



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

PROVINCIA DI MILANO

ORIGINALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO CON FUNZIONE COMMERCIALE DELL'AREA POSTA IN FREGIO ALLA S.P. N. 12 ED IDENTIFICATA IN BASE AL VIGENTE P.G.T. CON LA SIGLA "ATU 4"	<i>Nr. Progr.</i>	35
	<i>Data</i>	27/03/2018
	<i>Seduta NR.</i>	12

L'anno DUEMILADICIOTTO questo giorno VENTISETTE del mese di MARZO alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
COVA ILARIA	VICE SINDACO	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
ZANZOTTERA MAURO	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 6</i>		<i>TOTALE Assenti: 0</i>

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, il Dott. GIACOMO ANDOLINA.

In qualità di SINDACO, il Sig. BIONDI SUSANNA assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE PIANO
ATTUATIVO CON FUNZIONE COMMERCIALE DELL'AREA POSTA IN FREGIO ALLA
S.P. N. 12 ED IDENTIFICATA IN BASE AL VIGENTE P.G.T. CON LA SIGLA "ATU 4"

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera di G.C. n. 3 del 09.01.2018 è stato adottato il Piano Attuativo con funzione commerciale dell'area posta in fregio alla S.P. n. 12 ed identificata in base al vigente P.G.T. con la sigla "ATU4";
- ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e successive modificazioni ed integrazioni si è provveduto a depositare per quindici giorni presso la Segreteria Comunale il Piano stesso;
- di tale deposito, ai sensi delle Leggi vigenti, è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;
- nei 15 gg. successivi, chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni ed opposizioni (entro il 21.02.2018);

considerato che:

- al Protocollo Comunale è pervenuto in data 16.02.2018 un documento con riportate tre osservazioni/parere da parte della Consulta del Commercio;

Vista l'allegata scheda con riportate le osservazioni presentate e le relative controdeduzioni formulate dal Responsabile del procedimento;

Ritenuto, di accogliere nei modi indicati nella predetta scheda le osservazioni al Piano presentate ed in conseguenza procedere all'approvazione del Piano Attuativo in questione provvedendo alla modifica della bozza di convenzione sulla base delle controdeduzioni riportate nell'allegata scheda;

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico Ordinamento Enti Locali";

Visto il parere dal punto di vista Tecnico espresso dal Responsabile dell'Area Territorio e Attività Economiche;

Con votazione unanime, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

1. di accogliere nei modi indicati nell'allegata scheda e per i motivi ivi espressi, le osservazioni al Piano Attuativo adottato con deliberazione di G.C. nr.3 del 9-1-

2018, ed in conseguenza modificare l'elaborato denominato "Bozza di Convenzione" facente parte del progetto di Piano Attuativo adottato;

2. di approvare, in conseguenza, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12, il Piano Attuativo dell'area con funzione commerciale posta in fregio alla S.P. n. 12 ed identificata in base al vigente P.G.T. con la sigla "ATU 4" così come modificato per effetto dell'accoglimento delle osservazioni di cui al precedente punto e composto dai seguenti elaborati:

A) allegati al presente atto:

- bozza di Convenzione modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

B) così come allegati dalla delibera di G.C. n. 3 del 09.01.2018

- procura speciale dei proprietari del terreno a Soc.Angular per la presentazione dei documenti al fine di addivenire all'approvazione del Piano Attuativo;
- descrizione generale dell'intervento;
- computo metrico estimativo, calcolo oneri e c.c.;
- computo opere in cessione;
- parere Città Metropolitana Milano;
- parere CapHolding;
- parere E-Distribuzione;
- dichiarazione di Angular in merito alla trasformazione dell'area a bosco;
- elaborati:
 - tav. A.02 stato di fatto – progetto
 - tav. A.03 progetto – planimetria insediamento commerciale
 - tav. A.04 progetto verifiche urbanistiche
 - tav. A.05 aree attrezzature pubbliche
 - tav. A.06 viabilità
 - tav. A.07 viabilità – rotatoria
 - tav. A.07.a rotatoria in cessione
 - tav. A.07.b rotatoria in cessione
 - tav. A.08 schema reti tecnologiche
 - tav. A.08.a schema reti tecnologiche
 - tav. A.08.b schema reti tecnologiche
 - tav. A.09 progetto: pianta piano terra, prospetti, sezione tipo
 - tav. A.10 viste tridimensionali
 - tav. A.11 mitigazione
 - tav. A.12 barriere architettoniche
- valutazione impatto paesistico
- relazione tecnica fognatura
- relazione tecnica illuminotecnica nuova rotatoria di accesso

3. di dare mandato al Responsabile dell'Area Territorio ed Attività Economiche per il perfezionamento degli atti conseguenti e per la sottoscrizione della Convenzione;
4. di dichiarare, a seguito di distinta votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 35 DEL 27/03/2018

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
SUSANNA BIONDI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GIACOMO ANDOLINA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

PROVINCIA DI MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **35** del **27/03/2018**

OGGETTO

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO CON FUNZIONE COMMERCIALE DELL'AREA POSTA IN FREGIO ALLA S.P. N. 12 ED IDENTIFICATA IN BASE AL VIGENTE P.G.T. CON LA SIGLA "ATU 4"

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 26/03/2018

IL RESPONSABILE DI AREA
Geom. ANGELO SORMANI

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI BUSTO GAROLFO
E LA SOCIETÀ ANGULAR S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO "ATU 4" - STRADA PROVINCIALE 12**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con studio in _____ sono comparsi:

la società **Angular S.r.l.** con sede in _____ via _____ P.IVA 06940320960 capitale sociale _____, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. _____ in persona del Legale Rappresentante sig. Nicola Zeni nato a Busto Arsizio (Va) il 02/07/1971 e domiciliato per la carica presso _____, a quanto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme sotto la lettera A,

la società con sede in _____ via _____ P.IVA _____ capitale sociale _____, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. _____ in persona del Legale Rappresentante sig. _____ nato a _____ il ____ e domiciliato per la carica presso _____, a quanto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme sotto la lettera B, in qualità di soggetti proprietari delle aree situate nel Comune amministrativo di Busto Garolfo oggetto di Piano Attuativo denominato "ATU 4" ed individuate nel N.C.E.U. al fg. 16 mapp. 62 e 63, nonché al fg. 22 mapp. 99 e 100 (nel presente atto in seguito denominati "soggetti attuatori"),

da una parte

il Sig. _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di Responsabile dell'Area Territorio e Attività Economiche del **Comune di Busto Garolfo** e come tale, in nome e in rappresentanza del detto Comune per dare esecuzione alla deliberazione di G. C. n. ____ del ____

dall'altra parte

PREMESSO

a) che i soggetti attuatori dichiarano di essere gli unici ed esclusivi proprietari, giusto atto di provenienza rep.n. _____ racc. n. _____. a firma Notaio dott. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____, di tutte le aree interessate dal Piano, aventi una estensione territoriale pari a mq. 45.550 catastalmente identificate come segue:

- Foglio 22, mappali nn. 62, 63;
- Foglio 16, mappali nn. 99, 100;

e di avere la piena e totale disponibilità del bene e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendone inoltre la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli e oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente piano;

b) che le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Busto Garolfo, approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 13 marzo 2014, avente efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. _____ serie Inserzioni del _____, sono ricomprese nell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato "ATU 4", come disciplinato dalla relativa scheda inserita all'interno dell'elaborato M.DdP 3.1 del vigente P.G.T. nonché riportata nella **TAV. A.02** allegata alla presente convenzione, di cui si riportano le principali disposizioni:

- Vocazione funzionale: commerciale e distribuzione carburanti;
- Valore del progetto: completamento area urbanizzata limitrofa;
- Area (St): 45.500 mq;
- S.L.P.: 4.500 mq, di cui massimo 2.500 mq di superficie di vendita commerciale frazionabile in più medie strutture di vendita. Per una superficie coperta massima pari ad 1/3. Previsione di impianto di distribuzione del carburante (vedi art. 47 NdP);
- Inserimento ambientale e paesaggistico: Orientamento delle nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare. Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nel Repertorio B del PTCP della Provincia di Milano. Mitigazione impatti acustici lungo generati dalla viabilità. Non sono ammesse attività insalubri di I classe nonché altre attività che potrebbero essere causa di danno

/o molestia. Prevedere idonee alberature nelle aree a parcheggi. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale;

- o Dotazione di aree per attrezzature pubbliche: 22.750 mq;
- o Dotazioni infrastrutturali e servizi: Definire sistema di accessi con la Provincia in merito alla viabilità sovraordinata;
- o Strumento attuativo: Piano attuativo.

- c) che, con istanza del _____, atto prot. n. _____, i soggetti attuatori hanno presentato al Comune di Busto Garolfo per le aree sopra indicate una proposta di Piano Attuativo denominata "ATU 4 – Strada Provinciale 12" in conformità ai disposti del Vigente P.G.T. del Comune di Busto Garolfo e ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., adottato con deliberazione di C.C. n. 36 del 9 settembre 2013 e approvato con deliberazione di C.C. n.14 del 13 marzo 2014;
- d) che la proposta di Piano prevede la realizzazione di un insieme sistematico di interventi privati a carattere principalmente commerciale e di opere di urbanizzazione e di attrezzature di servizio su aree di proprietà dei soggetti attuatori e su aree in cessione al Comune, nonché la previsione di un'area privata non soggetta a cessione e/o asservimento, destinata ad eventuali insediamenti di S.L.P. residua, distribuzione carburante e/o altre strutture non computabili in S.L.P.;
- e) che sull'area oggetto di intervento non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da Leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo;
- f) che, a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di Piano attuativo è risultata ammissibile e conforme ai disposti del PGT Comunale vigente ed alle disposizioni generali e locali in materia;
- g) che il Piano attuativo è stato adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____ e successivamente approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i. con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del ____;

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto unitamente ai seguenti documenti ed elaborati tecnici allegati:

- Descrizione generale dell'intervento;

- Relazione tecnica orientamento edificio e apporto solare;
- Analisi viabilistica del contesto;
- Computo metrico estimativo, calcolo oneri e costo di costruzione;
- Pareri preliminari ottenuti degli enti terzi:
 - o Città Metropolitana di Milano;
 - o Autorità competente (Regione) per la trasformazione del Bosco;
 - o CapHolding per rete fognaria;
 - o Ente gestore (Enel) in merito al dimensionamento delle rete elettrica;
- Dichiarazione in merito alla trasformazione dell'area a bosco;
- Elaborati grafici:
 - o A.01 – Inquadramento;
 - o A.02 – Stato di Fatto / Progetto;
 - o A.03 – Planimetria generale e previsioni di sviluppo;
 - o A.04 – Verifiche urbanistiche;
 - o A.05 – Area per attrezzature pubbliche;
 - o A.06 – Viabilità e parcheggi;
 - o A.07 – Viabilità: nuova rotatoria;
 - o A.08 – Schema reti tecnologiche;
 - o A.09 – Progetto di massima edifici: piante, prospetti, sezioni;
 - o A.10 – Viste tridimensionali.
 - o A.11 – Mitigazione;
 - o A.12 – Barriere Architettoniche;
- Impatto paesistico:
 - o Valutazione;
 - o Relazione Paesistica;
 - o Elaborati grafici;
- Progetto rotatoria:
 - o Relazione tecnica fognatura;
 - o Relazione illuminotecnica;
 - o Elaborati grafici (A.07a; A.07b; A.08a; A.08b)

Fra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Busto Garolfo e i soggetti attuatori, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo denominato "ATU 4 – Strada Provinciale 12" e localizzato in Via Europa (S.P.12) angolo Via Arconate.

1.2 La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza delle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle relative previsioni sulla base degli elaborati e computi qui allegati.

ART. 2 - OGGETTO DEL PIANO

2.1 I soggetti attuatori si impegnano nei confronti del Comune di Busto Garolfo a dare attuazione al Piano attuativo relativo alle aree di cui alla premessa sub. a) attraverso la realizzazione di un intervento edilizio per l'insediamento di funzioni commerciali e di servizio per una S.L.P. complessiva pari a 4.499,29 mq.

In particolare, l'intervento verrà sviluppato in due lotti distinti come di seguito individuati:

- 1) "Lotto A", indicato in tinta rossa nella tavola allegata A.03, destinato all'insediamento di funzioni commerciali di vendita, alimentari e non alimentari, per una S.L.P. complessiva pari a 4.315,54 e una Superficie di Vendita ("S.V.") pari a 2.499,47 mq., articolata in diverse Medie Strutture di Vendita ("MSV");
- 2) "Lotto B", indicato in tinta blu nella tavola allegata A.03, costituito da un'area fondiaria, esclusa da cessioni o asservimenti all'uso pubblico, denominata "Area privata, non oggetto di cessione e/o asservimento, destinata ad eventuali insediamenti di S.L.P. residua, distribuzione carburante e/o altre strutture non computabili in S.L.P.", destinato all'insediamento di funzioni di servizio e spazi attrezzati, per una S.L.P. complessiva pari a 183,75, articolata in esercizi di somministrazione (distributore di carburante), nonché ulteriori strutture non computabili in S.L.P.. È facoltà dell'Attuatore realizzare ulteriori strutture che, ai sensi del vigente PGT, non si configurano come nuova SLP, entro i limiti indicati nella scheda d'ambito.

2.2 È facoltà dei soggetti attuatori proporre che gli immobili previsti dal progetto convenzionato, non identificabili come MSV, possano essere diversamente utilizzati purché siano compatibili con le previsioni di zona disposte dal Piano di Governo del Territorio in vigore al momento della richiesta e nel rispetto dei parametri richiesti dalle relative Norme Tecniche di Attuazione. A titolo esemplificativo ma non

esaustivo, potranno essere insediate attività di ristorazione, somministrazione e servizio.

2.3 I soggetti attuatori, nell'insediamento delle attività, prediligeranno tipologie non già presenti sul territorio comunale.

ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

3.1 I soggetti attuatori si obbligano a realizzare in maniera unitaria gli interventi edificatori previsti nell'ambito del "Lotto A" completo di tutte le dotazioni pubbliche nonché le opere di urbanizzazione previste dagli artt. 6 e 9 della presente convenzione.

3.2 Resta inteso tra le parti che l'attuazione del presente Piano potrà avvenire in maniera distinta e autonoma, anche per fasi successive, purché siano interamente completate le dotazioni pubbliche nonché le opere di urbanizzazione previste dai successivi articoli.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1 Con la sottoscrizione del presente atto i soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune di Busto Garolfo, che accetta, la proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie, della superficie complessiva pari a 777,32 mq. individuate in tinta blu dalla tavola A.05 allegata.

4.2 Le aree oggetto di cessione al Comune di Busto Garolfo destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a cura dei soggetti attuatori sono messe gratuitamente a disposizione dei medesimi soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere assunte a loro carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa ultimazione e del collaudo delle opere stesse secondo quanto previsto al successivo art. 14.

4.3 La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori sulle aree cedute sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune dal momento di presa in carico delle stesse da parte del Comune, previo positivo collaudo.

ART. 5 - CESSIONE DI AREE A STANDARD

5.1 Con il presente atto i soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune di Busto Garolfo, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, la proprietà delle aree a standard (verde pubblico), per una superficie complessiva pari a 12.742,77 mq., individuate in tinta azzurra dalla tavola A.05 allegata, come identificate catastalmente al [•].

ART. 6 - ASSOGGETTAMENTO A SERVITÙ DI USO PUBBLICO

6.1 Con il presente atto i soggetti attuatori si obbligano ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree principalmente destinate a parcheggio e alla viabilità interna per una superficie complessiva pari a 10.008,60 mq. individuate in tinta rossa dalla tavola A.05 allegata.

In particolare, i soggetti attuatori si obbligano ad assoggettare a servitù di uso pubblico, previo positivo collaudo, in favore del Comune di Busto Garolfo, che accetta:

- 1) l'area di mq. 6.728,93 destinata a parcheggio di uso pubblico e ad assumerne l'onere della manutenzione così come previsto al successivo art. 16;
- 2) l'area di mq. 2.415,28 destinata alle opere di viabilità interna e ad assumerne l'onere della manutenzione così come previsto al successivo art. 16;
- 3) l'area di mq. 225,11 destinata a marciapiede perimetrale e ad assumerne l'onere della manutenzione così come previsto al successivo art. 16;
- 4) l'area di mq. 153,06 destinata a porzione di pista ciclabile, interna al lotto di proprietà, e ad assumerne l'onere della manutenzione così come previsto al successivo art. 16;

6.2 L'assoggettamento a servitù di uso pubblico dovrà avvenire con successivo atto ad opere ultimate, previo positivo collaudo da parte della Direzione Lavori

6.3 Non saranno assoggettate a uso pubblico le aree perimetrate individuate all'interno dei parcheggi, così come individuato nelle planimetrie di progetto. Tali aree rimarranno di regime privato e , saranno utilizzate dai soggetti attuatori per attività correlate all'esercizio commerciale ovvero come "area carrelli" per il deposito degli ausili all'acquisto destinati alla clientela, anche mediante posizionamento di strutture fisse di copertura, come indicato all'art. 16.3.

ART. 7 - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI

7.1 Con il presente atto il Comune dà atto che le aree cedute e asservite di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 per complessivi mq. 22.763,20 mq. garantiscono completamente le dotazioni territoriali dovute ai sensi dell'art. 150 comma 5 della L.R. 6/2010 (art. 41 dell'elaborato M.PR 01 del P.G.T.) nonché le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche richieste dalla scheda "ATU 4" del vigente P.G.T. in misura pari a 22.750 mq., come risulta dalla tavola A.05 allegata.

ART. 8 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

8.1 Prima della cessione delle aree di cui ai precedenti articoli, i soggetti attuatori danno atto di aver predisposto e fatto approvare, a propria cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate.

8.2 Le aree oggetto di cessione ai sensi del precedente art. 4 sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti e usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. I soggetti attuatori si impegnano a garantire le medesime condizioni relativamente alle aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 5.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

9.1 Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi sulle aree di cui al precedente art. 4, dovranno essere realizzate sulla base delle condizioni di seguito indicate e risultano essere le seguenti:

- 1) Nuova rotatoria e aree verdi di pertinenza;
- 2) Pista ciclabile;

9.2 Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui art. 36 co. 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. 380/01, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché negli interventi di diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, co. 1 lett. a) del citato D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui ai Piani Attuativi, e non trova applicazione la disciplina prevista dal D.Lgs. citato per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.

9.3 Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del citato D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, sono eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, così come rappresentato negli elaborati del relativo studio di fattibilità e progetto definitivo che è parte integrante del Piano attuativo, assumendone a proprio e totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione dei lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto dalla presente convenzione.

9.4 Le suddette opere saranno realizzate a regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di Legge, scelte dai

soggetti attuatori senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

9.5 I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, (fatto salvo il caso in cui l'allacciamento risulti di competenza di soggetto operante in via di esclusività), in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione all'intervento in progetto e predisposto per l'installazione dei necessari contatori;
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

9.6 I soggetti attuatori dichiarano che la domanda di servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, energia elettrica, metanodotto e smaltimento rifiuti) inerente le future attività non eccederà la capacità di dotazione degli impianti esistenti o previsti.

9.7 I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune sia nei confronti di terzi. Il Comune di Busto Garolfo resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere.

9.8 Il Comune, attraverso i suoi funzionari, è comunque 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 ai soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

10.1 Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

11.1 I soggetti attuatori si impegnano ad eseguire, a propria cura e spese, le necessarie opere di urbanizzazione primaria, così come descritto al precedente art. 9 nonché negli elaborati costituenti il Piano attuativo, secondo le direttive tecniche impartite dall'Amministrazione Comunale, per un valore preventivo di Euro 249.312,87 calcolato

avendo a riferimento il Listino delle Opere edili della CCIAA della Città Metropolitana di Milano vigente.

11.2 Ai sensi del disposto dell'art. 46 della L.R. n. 12/05, le opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 9 sono ammesse a scomputo indistintamente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per Legge.

11.3 L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che i soggetti attuatori dovrebbero versare al Comune di Busto Garolfo risulta uguale a Euro 292.503,21 ed è determinato applicando il parametro unitario di Euro/mq 65,90 (importo oneri di urbanizzazione primaria per immobili commerciali - deliberazione di CC n. 13 del 29/05/2017) moltiplicato per la S.L.P. prevista pari a mq. 4.499,29. Di questi: Euro 284.394,09 relativi allo sviluppo del "Lotto A" per una S.L.P. di 4.315,54 mq. ed Euro 12.109,12 relativi allo sviluppo del "Lotto B" per una S.L.P. di 183,75 mq..

11.4 L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria che i soggetti attuatori dovrebbero versare al Comune di Busto Garolfo risulta uguale a Euro 117.656,43 ed è determinato applicando il parametro unitario di Euro/mq 26,15 (importo oneri di urbanizzazione secondaria per immobili commerciali - deliberazione di CC n. 13 del 29/05/2017) moltiplicato per la S.L.P. prevista pari a mq 4.499,29. Di questi: Euro 112.851,37 relativi allo sviluppo del "Lotto A" per una S.L.P. di 4.315,54 m² ed Euro 4.805,06 relativi allo sviluppo del "Lotto B" per una S.L.P. di 183,75 m².

11.5 In considerazione di quanto sopra, dall'importo totale di euro 397.245,46, a cui verrà applicata la maggiorazione del 5% ai sensi dell'art. 43 co.2bis L.R. 12/05, relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti per il solo "Lotto A" deve essere scomputato l'importo di Euro 249.312,87 relativo alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. Tale scomputo verrà effettuato in sede di rilascio del Permesso di Costruire per il "Lotto A"

11.6 Resta quindi inteso fra le parti che l'ammontare definitivo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato e corrisposto in sede di rilascio dei permessi di costruire in relazione alla SLP effettivamente realizzata, alla destinazione d'uso e sulla base dei valori €/mq vigenti alla data di sottoscrizione della presente convenzione.

11.7 L'intero ammontare degli oneri di urbanizzazione relativi al solo "Lotto A", fatto salvo lo scomputo di cui sopra, sarà versato secondo quanto normato dalla Delibera di CC n.2 07/03/1978. Tale importo sarà versato dal soggetto attuatore in sede di ritiro del Permesso di Costruire. Gli oneri di urbanizzazione relativi al "Lotto B" saranno invece versati al ritiro del relativo Permesso di Costruire.

ART. 12 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

12.1 Al rilascio del permesso di costruire i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune di Busto Garolfo il contributo di costruzione dei fabbricati in progetto nella misura, nel modo, nella forma e nel rispetto dei dettami delle Leggi e delle disposizioni locali in vigore.

12.2 All'importo relativo al Contributo di Costruzione andrà aggiunto il 5% ai sensi dell'art. 43 co. 2bis della L.R. 12/2005, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

12.3 All'importo relativo al Costo di Costruzione andrà aggiunto il 20% ai sensi dell'art. 5 co. 10 lett. sub b) della L.R. 31/14, trattandosi di interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto.

ART. 13 - ALLACCIAMENTI

13.1 I soggetti attuatori si impegnano a pagare le spese di allacciamento – laddove questi ultimi non siano realizzati direttamente – alle reti dell'acquedotto, del metanodotto, dell'energia elettrica e telefonica secondo le modalità che verranno stabilite dagli Enti eroganti.

ART. 14 - COLLAUDI

14.1 Tutte le opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo in attuazione del presente Piano attuativo, dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Sono a carico dei soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

L'attuatore si impegna a nominare un collaudatore in corso d'opera da parte della Pubblica Amministrazione facendosi carico del relativo compenso.

14.2 Fatti salvi i riferimenti alla normativa tecnica di settore, il collaudo tecnico-amministrativo contabile dovrà verificare ed accertare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo verificato e validato, la corrispondenza delle lavorazioni effettuate rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo, salvo quanto previsto dal successivo art. 14.7.

14.3 In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà i termini per porvi rimedio.

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

- il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, sono nominati dall'Area Demanio del Comune di Busto Garolfo, anche in corso d'opera, fra professionisti abilitati competenti in materia, selezionati secondo un principio

di rotazione e nel rispetto delle norme e dei requisiti fissati dai vigenti regolamenti in materia;

- le operazioni di collaudo inizieranno 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;
- a conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 30 giorni dalla data di fine lavori il collaudatore emetterà il certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

14.5 I soggetti attuatori, per sé e i propri aventi causa, si impegnano a fornire al collaudatore la documentazione richiesta dallo stesso e quant'altro necessario per l'espletamento dei compiti assegnati, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

14.6 Entro 10 giorni dalla fine dei lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresentano esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, e che costituiranno parte integrante del certificato di collaudo.

14.7 Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere sarà adeguatamente documentato mediante regolare fatturazione, tracciabilità bancaria dei pagamenti e regolarità contributiva del costruttore, in sede preliminare alle operazioni di collaudo. Qualora risulti un costo inferiore rispetto a quanto indicato nella presente convenzione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà adeguato a quanto effettivamente documentato.

14.8 Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano Attuativo, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione funzionali agli edifici medesimi o al rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione da parte della Direzione Lavori.

14.9 Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo per lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.

14.10 L'approvazione del certificato di collaudo consente la conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree cedute in proprietà nonché delle opere di urbanizzazione realizzate come previsto dall'art. 9.

14.11 Resta comunque inteso fra parti che le operazioni di collaudo sopra descritte dovranno concludersi entro 30 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il Comune si impegna a inserire all'interno del disciplinare di affidamento di incarico del Collaudatore uno specifico articolo per il rispetto delle tempistiche di esecuzione dell'attività, con corresponsione di adeguate penali in caso di mancato rispetto delle scadenze sopra indicate.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

15.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai soggetti attuatori, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo delle opere ed alla consegna delle opere medesime al Comune.

15.2 Fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, delle opere e delle attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei soggetti attuatori e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Busto Garolfo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta ed indiretta.

15.3 La presa in carico, la gestione e la manutenzione da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di consegna delle aree al Comune stesso.

15.4 L'isola di separazione interna alla rotatoria, destinata ad aiuola verde, sarà ceduta all'Amministrazione Comunale come sopra indicato, ma la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la relativa gestione, saranno a carico del soggetto attuatore nell'ambito del progetto "adotta un'aiuola". È data facoltà all'Attuatore di collocare sull'area in oggetto essenze che non possano ostacolare la visibilità stradale, nonché cartelli, anche pubblicitari, nel rispetto delle vigenti norme, regolamenti comunali e contenuti del progetto "adotta un'aiuola", previo benestare dei competenti uffici comunali.

15.5 Per le opere ricadenti su aree assoggettate all'uso pubblico vale quanto disposto dal successivo articolo 16.

ART. 16 - REGOLAMENTAZIONE AREE DI USO PUBBLICO

16.1 Per le aree assoggettate a vincolo di uso pubblico, così come individuate all'art. 6 della presente Convenzione, sono a carico dei soggetti attuatori, o suoi successori o aventi causa in caso di trasferimento della proprietà, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, le spese ed ogni qualsivoglia responsabilità inerenti le stesse.

16.2 I soggetti attuatori si impegnano, in caso di trasferimento di proprietà, ad inserire nell'atto di vendita tale obbligo.

16.3 Nell'ambito della gestione affidata ai soggetti attuatori, viene ricompresa la possibilità di posizionare insegne e strutture pubblicitarie.

Ogni ricavo proveniente dalla gestione dei suddetti spazi a qualunque titolo rimarrà ad esclusiva disposizione dei soggetti attuatori.

16.4 Al fine di garantire la massima sicurezza e prevenire disagi alla collettività, i soggetti attuatori potranno disciplinare l'uso dei parcheggi mediante servizio di videosorveglianza e/o l'installazione di impedimenti meccanici quali sbarre per regolamentare l'accesso nelle ore di chiusura delle attività commerciali previo specifico assenso scritto da parte dell'Amministrazione Comunale.

16.5 Le utenze collegate alle aree assoggettate a vincolo di uso pubblico, e i relativi costi, sono a totale carico del soggetto attuatore. Saranno previsti contatori indipendenti intestati direttamente al soggetto attuatore.

ART. 17 - CONTESTUALITÀ TITOLI EDILIZI E AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

17.1 Onde garantire il rispetto del principio di contestualità tra il rilascio dei titoli edilizi e quello delle relative autorizzazioni commerciali, i soggetti attuatori possono presentare le istanze per il rilascio delle autorizzazioni inerenti gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi previsti nel Piano contestualmente alle richieste volte al rilascio del permesso di costruire, o equipollente titolo abilitativo edilizio, afferente gli interventi edificatori.

17.2 Il Comune, ferma restando la verifica circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa di settore, si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali e per pubblici esercizi contestualmente al rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi o successivamente, se richiesto dai soggetti attuatori.

ART. 18 - VARIANTI

18.1 Le parti danno atto che è consentito apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione preventiva di variante, modificazioni planivolumetriche ai

sensi dell'art. 14 della l.r. 12/05 e s.m.i. a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il permesso di costruire o titolo equipollente.

18.2 Gli interventi non rientranti nelle ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto eventualmente già realizzato.

18.3 Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

ART. 19 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

19.1 Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano attuativo siano richiesti ed autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente al momento della richiesta stessa, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o altra autorizzazione edilizia sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano attuativo.

19.2 E' facoltà del Comune disporre affinché tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05, purché l'importo unitario non sia inferiore ad una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili. In tal caso l'importo a congruaggio della monetizzazione è versato al rilascio dell'atto di assenso o, in caso di Denuncia di Inizio attività edilizia prima della comunicazione di inizio dei lavori o dilazionato secondo le norme in vigore.

19.3 Qualora, in seguito alla diversa destinazione, in applicazione dei precedenti commi, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con congruaggio a favore dei soggetti attuatori, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione per il divieto di diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei

diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

19.4 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 20 - DURATA DEL PIANO ATTUATIVO

20.1 L'attuazione del Piano Attuativo dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente Piano Attuativo decorrenti dalla data di comunicazione ai soggetti attuatori.

20.2 Si dà atto che le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano devono essere ultimate entro 1 anno dal ritiro del Permesso di Costruire e comunque non oltre il termine dell'ultimazione lavori di qualsiasi erigendo fabbricato.

20.3 Si dà atto che le opere relative alla realizzazione della pista ciclabile a margine di via Arconate verranno realizzate previa formale comunicazione, da parte dell'Area Demanio, della disponibilità dell'area in capo all'Amministrazione Comunale. La pista ciclabile a margine di via Arconate potrà quindi essere realizzata oltre i termini previsti dal precedente articolo 20.2, senza pregiudicare il rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di collaudi, autorizzazioni edilizie e commerciali.

ART. 21 - STIPULA CONVENZIONE

21.1 Si dà atto che la presente convenzione è stipulata in forma pubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo.

ART. 22 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

22.1 Le parti danno atto che, a garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, in sede di sottoscrizione, i soggetti attuatori hanno prestato adeguate garanzie finanziarie per un importo complessivo pari ad Euro [•] corrispondente al totale dell'importo delle opere da realizzare, maggiorato dell'IVA, degli oneri per la sicurezza e di una percentuale pari al 5% per imprevisti con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da primario istituto bancario/primaria compagnia 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, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

22.2 Si dà atto che tale fidejussione non è svincolabile senza preventivo assenso scritto dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida e messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento e con esplicita esclusione del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale.

22.3 L'ammontare della fidejussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del Permesso di Costruire o altra autorizzazione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sulla base del progetto esecutivo.

22.4 Il Comune rilascerà il nulla-osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previo apposito procedimento del responsabile dell'Area Demanio di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione.

22.5 In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori o suoi aventi causa, il Comune precede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta"; in caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune precede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli interessi di mora.

22.6 Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

ART. 23 - INADEMPIENZE

23.1 Il Comune di Busto Garolfo si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione previsti dal presente Piano attuativo, previa escussione della fidejussione prestata a garanzia, qualora i soggetti attuatori non vi abbiano provveduto nei modi e nei tempi stabiliti dai precedenti articoli e il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore a tre mesi.

In tal caso il Comune si rivarrà nei confronti dei soggetti attuatori e degli aventi causa nei modi e nelle forme di legge.

ART. 24 - ALIENAZIONE DEI LOTTI

24.1 I soggetti attuatori sono obbligati per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati.

24.2 In caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione possono, in alternativa, essere mantenuti in capo ai soggetti attuatori o essere trasferiti agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi.

Gli acquirenti delle aree ed i loro successori ed aventi causa dovranno osservare tutte le norme dettagliate della presente convenzione di cui debbono dichiarare la conoscenza al momento dell'acquisto.

24.3 I soggetti attuatori si impegnano ad inserire nei contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione.

24.4 In caso di trasferimento degli immobili oggetto del Piano Attuativo, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori a favore del Comune non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

24.5 In caso di alienazione delle aree i soggetti attuatori si impegnano a comunicare al Comune il nominativo dei nuovi proprietari entro 30 giorni dalla data di vendita e successivamente a produrre copia dell'atto notarile con indicata l'assunzione degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 25 - SPESE

25.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

26.1 I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

26.2 I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Direttore dell'Agenzia del territorio da ogni responsabilità a riguardo.

26.3 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 27 - CONTROVERSIE

27.1 Per quanto non contenuto nella presente convenzione si farà riferimento alle leggi e ai regolamenti nazionali, regionali e comunali, siano essi particolari o generali.

27.2 Per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione e che non si sia potuta definire in via amministrativa, il tribunale competente sarà il TAR Lombardia- sezione di Milano.

27.3 In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 28 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

28.1 Durata del piano attuativo – L'attuazione del Piano Attuativo dovrà avvenire entro 10 anni dalla deliberazione di approvazione (vedi art. 20).

28.2 Opere di Urbanizzazione primaria – L'esecuzione di dette opere dovrà avvenire entro il termine di 1 anno dal ritiro del Premesso di Costruire (vedi art. 20).

28.3 Cessione aree per urbanizzazione primaria – La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie dovrà avvenire entro i termini di cui al punto 4.1, e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità relativo agli erigendi edifici.

28.4 Cessione aree a standard - La cessione della proprietà delle aree a standard avviene contestualmente alla stipula della convenzione (vedi art. 5).

28.5 Assoggettamento a servitù di uso pubblico – L'assoggettamento a servitù di uso pubblico dovrà avvenire con successivo atto ad opere ultimate, previo positivo collaudo da parte della Direzione Lavori (vedi art. 6).

28.6 Contestualità titoli edilizi e autorizzazione commerciali – I soggetti attuatori possono presentare le istanze per il rilascio delle autorizzazioni inerenti gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi previsti dal Piano contestualmente alle richieste volte

al rilascio del Permesso di Costruire, o equipollente titolo abilitativo edilizio (vedi art. 17).

28.7 Stipula convenzione – Si dà atto che la presente convenzione è stipulata in forma pubblica entro 120 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo (vedi art. 21).

SCHEDA

1. "OSSERVAZIONE

- *La destinazione d'uso prevista dal Documento di Piano Attuativo **ATU4** relativo alla zona oggetto del progetto di cui all'oggetto, prevede espressamente che la superficie di vendita commerciale totale (max 2500 mq) sia frazionabile **in più medie strutture di vendita**, escludendo conseguentemente l'insediamento di esercizi di vicinato, mentre la Bozza di Convenzione presentata dall'Immobiliare Angular e allegata alla delibera n. 3 del 9.1.2018 sia al punto art. 2, ma ancor più espressamente nel punto 2.2 riserva all'attuatore la possibilità di modificare la destinazione d'uso e di insediare esercizi di vicinato in palese contrasto con le disposizioni del P.G.T. in vigore.
Precisamente si fa riferimento al punto 2 della bozza di convenzione:*

"Lotto A", indicato in tinta rossa nella tavola allegata A.03, destinato all'insediamento di funzioni commerciali di vendita, alimentari e non alimentari, per una S.L.P. complessiva pari a 4.315,54 e una Superficie di Vendita ("S.V.") pari a 2.499,47 mq., articolata in diverse Medie Strutture di Vendita ("MSV") e/o esercizi di vicinato;"

CONTRODEDUZIONE

Valutato il contenuto della scheda del documento di Piano relativa all'ATU 4 e ritenuto di dover interpretare la dicitura "frazionabile in più medie strutture di vendita" come limite minimo della tipologia degli esercizi commerciali insediabili si ritiene di accogliere l'osservazione provvedendo in conseguenza a modificare la Convenzione eliminando il riferimento agli esercizi di vicinato.

2. "OSSERVAZIONE

- *e al punto 2.2:*
"E' facoltà dei soggetti attuatori proporre eventuali cambi d'uso della destinazione degli immobili previsti dal progetto convenzionato, e quindi anche non identificabile come MSV, purchè compatibile con le previsioni di zona disposte dal Piano di Governo del Territorio in vigore al momento della richiesta e nel rispetto dei parametri richiesti dalle relative Norme-Tecniche di Attuazione. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, potranno essere insediate attività di ristorazione, somministrazione e servizio";

CONTRODEDUZIONE

Fatta salva la possibilità di utilizzare la Slp non destinata alle medie strutture di vendita in conformità alle previsioni dell'apposita scheda del Documento di Piano del PGT, si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione al fine di evitare dubbi interpretativi di tale punto della convenzione in quanto non si è in presenza di cambi di destinazione d'uso veri e propri.

In ragione di quanto sopra il punto 2.2 dovrà essere così modificato:

“E’ facoltà dei soggetti attuatori proporre che gli immobili previsti dal progetto convenzionato, non identificabili come MSV, possano essere diversamente utilizzati purchè siano compatibili con le previsioni di zona disposte dal Piano di Governo del Territorio in vigore al momento della richiesta e nel rispetto dei parametri richiesti dalle relative Norme-Tecniche di Attuazione. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, potranno essere insediate attività di ristorazione, somministrazione e servizio”;

3. "OSSERVAZIONE

- *di voler proporre all’Immobiliare Angular di valutare la possibilità di un’analisi delle categorie merceologiche già presenti sul territorio onde limitare, ove possibile, la sovrapposizione e al contempo colmare le lacune del tessuto commerciale già insediato sul territorio, valorizzando l’offerta globale.*

CONTRODEUZIONE

Precisato che l’accoglimento del punto 1 della presente osservazione di fatto supera il rilievo formulato in questo terzo punto si ritiene comunque di integrare la convenzione con il seguente punto 2.3:

“I soggetti attuatori, nell’insediamento delle attività, prediligeranno tipologie non già presenti sul territorio comunale”