

# COMUNE DI VIGNATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE Ambito AP2 (ex PII5) del P.G.T. VIA LODI

Proprietà : A.L.E. IMMOBILIARE s.r.l

Fascicolo 10

Bozza di convenzione

La Proprietà

Firmato digitalmente

Il Progettista

Firmato digitalmente

Giugno 2018

## BOZZA DI CONVENZIONE

L'anno duemiladiciotto il giorno..... del mese di..... in .....  
avanti a me Dr..... Notaio in ..... iscritto presso il Collegio notarile di  
..... sono personalmente comparsi:

- Geom. Massimo BALCONI nato a Melzo il 23.11.1964 domiciliato per la sua carica in Vignate Via Roma, 19, nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Comunale, in rappresentanza del Comune di Vignate con sede in via Roma, 19 C.F. 83504710159 P. IVA 06162360157, in forza di designazione del Sindaco di Vignate in data .....che in copia conforme all'originale qui si allega sotto la lettera .... ed in esecuzione delle delibere della Giunta Comunale in data ..... e della Giunta Comunale in data....., che si allegano al presente atto;

- Sig. Lorenzo Gazzi nato a Milano il 27.9.1968 domiciliato per la carica a Milano in Via Nirone 2/A, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico della società "Ale Immobiliare Srl", con sede in Milano, Via Nirone 2/A, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano - C.F 0462150966; proprietaria degli immobili facenti parte della proposta di Piano Attuativo inerente l'ambito della città da trasformare prevalentemente produttivo ed artigianale a media densità denominato "AP2" del Documento di Piano del P.G.T, di seguito denominata "Operatore";

### PREMESSO CHE

- a) il Comune di Vignate con proprio atto di Consiglio Comunale n.4 del 13.2.016 ha approvato il "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni ai sensi dell'art.58 della Legge n.133/08", in cui risulta inserita, ai fini della sua alienazione, l'area di proprietà comunale individuata al Fg.10 mappali 183, 185, 240/parte, 242 e 243 avente una superficie complessiva di mq. 11.409,00;
- b) la destinazione da P.G.T. della suddetta area è individuabile quale "Ambito della città da trasformare prevalentemente produttivo ed artigianale a media densità denominato AP2", il cui utilizzo è normato dalla Scheda d'Ambito allegata al Documento di Piano per una superficie di mq.9.900,00 soggetta alla presentazione di Piano Attuativo AP2 e per una superficie di mq. 1.500,00 quale "standard per la viabilità esistente" del Piano dei Servizi;
- c) nell'avviso di asta pubblica relativa alla suddetta area era prevista la corresponsione di parte del prezzo offerto, a copertura dell'importo quantificato in € 360.000,00 per la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la S.P. 161 al Km. 9+800 e Via Lodi ed opere connesse";
- d) nell'avviso di asta pubblica era stato previsto come la realizzazione di tale nuova viabilità fosse preordinata alla conformità urbanistica mediante modifica al Piano dei Servizi dell'area oggetto di intervento da parte del Comune di Vignate nonché conseguente attivazione della procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. n.327/01;
- e) a seguito di asta pubblica la Soc. Ale Immobiliare Srl si è aggiudicata l'alienazione dell'area catastalmente individuata al Fg.10 mappali 183, 185, 240 242 e 243 per un importo pari a € 810.375,00, dando atto che sul mappale 240/parte del Fg. 10 risulta insediata una struttura ed apparecchiature finalizzate al potenziamento dei sistemi radiomobili per le attività di protezione civile ed avendo costituito a carico della medesima

servitù perpetua con atto n. atto Dr. De Napoli Notaio in Segrate in data 29.5.2017 rep. n.85939 racc n.23301;

- f) il Comune di Vignate con atto del Consiglio Comunale n. 29 del 19.6.2017 ha autorizzato la variante al Piano dei Servizi ai sensi dell'art.9 comma 15 della L.R. n.12/2015;
- g) il Comune di Vignate con delibera di Consiglio Comunale n.44 del 28.9.2017 ha confermato le previsioni del Documento di Piano in merito alla pianificazione relativa agli Ambiti di Trasformazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. n.31/2014 e smi;
- h) il Comune di Vignate ha approvato con delibera di Giunta Comunale n.75 del 27.11.2017, il progetto definitivo della nuova viabilità di collegamento tra la S.P. 161 al Km. 9+800 e Via Lodi ed opere connesse, ai fini dell'avvio della procedura espropriativa delle aree oggetto di intervento che interessa anche parte della aree interne al perimetro del Piano Attuativo AP2;
- i) a seguito di avvio della procedura espropriativa, si è addivenuti con i proprietari delle aree di intervento, ad un accordo per la cessione volontaria delle stesse, di cui l'“Operatore” fa parte e risulta aver aderito;
- l) il Comune di Vignate ha affidato, con atto di determinazione n.4125 del 18.7.2017 al Geom. Roberto Zonca l'incarico per i servizi tecnici di progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori e contabilità, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nonché operazioni catastali relativi all'intervento di realizzazione nuova viabilità di collegamento tra la S.P. 161 al Km.9+800 e Via Lodi ed opere connesse;
- m) il Comune di Vignate ha approvato la progettazione definitiva con atto della Giunta Comunale n.75 del 27.11.2017, anche ai fini della dichiarazione di pubblica utilità delle nuova opera viabilistica, ai sensi del D.P.R: n.327/01;
- n) il Comune di Vignate ha approvato la progettazione esecutiva con atto della Giunta Comunale n.86 del 22.12.2017 della nuova opera viabilistica da realizzare;
- o) l'“Operatore” come sopra rappresentato risulta essere proprietario degli immobili siti in Vignate, contraddistinti al Catasto Terreni:
  - Fg.10 mappali 183, 185, 240, 242 e 243 per una superficie catastale complessiva di mq. 11.409,00, come da atto Dr. De Napoli Notaio in Segrate in data 29.5.2017 rep. n.85939 racc n.23301, registrato a Milano 2 in data 7.6.2017 al n.27458 serie 1T, nonché avendo costituito sul mappale 240/parte del Fg. 10 una servitù perpetua avente ad oggetto il mantenimento della struttura ed apparecchiature finalizzate al potenziamento dei sistemi radiomobili per le attività di protezione civile già esistenti;

p) a seguito della espressione della volontà della cessione bonaria delle aree inerenti la viabilità presso il Foglio 10 mappali 240/parte e 185/parte per una superficie di mq. 491,99, la superficie territoriale oggetto di Piano Attuativo l'ambito di trasformazione per le attività prevalentemente produttive ed artigianali a media densità AP2 risulta ridotta di tale entità;

q) l' "Operatore" in conformità alla Legge Regionale n. 12/05 e s.mm.ii. e all'art. 5 comma 6 della L.R. n.31/04 e s.m.i. ha presentato in data \_\_\_\_\_-prot.\_\_\_\_\_, nonché le integrazioni documentali in data \_\_\_\_\_prot-\_\_\_\_\_per la relativa approvazione una proposta di Piano Attuativo inerente l'ambito di trasformazione per le attività prevalentemente produttive ed artigianali a media densità AP2 del Documento di Piano del P.G.T., che è costituito dai seguenti elaborati:

#### TAVOLE GRAFICHE ILLUSTRATIVE

- Tav. 1 - COROGRAFIA - Carta Tecnica Regionale – scala 1:10.000 ;
- Tav. 2 - Stralcio aerofotogrammetrico – scala 1:5.000 ;
- Tav. 3 - Stralcio aerofotogrammetrico e rilievo fotografico – scala 1:2.000 ;
- Tav. 4 - Stralcio estratto catastale – scala 1:1.000 ;
- Tav. 5 - Stralcio documento di piano P.G.T. vigente – scala 1:5.000 ;
- Tav. 6 - Rilievo puntuale area territoriale – scala 1:500 ;
- Tav. 7 - Planivolumetrico e tipologie edilizie – scala 1:500 ;
- Tav. 8 - Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato – scala 1:1.000 ;
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario – scala 1:500 ;
- Tav. 10 – Opere di urbanizzazione primaria – cabina ENEL – scala 1:50 ;
- Tav. 11 - Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria opere stradali, sezione A-A', sezione B-B', sezione C-C' e sezione D-D' – scala 1:1.000 ;

#### FASCICOLI TECNICI DESCRITTIVI

- Fascicolo 1 - Dimostrazione titolarità;
- Fascicolo 2 - Relazione tecnica;
- Fascicolo 3 - Computo Metrico Estimativo;
- Fascicolo 4 - orretto dimensionamento superficie territoriale;
- Fascicolo 5 - Indicazioni del sistema della viabilità dello spazio aperto esistente ed elementi costruttivi dei fabbricati;

- Fascicolo 6 - Impatto paesistico;
  - Fascicolo 7- Valutazione previsionale impatto acustico;
  - Fascicolo 8 - Valutazione compatibilità idraulica;
  - Fascicolo 9 - Relazione geologica e geotecnica;
  - Fascicolo 10 – Bozza di convenzione.
- r) la proposta di Piano Attuativo, è stata sottoposta alla Commissione Edilizia, la quale nella seduta del .....ha espresso parere .....
- s) la proposta di Piano Attuativo è stata adottata dalla Giunta Comunale in data .....
- t) la suddetta delibera con i relativi allegati è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal .....al.....e nei successivi quindici giorni sono/non sono pervenute osservazioni;
- u) la proposta di Piano Attuativo è stata approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. ....
- v) l'“Operatore” dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed obblighi contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e confermato convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione che ha validità di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Giunta Comunale n.....del.....intervenuta in data .....

**ART. 2**

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Giunta Comunale n.....del.....intervenuta in data .....

**ART. 3**

L'“Operatore” s’impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo nei termini di validità del medesimo, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni ivi indicate, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Vignate, delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In ottemperanza a quanto previsto dall’art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., sarà possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvare preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le

caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

#### ART. 4

Le parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano Attuativo sono quelle di seguito riportate:

<b>PLANIVOLUMETRICO</b>					<b>1</b>
<b>INDICI E PARAMETRI DI PGT da Trasformare – Ambito AP2 (ex PII5)</b>	<b>Città</b>				
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>			mq	8.146,00	
AP2 (ex PII5) - da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali					
<b>SUPERFICIE DA URBANIZZARE (ex-agricola)</b>			mq	8.146,00	
AP2 (ex PII5) - da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali					
<b>INDICE PRIVATO</b>			mq/mq di ST	0,4 - 0,5	
da sviluppare esclusivamente su ambito AP2					
<b>VERDE ECOLOGICO PRIVATO</b>			mq/mq di ST	0,10	
1/10 della ST, 1 albero ogni 60mq.					

<b>INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO</b>				<b>2</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>				mq 9.418,15
AP2 da tavola 6	mq	9.910,14		
di cui a dedurre a seguito di procedura espropriativa in fase di esecuzione (aree 2 + 3)	mq	491,99		
<b>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AMMESSA</b>				mq 4.709,08
mq 9.418,15 x 0,50				
<b>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MINIMA DA CONVENZIONARE</b>				mq 4.238,17
4.709,08 x 90%				
<b>AREA A SERVIZI DOVUTA DERIVANTE DALL'INSEDIAMENTO</b>				mq 847,63
mq. 4.238,17 x 20%				
<b>AREE ASSERVITE ALL' USO PUBBLICO/CEDUTE</b>				mq 448,14
INTERNE AL PIANO: aree 1 + 4 + 9 =				
mq. (235,62 + 99,43 + 66,41)		401,46		
ESTERNE AL PIANO: area 5		46,68		
<b>MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI NON ASSERVITE</b>				mq 399,49
MQ 847,63 - 448,14				
<b>VERDE ECOLOGICO PRIVATO</b>				mq 949,28
Aree 10 + 11 + 12 (155,12+163,10+631,06) mq.				
<b>VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PIANTUMAZIONI LOTTO FONDARIO</b>				n 16,00
mq. 949,28/60 = 15,69 essenze da relazione				
<b>AREA A SERVIZIO PUBBLICO IN PRORPIETA' DEL LOTTIZZANTE</b>				mq 229,15
Area A = mq. 229,15				
<b>SUPERFICIE FONDARIA</b>				mq 8.787,54
mq. 9.910,14 - (aree 1+4+9) - (aree 2+3) - area A				
mq. 9.910,14 - 401,46 - 491,99 - 229,15				
<b>SUPERFICIE COPERTA MAX AMMESSA</b>				mq 5.272,52
mq. 8.787,54 x 0,60				6

<b>VERIFICHE</b>					<b>3</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>					
scheda d'ambito del PGT < rilievo puntuale al netto delle superfici oggetto di esproprio	8.146,00	<	9.418,15	mq.	
rilievo puntuale al netto delle superfici oggetto di esproprio = alla sup. prevista in convenzione	9.418,15	=	9.418,15	mq.	
<b>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO</b>					
scheda d'ambito del PGT > da convenzionare	4.709,08	>	4.238,17	mq.	
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>					
in progetto = della SC ammessa	5.272,52	=	5.272,52	mq.	
<b>AREE A SERVIZI DOVUTE</b>					
			847,63	mq.	
di cui almeno il 50% da asservire all'uso pubblico o da cedere					
da asservire/cedere > aree minime dovute da PGT (847,63 x 50%)	448,14	>	423,82	mq.	
da monetizzare > aree dovute da PGT (mq 847,63- mq 448,14)	400,00	>	399,49	mq.	
<b>VERDE ECOLOGICO PRIVATO</b>					
Aree 10 + 11 + 12 > scheda d'ambito del PGT	949,28	>	941,82	mq.	
<b>VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PIANTUMAZIONI LOTTO FONDIARIO</b>					
in progetto > scheda d'ambito di PGT	20,00	>	16,00	n	
<b>SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE come da norme RLI</b>					
in progetto > art. 3,2,3 titolo III del RLI: (S.F. - S.C.)x15%=(mq 9.083,10 - 4.021,95) x 15% (area 10+11+12)	949,28	>	527,25	mq.	

## Art. 5

5.1 - Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Vignate, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria l'importo complessivo di **€. 70.353,62** (euro settantamilatrecentocinquantatre/62) così determinato:



- mq. 4.238,17 x 16,60 €/mq = € 70.353,62

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

5.2 - A fronte di quanto dovuto e di quanto previsto al successivo punto 5.3, "l'Operatore" garantisce l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria così distinte, per un importo di € 44.755,60:

- cabina elettrica
- estensione rete elettrica
- estensione rete telefonica

Le stesse opere sono individuate nelle tavole:

- Tav. 7 - Planivolumetrico e tipologie edilizie - scala 1:500 ;
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario - scala 1:500 ;
- Tav. 10 - Opere di urbanizzazione primaria - cabina ENEL - scala 1:50 ;
- Tav. 11 - Opere di urbanizzazione primaria - Planimetria opere stradali, sezione A-A', sezione B-B', sezione C-C' e sezione D-D' - scala 1:1.000 ;

e calcolate in €. **44.755.60** nell'Allegato "Fascicolo 3 - Computo Metrico estimativo - opere di urbanizzazione primaria".

5.3 - L'Operatore" è tenuto ad assolvere l'obbligazione della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria entro la presentazione dell'istanza di agibilità del primo dei fabbricati oggetto di edificazione; tale esecuzione dovrà essere preordinata dal rilascio del titolo abilitativo; in proposito l'Operatore" si impegna a non presentare istanza di agibilità se non ha adempiuto a tale obbligazione.

5.4 - Essendo l'importo delle opere di cui l'Operatore" garantisce l'esecuzione diretta inferiore di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria per €. **25.598,02** derivante da €. 70.353,62 - € 44.755,60, il medesimo è tenuto a corrispondere al Comune di Vignate il relativo conguaglio a titolo di contributo tabellare per le urbanizzazioni primarie alla stipula della presente convenzione, ovvero in proposito, detto versamento è avvenuto in data \_\_\_\_\_ giusta ricevuta di incasso n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

5.5 - Le aree di Piano Attuativo in conformità all'art. 43 comma 2 bis della Legge Regionale n. 12/2005 così come introdotto dalla Legge Regionale n.4/2008, sono soggette all'applicazione della normativa inerente la sottrazione di superfici destinate nello stato di fatto all'agricoltura; in proposito l'Operatore" è tenuto a corrispondere al Comune di Vignate una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; tale maggiorazione, qui definita nella misura

del 5% relativamente all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta ammontare a **€. 3.517,68** (euro tremilacinquecentodiciassette/00) così calcolato:

- $€ 70.353,62 \times 5\% = 3.517,68$

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria sul quale è calcolata la maggiorazione del contributo dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

L'“Operatore” è tenuto ad effettuare il versamento dell'importo sopra alla stipula della presente convenzione, ovvero in proposito, detto versamento è avvenuto in data \_\_\_\_\_ giusta ricevuta di incasso n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

In ordine alla corresponsione economica dell'importo a conguaglio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, nonché alla maggiorazione del 5%, l'“Operatore” si obbliga a non richiedere al Comune di Vignate la restituzione di quanto versato ed indicato al presente articolo, in ragione dell'attuale preesistenza parziale delle opere di urbanizzazione primaria, che consentono l'insediamento edilizio progettato nel piano di lottizzazione, presso l'Ambito di Trasformazione AP2.

## **Art. 6**

6.1 - Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è dovuto al Comune di Vignate, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, l'importo complessivo di **€ 77.558,51** (euro settantasettemilacinquecentocinquantotto/51) così determinato:

- mq.  $4.238,17 \times 18,30 \text{ €/mq} = € 77.558,51$

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

6.2 - Le aree di Piano Attuativo, in conformità all'art. 43 comma 2 bis della Legge Regionale n. 12/2005 così come introdotto dalla Legge Regionale n.4/2008, sono soggette all'applicazione della normativa inerente la sottrazione di superfici destinate

nello stato di fatto all'agricoltura; in proposito l'“Operatore” è tenuto a corrispondere al Comune di Vignate una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; tale maggiorazione, qui definita nella misura del 5% relativamente all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione seconda, risulta ammontare a **€. 3.877,92** (euro tremilaottocentasettantasette/92), così calcolato:

- $€ 77.558,51 \times 5\% = € 3.877,92$

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria sul quale è calcolata la maggiorazione del contributo dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

L'“Operatore” è tenuto ad effettuare il versamento dell'importo sopra indicato in proporzione alle superfici lorde di pavimento richieste al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire oppure nei termini previsti dalla S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), nel caso l'“Operatore” si avvalga di tale procedimento.

Nel termine di validità della convenzione, dovrà avvenire la corresponsione degli oneri tabellari dovuti per l'urbanizzazione secondaria, indipendentemente dalle superfici richieste nel contesto di quanto ai commi precedenti.

In ordine alla corresponsione economica dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché alla maggiorazione del 5%, gli “Operatori” si obbligano a non richiedere al Comune di Vignate la restituzione di quanto versato ed indicato al presente articolo, in ragione della dotazione di opere di urbanizzazione secondaria del territorio.

## **ART. 7**

7.1 – L'“Operatore” s'impegna a corrispondere al Comune di Vignate al momento del rilascio dei permessi di costruire, ovvero nei termini previsti dalle S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), il contributo afferente il costo di costruzione se dovuto e il contributo per lo smaltimento rifiuti, con le modalità e nei termini in vigore.

In proposito si applica altresì l'art.5 comma 9 della L.R. n.31/2014 modificata dalla L.R. n.16/2017 e s.m.i.

7.2 – Le aree di Piano Attuativo, sono soggette all'applicazione della normativa inerente la sottrazione di superfici destinate nello stato di fatto all'agricoltura; in proposito l'“Operatore”, è tenuto a corrispondere al Comune di Vignate, ai sensi dell'art.43 della L.R. n.12/05 e s.m.i, una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; tale maggiorazione, qui definita nella misura del 5% relativamente all'importo dovuto ed inerente il costo di costruzione se dovuto e il contributo per lo smaltimento rifiuti, saranno riconosciuti al momento del rilascio dei permessi di costruire, ovvero nei termini previsti dalle S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività).

## **ART. 8**

8.1 - Qualora in sede di rilascio dei permessi di costruire o di presentazione delle S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) di edificazione dei singoli lotti, l'“Operatore” richiedesse, entro il limite della SLP ammessa dal piano urbanistico, superfici produttive maggiori rispetto quanto convenzionato, ovvero superfici direzionali o commerciali in luogo di superfici produttive, verrà effettuato il calcolo di quanto dovuto al Comune di Vignate a titolo di conguaglio del contributo di costruzione, nonché a titolo di aree a servizi che dovranno essere reperite per mezzo di cessione di aree e/o monetizzazione, in conformità al Piano dei Servizi. L'“Operatore” si impegna a non richiedere al Comune di Vignate alcuna restituzione qualora l'“Operatore” stesso richiedesse successivamente la trasformazione delle superfici direzionali o commerciali in produttive.

8.2 – In relazione al conguaglio di cui al primo periodo dell'art. 8.1 verrà parimenti effettuato l'adeguamento della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione,

ai sensi dell'art.43 della L.R. n.12/05, nonché ai sensi dell'art.5 comma 9 della L.R. n.31/2014 modificata dalla L.R. n. 16/2017.

## **ART.9**

9.1 - Il Comune di Vignate con determina n.4201 del 24.10.2017 ha assegnato all'“Operatore” l'area di proprietà della Città Metropolitana di Milano, ai fini della realizzazione di un parcheggio pubblico e della relativa viabilità di accesso presso la S.P. 14/S.P.161 di cui la Città Metropolitana di Milano stessa ha rilasciato al Comune di Vignate concessione in data 30.3.2018 n.2394.

L'“Operatore” rappresenta che siffatta dotazione di aree a servizi previsti di mq. 1.100,00 e di circa n.45 posti auto, integra le aree a servizi pubblici anche nella dotazione del Piano di Lottizzazione. In proposito il medesimo si impegna alla realizzazione di detta infrastruttura correlativamente all'edificazione del lotto fondiario affinché ne risulti la dotazione al momento fruitivo del primo degli immobili nonché se tecnicamente possibile ad asservire all'uso pubblico perpetuo le aree necessarie per disciplinarne l'accesso dalla viabilità pubblica ed individuate in colore grigio e col numero 14 nella Tav. 7 “Planivolumetrico”.

## **ART. 10**

10.1 - L'“Operatore”, in relazione agli impegni previsti all'articolo 4, circa le aree a servizi pubblici, contestualmente alla stipula della presente convenzione, cede a favore del Comune di Vignate che accetta ed acquista, le seguenti aree:

- area individuata catastalmente al foglio 10 mappale 185/parte della superficie catastale di mq. 46,68 esterna al perimetro del Piano Attuativo AP2 e destinata a verde del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T (individuata con il numero “5” nella tavola 7 “Planivolumetrico”);
- area individuata catastalmente al foglio 10 mappale 185/parte della superficie catastale di mq. 99,43 da destinare a verde, interna al perimetro del Piano Attuativo AP2 (individuata con il numero “4” nella tavola 7 “Planivolumetrico”);
- area individuata catastalmente al foglio 10 mappale 185/parte della superficie catastale di mq.66,41 da destinare a verde, interna al perimetro del Piano Attuativo AP2 (individuata con il numero “9” nella tavola 7 “Planivolumetrico”);
- area individuata catastalmente al foglio 10 mappale 240/parte della superficie catastale di mq.235,62 da destinare a verde, interna al perimetro del Piano Attuativo AP2 (individuata con il numero “1” nella tavola 7 “Planivolumetrico”);
- area individuata catastalmente al foglio 10 mappale 240/parte della superficie catastale di mq.520 ca già oggetto di istituzione di servitù perpetua con atto notarile in data 29.5.2017 rep.85939/23301; a tal proposito la cessione dell'area oggetto di servitù estinguerà la stessa per confusione (individuata con il numero “6” nella tavola 7 “Planivolumetrico”).

10.2 L'“Operatore” si impegna a monetizzare l'onere economico derivante dalla restante superficie a servizi pubblici dovuta per una superficie di mq. 400,00, il cui corrispettivo è stato determinato dalla perizia di stima redatta dal settore tecnico comunale e che ammonta a € \_\_\_\_\_ (mq. 400 x €/mq.\_\_\_\_,00), al momento della stipula della presente convenzione. In ordine alla corresponsione economica dell'importo relativo alla

monetizzazione delle aree a servizi pubblici, gli "Operatori" si obbligano a non richiedere al Comune di Vignate la restituzione di quanto versato ed indicato al presente articolo, in quanto tale dotazione è finalizzata a soddisfare la dotazione minima di servizi pubblici di competenza dell'insediamento.

10.3 - L'"Operatore", contestualmente alla stipula della presente convenzione, asserva all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Vignate che accetta la seguente area:

- area individuata catastalmente al foglio 10 mappale 240/parte quale futura viabilità di accesso dalla viabilità pubblica alla infrastruttura che l'"Operatore" si impegna a realizzare, per come previsto al precedente art. 9 secondo periodo (individuata con il numero "13" nella tavola 7 "Planivolumetrico");

10.4 - Relativamente alle cessioni ed asservimenti all'uso pubblico perpetuo, di cui ai precedenti punti 10.1 e 10.3, anche in quanto interconnesse con aree da frazionare inerenti la viabilità pubblica oggetto di procedura acquisitiva ai sensi del D.P.R. n.327/01, essendo di difficile preventiva individuazione catastale, le stesse verranno individuate con successivo atto notarile, previa ricognizione catastale, con oneri a complessivo carico dell'"Operatore"; tale individuazione dovrà avvenire preventivamente al collaudo delle opere ivi insistenti, ovvero in via preordinata all'istanza di agibilità del primo dei titoli abilitativi ottenuti, se tecnicamente possibile.

#### **ART.11**

11.1 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, l'"Operatore" all'atto della stipula della presente convenzione consegna al Comune di Vignate la polizza fidejussoria bancaria/assicurativa dell'importo complessivo di €. 44.755,60 rilasciata da \_\_\_\_\_, prestata sino a collaudo avvenuto e senza l'onere della preventiva escussione.

11.2 - La suddetta polizza, dovrà prevedere espressamente l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice Civile e all'esecuzione prevista dall'art. 1957 comma 2 del Codice Civile.

#### **ART.12**

12.1 - Il collaudo positivo delle opere di cui all'art. 5, eseguito anche in corso d'opera da parte di tecnici incaricati dal Comune di Vignate, con oneri a carico dell'"Operatore", costituirà anche formale accettazione delle stesse da parte del Comune di Vignate.

12.2 - Qualora si procedesse all'approvazione di atti di collaudo parziale delle opere, si provvederà alla riduzione della polizza prestata a garanzia dell'esecuzione delle stesse, in proporzione all'importo delle opere effettuate.

#### **ART. 13**

L'"Operatore", si impegna all'esecuzione degli scarichi di fognatura derivanti dagli insediamenti produttivi in progetto, in conformità alla legislazione vigente e quindi ad

allacciare detti scarichi al collettore di pubblica fognatura, individuato appena a sud/est dell'area di lottizzazione.

**ART. 14**

Qualora l' "Operatore" proceda ad alienare totalmente e/o parzialmente aree facenti parte del Piano Attuativo non potrà trasferire agli acquirenti gli oneri e gli impegni di cui alla presente convenzione.

**ART. 15**

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell' "Operatore", in proposito il medesimo, si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

**ART. 16**

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e ai regolamenti dello Stato, della Regione Lombardia ed alle norme nel Comune di Vignate.

Letto, confermato e sottoscritto.

L'OPERATORE

---