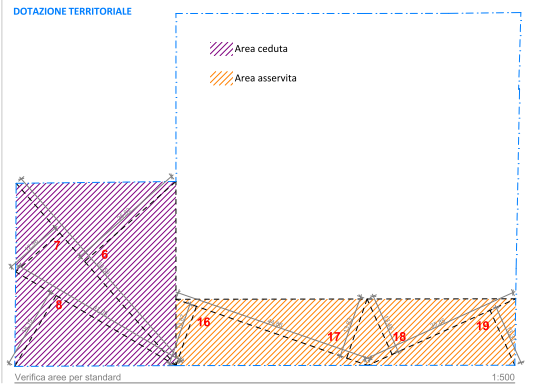
F=1508900

1 Particella: 216





CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA			
Geometria	B (m)	H (m)	Area (mq)
1	38.68	17.49	339.00
2	32.68	10.19	333.25
3	32.68	25.97	669.25
4	36.76	29.37	862.89
5	37.71	29.30	853.10
6	33.59	26.83	719.91
7	33.59	12.96	247.80
8	41.05	18.15	372.50
9	55.72	27.08	771.10
10	55.72	27.61	768.21
11	49.48	24.62	609.10
12	49.48	13.77	360.62
13	39.25	14.64	350.62
14	19.61	0.21	2.06
15	15.01	0.41	4.12
TOTALE			7317.32



CALCOLO AREE PER STANDARD			
Geometria	B (m)	H (m)	Area (mq)
1	33.59	26.83	719.91
2	33.59	12.96	347.80
3	41.05	18.15	372.50
4	44.99	13.87	311.11
5	44.99	13.83	310.21
6	35.85	13.45	241.09
7	35.85	13.31	236.58
TOTALE			2540.23

Verifiche urbanistiche			
Area		7.317,32 mq	
B		1.430,24 mq	
H		3.876,08 mq	
Indice copertura	10% Fondiaria	5.876,08 mq + 50%	2.938,04 mq
Sup. coperta in progetto		1.382,81 mq	1.382,81 mq < 2.938,04 mq
Indice permeabilità	10% Fondiaria	5.876,08 mq + 30%	1.763,42 mq
Sup. permeabile		1.913,00 mq	1.913,00 mq > 1.763,42 mq
Volume ammissibile		7.317,32 mq x 3,5 mq/mq =	10.975,98 mc
Volume invariata idraulica 15%			10.975,98 mc
Volume colonnine elettriche 5%			548,80 mc
Volume totale ammissibile			13.170,59 mc
Volume in progetto			13.170,59 mc
Volume verificato			13.170,59 mc < 13.170,59 mc
Adattamenti invariabili			87 ab
Adattamenti secondo il parametro 150 mc/ab			40,00 mq/ab
Dotazioni territoriali dovute			3.915,00 mq
Area di cessione in progetto			1.430,24 mq
Area in assegnamento via pubblica in progetto			1.382,81 mq
Superficie da monetizzazione in progetto			1.374,77 mq
Totale previsione di progetto			3.915,00 mq
Dotazioni territoriali dovute assolute			3.915,00 mq < 3.915,00 mq

OGGETTO: SCALA: 1:500, 1:200 rev. n. 00

Stato di progetto: Pianificazione e calcoli urbanistici

DATA: 21/12/2024 TAVOLA: URB-07

La proprietà del presente elaborato è riservata ai termini di legge

SUPERFICIE PERMEABILE

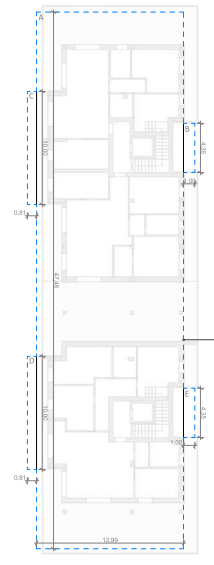
SUPERFICIE COPERTA

CALCOLO SUPERFICIE VERDE																			
Geometria	B1 (m)	B2 (m)	H (m)	Aggiunta (m)	Area (mq)														
1	3,42	2,21	1,73	1,73	4,15														
2	2,21	2,72	1,40	1,40	6,01														
3	10,14	10,14	1,40	1,40	20,28														
4	20,44	5,59	-0,9	-0,9	113,16														
5	4,54	0,5	2,27	2,27	9,78														
6	0,2	4,48	0,98	0,98	0,98														
7	0,2	4,48	0,98	0,98	0,98														
8	28,62	5,58	-0,9	-0,9	163,87														
9	20,97	0,5	10,45	10,45	6,08														
10	9,78	6,08	89,48	89,48	11	9,29	7,02	65,23	65,23										
12	8,48	3,09	26,29	26,29	13	1,8	6,11	9,78	9,78										
14	0,88	6,31	5,38	5,38	15	6,31	6,44	1,38	0,26	8,23									
16	3,44	1,89	1,65	1,65	17	1,99	1,18	0,13	0,06	1,03									
18	1,18	0,1	2,29	1,44	19	1,86	1,4	0,25	0,03	0,73									
20	0,81	1,4	13,43	10,88	21	4,6	1,86	5,9	10,09	22	4,88	4,6	1,29	5,97					
23	4,88	2,4	11,71	11,71	24	4,7	6,88	1,89	5,38	25	4,7	1,29	9,45	26,13					
26	1,26	0,88	0,25	0,87	27	1,8	0,3	0,49	0,49	28	0,5	0,3	0,07	0,20					
29	2,1	3,07	8,34	8,34	30	2,28	2,1	1,03	0,02	2,24	31	6,49	2,28	11,57	50,73				
32	6,75	6,49	0,28	1,44	33	6,75	8,48	0,28	0,01	1,44	34	8,48	7,68	1,73	13,98				
35	0,11	3,19	3,19	3,19	36	9,29	3,92	20,91	20,91	37	9,29	9,52	31,11	31,11					
38	8,85	49,49	-1,8	435,03	39	27,91	0,5	13,94	13,94	40	1,38	8,8	5,38	47,23					
41	9,03	8,9	5,32	47,23	42	9,03	0,28	9,03	1,26	43	10,17	10,01	5,85	0,75	58,79				
44	0,5	0,5	0,75	0,75	45	9,51	9,45	2,02	19,13	46	0,3	2,49	1,23	1,23					
47	9,68	9,48	9,4	89,93	48	0,17	6,89	5,72	11,13	49	0,17	6,89	5,72	11,13	50	3,31	3,2	5,72	18,65
51	2,83	10,4	14,79	14,79	52	0,37	0,17	10,4	2,81	53				12,16	12,16				
TOTALE															1913,10				

* = superficie calcolata tramite poligono da software CAD

superficie verde permeabile

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA			
Geometria	B (m)	H (m)	Area (mq)
A	13,99	47,48	616,51
B	1	4,38	4,38
C	0,81	10	8,10
D	0,81	10	8,10
E	1	4,38	4,38
TOTALE			841,41
x 2 piazzette			1.682,81



INTERVENTO:

Piano Attuativo
SA MARCONI 2011
14/01/2021

Via della Resistenza 13/15
20090 Sarmaceto (MI)

COMITENTE:

EDILPLUS
SOCIETA' DI SERVIZI

ING. GIOVANNI PIAZZOLLA

Via della Resistenza






Verifica piantumazioni forestazione urbana compensazione ambientale art. 27 NTA PdS

SL progetto	3 991,09 mq	
Alberi da piantumare min	1 albero oppure 2 arbusti ogni 50 mq di SL	80
Alberi da piantumare progetto		36
Arbusti di grandi dimensioni da piantumare progetto (L)		100


ai fini del calcolo n. 36 alberi in progetto	36
ai fini del calcolo n. 100 arbusti in progetto / 2	50

Piantumazioni totali progetto ai fini della verifica	36 + 50	86 alb
--	---------	--------

n. Alberi compensazione verificata
86 > 80

-  *Fagus sylvatica purpurea*
Faggio Rosso (n. 1)
-  *Carpinus betulus*
Carpino bianco (n. 10)
-  *Acer platanoides*
Acero riccio (n. 14)
-  *Cercis siliquastrum*
Albero di Giuda (n. 11)
-  *Trachelospermum jasminoides*
Falso gelsomino (n. 90)

ALLEGATO "C"

OGGETTO:		SCALA:	rev n.
		1:500	00
Essenze di progetto e verifica forestazione urbana	DATA:	Tavola	
	21/12/2024	URB-17	
La proprietà del presente elaborato è riservata a termini di legge			

INTERVENTO:
Piano Attuativo
(ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12 del
11/03/2005)
Via della Resistenza 13/15
20050 Buccinasco MI

COMMITTENTE:
24 INVESTIMENTI
IMMOBILIARI S.R.L.


EDILPLUS
SOCIETÀ DI SERVIZI

Selez. Via Corvetto 255
20139 Milano (MI)
20139 Milano (MI)
C.F. 01111110968 - P.I. 09507020967 - R.E.A. n. 1611273
email: info@edilplus.it - www.edilplus.it

ING.
GIOVANNI
PIAZZOLLA