



COMUNE DI  
VIMERCATE

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

---

## AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE NORMA SPECIALE

---

### AREE EX OSPEDALE E CAVA CANTU'

---

Proprietà

**ASST DI VIMERCATE**

Via Santi Cosma e Damiano, 10  
20871, Vimercate, MB

**DEVERO COSTRUZIONI SpA**

Strada Provinciale per Villasanta, 17  
20871, Vimercate, MB

**ELDAP srl**

Via G. Crespi, 9/11  
20134, Milano

**LEADER srl**

Via Vincenzo Monti, 15  
20123, Milano

**CASTELLO SGR SpA**

Via Giacomo Puccini, 3  
20121, Milano

Coordinatore

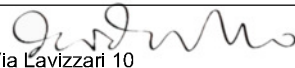
Arch. Giancarlo Martini

Via G. Matteotti 86  
20864, Agrate Brianza - IT  
T. +39 039 653259

Progettazione Architettonica

**DAVIDE MACULLO ARCHITECTS**

Arch. Davide Macullo  
Arch. Ivo Maria Redaelli

  
Via Lavizzari 10  
6900, Lugano - CH  
T/F +41 91 971 8234

Viabilità e Studio del Traffico

**CiTra S.r.l.**

Ing. Michele D'Alessandro  
Arch. Veronica Indelicato

Viale Lombardia 5  
20131, Milano - IT  
T. +39 02 70632650

Impiantistica

**ARCO Progetti srl**

Per. Ind. Luca Arrigoni

Piazza Meridiana 6  
20037, Paderno Dugano - IT  
T. +39 02 99048567

Valutazione Previs. Impatto Acustico

**COVERD srl**

Dott. Marco Raimondi

Via Sernovella 1  
23879, Verderio, Lecco - IT  
T. +39 039 512487

Geologo

Geologo  
Gian Paolo Sommaruga

Viale Borri 226  
21100 Varese - IT  
T. +39 332 811834

Valutazione Impatto Ambientale

Arch. Carlo Lanza

Via P.B. Pergolesi 20  
20121, Milano - IT  
T. +39 02 2804 0138

TITOLO ELABORATO

## CONVENZIONE

---

CODIFICA ELABORATO

SCALA ELABORATO

DATA EMISSIONE

ALL.

3

aggiornamento 12.05.2016

21.03.2016

Nome File :

# COMUNE DI VIMERCATE

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE

### I PROPONENTI:

#### **AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DI VIMERCATE**

Via S.S. Cosma e Damiano n° 10  
20871 Vimercate (MB)

#### **DEVERO COSTRUZIONI S.P.A.**

Via Villasanta n° 17  
20871 Vimercate (MB)

#### **ELDAP S.R.L.**

Via G. Crespi n° 9/11  
20134 Milano

#### **CASTELLO SGR S.p.A.**

Via Giacomo Puccini n° 3  
20121 Milano

#### **LEADER S.R.L.**

Via Vincenzo Monti n° 15  
20123 Milano

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE “VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE”**  
**COMPARTI n° 1 e n° 2**

Il giorno.....in Vimercate Piazza Unità d’Italia n. 1, davanti a me notaio  
..... iscritto al collegio notarile di Milano e senza  
l’assistenza di testimoni per rinuncia delle parti di comune accordo, sono presenti i signori:

- Sig. ....

..... in seguito denominato **Comune**;

- Sig. ....(in seguito denominato  
**Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Vimercate**);

- Sig. ....(in seguito denominato  
**Devero Costruzioni**);

- Sig. ....(in seguito denominato  
**Eldap**);

- Sig. ....(in seguito denominato  
**Castello SGR**);

- Sig. ....(in seguito denominato  
**Leader**);

tra loro in seguito denominati **Operatori**

**Premettono:**

- che i suddetti **Operatori**, sono proprietari delle aree, della superficie complessiva di circa mq. 132.703,64 (da rilievo) ubicate in Comune di Vimercate , ricomprese tra la tangenziale est “A51”, la via Galvani e per parte la via Galileo Galilei a ovest, la via Cesare Battisti a nord, la via Bonsaglio e la via Ospedale a est, la via Cereda e la via Isola Cantù a sud, è tagliata trasversalmente dalla via Luigi Ronchi che di fatto individua in due parti l’intervento, una parte centrale area ex Ospedale e una parte laterale ovest area ex cava Cantù e individuate catastalmente come segue:

- fg. 54 mappali: 8 – 9 – 10 – 15 – 16 – 17 – 25 – 29 -31 – 42 – 43 – 44 - 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 108 – 127parte - 216 – 276 – 279;

- fg. 55 mappali: 28 - 29 – 31 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 39 – 40 – 138 – 139 – 140 – 141 – 143 – 145 – 170 – 171 – 316 a;

- fg. 69 mappali: 13 – 14 – 15 – 16 – 20 – 21 – 74;

- che all’interno del Programma Integrato di Intervento sono ricompresi i sedimi stradali di Proprietà dell’Amministrazione Comunale, per una superficie complessiva pari a mq. 6.804,00 su

cui Leader srl ha acquisito i relativi diritti edificatori volumetrici, generati ai sensi dell'art.14 della Normativa Allegata, P.R.3.0 del Piano delle Regole;

- che per la corretta definizione del Programma Integrato di Intervento è necessario acquisire le aree al foglio 54 mappali: 252 – 253 – 117 parte, necessari per realizzare il collegamento viabilistico e ciclopedonale, della realizzanda viabilità interna al perimetro di P.I.I., con la rotonda di via Martiri di Boves;

- che i suddetti **Operatori**, si impegnano a sostenere tutti i costi relativi alle indennità per l'acquisizione delle aree oggetto di esproprio, della relativa procedura nonché eventuali spese notarili sostitutivi al decreto di esproprio, i frazionamenti e tutto quanto necessario per l'acquisizione (indennità di acquisizione, procedura, atti conseguenti), dell'area di cui sopra, della superficie complessiva di circa mq. 1.012,65 ubicate in Comune di Vimercate a est della Tangenziale A 51.

- che le suddette aree risultano, nel Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., assoggettate a Programma Integrato di Intervento dell'Ambito "Vimercate vecchio Ospedale – norma speciale" – Comparti n. 1 e n. 2;

- che gli **Operatori**, in data ..... hanno avanzato richiesta di approvazione del Programma Integrato di Intervento dell'Ambito "Vimercate vecchio Ospedale – norma speciale" – Comparti n. 1 e n. 2 per la realizzazione di tutti gli interventi previsti, comprese le opere di urbanizzazione di competenza dei comparti, a scomputo dei relativi oneri dovuti al **Comune**;

- che durante l'estate 2010 si è svolto un percorso partecipativo che ha coinvolto la cittadinanza di Vimercate al fine di scegliere tra tre differenti proposte di assetto plani-volumetrico e di definizione degli spazi pubblici;

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 21 Settembre 2010, veniva approvato il progetto preliminare relativo al Programma Integrato di Intervento denominato "Vimercate vecchio Ospedale – norma speciale" – Comparti n. 1 e n. 2.

- che con delibera della Giunta comunale n. .... del ..... veniva adottato il Programma Integrato di Intervento denominato "Vimercate vecchio Ospedale – norma speciale" – Comparti n. 1 e n. 2.

## **TUTTO CIÒ PREMESSO SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

### **a) PARTE PRIMA – ELEMENTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **Articolo I. ALLEGATI ALLA CONVENZIONE**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

##### **PROGETTO URBANISTICO**

- 1) Tav. n. 1.1 inquadramento territoriale;

- 2) Tav. n. 1.2 estratto PGT;
- 3) Tav. n. 1.3 estratti carta dei vincoli;
- 4) Tav. n. 1.4 estratto mappa catastale;
- 5) Tav. n. 1.5 individuazione delle proprietà;
- 6) Tav. n. 1.6 stato di fatto – rilievo;
- 7) Tav. n. 1.6.1 calcolo volume edifici esistenti;
- 8) Tav. n. 1.7 fronti urbani esistenti;
- 9) Tav. n. 1.8 rilievo fotografico;
- 10) Tav. n. 1.9 stato di fatto, previsione sviluppo servizi;
- 11) Tav. n. 2.0 foto-inserimento planivolumetrico;
- 12) Tav. n. 2.1 planivolumetrico;
- 13) Tav. n. 2.2 destinazioni d'uso;
- 14) Tav. n. 2.3 azionamento funzionale;
- 15) Tav. n. 2.4 prescrizioni;
- 16) Tav. n. 2.5 calcolo standard urbanistici;
- 17) Tav. n. 2.6 aree pertinenziali;
- 18) Tav. n. 2.7 opere di urbanizzazioni primarie;
- 19) Tav. n. 2.8 aree in cessione e in riqualificazione;
- 20) Tav. n. 2.8.1 aree in cessione e in asservimento sottosuolo;
- 21) Tav. n. 2.8.2 aree soggette a servitù perpetue di soprasuolo;
- 22) Tav. n. 2.8.3 superfici aggettanti;
- 23) Tav. n. 2.8.4 superfici extrambito ed espropriate;
- 24) Tav. n. 2.9 fasi di intervento;
- 25) Tav. n. 2.10 pianta piani terra;
- 26) Tav. n. 2.11 pianta piani campione;
- 27) Tav. n. 2.12 planimetria piani interrati;
- 28) Tav. n. 2.13 fronti urbani;
- 29) Tav. n. 2.14 fronti urbani;
- 30) Tav. n. 2.15 edificio in cessione: silos;
- 31) Tav. n. 2.16 sezione ponte;
- 32) Tav. n. 2.17 planimetria quote altimetriche;
- 33) Tav. n. 2.18 render;
- 34) Tav. n. 2.19 render;
- 35) Tav. n. 2.20 render silos pubblico;

- 36) Tav. n. 2.21 render tipologico edifici di progetto;
- 37) Tav. n. 2.22 render tipologico edifici di progetto.

## VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI

- 38) Tav. n. 3.1.1 planimetria generale della viabilità;
- 39) Tav. n. 3.1.2 sovrapposizione stato di fatto e progetto;
- 40) Tav. n. 3.1.3 segnaletica orizzontale e verticale;
- 41) Tav. n. 3.1.4 sezioni stradali;
- 42) Tav. n. 3.1.5 particolari costruttivi;
- 43) Tav. n. 3.2.1 planimetria parcheggi pubblici;
- 44) Tav. n. 3.2.2 sezioni e particolari parcheggi pubblici;
- 45) Tav. n. 3.3.1 planimetria del verde;
- 46) Tav. n. 3.3.2 planimetria piazza;
- 47) Tav. n. 3.3.3 planimetria parco;
- 48) Tav. n. 3.3.4 sezioni del verde;
- 49) Tav. n. 3.3.5 planimetria parco: essenze arboree;
- 50) Tav. n. 3.3.6\_a illuminazione pubblica e a verde;
- 51) Tav. n. 3.3.6\_b drenaggio spazi pubblici e a verde;
- 52) Tav. n. 3.4.1 coordinamento sotto-servizi stato di fatto;
- 53) Tav. n. 3.4.2 planimetria generale sotto-servizi in progetto;
- 54) Tav. n. 3.4.3 planimetria acque nere;
- 55) Tav. n. 3.4.4 planimetria rete acque bianche;
- 56) Tav. n. 3.4.5 planimetria rete acquedotto;
- 57) Tav. n. 3.4.6 planimetria rete illuminazione;
- 58) Tav. n. 3.4.7 planimetria rete elettrica;
- 59) Tav. n. 3.4.8 planimetria rete telecomunicazioni;
- 60) Tav. n. 3.4.9 planimetria rete gas;
- 61) Tav. n. 3.4.10 sezioni sotto-servizi.

## RELAZIONI TECNICHE SPECIALISTICHE

- All. 1) Relazione architettonica;
- All. 2) Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 3) Convenzione;
- All. 4) Cronoprogramma;

- All. 5) Linee guida;
- All. 6) Piano economico finanziario;
- All. 7) Relazione viabilità e traffico;
- All. 8) Relazione tecnica sottoservizi;
- All. 9) Quadro ambientale, analisi degli impatti attesi e valutazione della compatibilità geologica;
- All. 10) Valutazione previsionale di clima ed impatto acustico
- All. 11) Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione Primarie
- All. 12) Stima costi degli spazi pubblici e a verde
- All. 13) Proprietà

## **Articolo II. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'INTERVENTO**

- Superficie territoriale (da PGT):

comparto 1 mq 70.309,00;

comparto 2 mq 62.375,00;

totale mq 132.684,00.

- Superficie territoriale (da rilievo)

comparto 1 mq 70.756,51;

comparto 2 mq 61.947,13;

totale mq 132.703,64.

- Superficie fondiaria mq 55.602,28;
- Superfici in cessione al comune per opere di urbanizzazione mq. 77.101,36;
- S.l.p. assegnata al comparto 1 mq. 41.684,47;
- S.l.p. assegnata al comparto 2 mq. 40.261,47, di cui mq. 16.360,00 residenziale;
- S.l.p. totale prevista in progetto mq. 81.945,94, di cui mq 12.062,18 proveniente da diritti edificatori in contropartita ad interventi di riqualificazione energetica ai sensi del successivo art. III.

Le S.l.p. sono così suddivise per funzioni:

- S.l.p. residenziale mq 52.269,45; di cui:
  - 6.031,09 mq ad edilizia convenzionata a prezzo prefissato, €/mq 1.500 alla data dell' Aprile 2009 da indicizzare alla data di approvazione del P.I.I.,
  - Una quota variabile, a scelta degli operatori, tra 201,04 mq minimi e 8.242,49 mq massimi ad edilizia convenzionata a prezzo di costo
- S.l.p. terziario commerciale mq 24.869,91 di cui:

- mq 14.255,19 derivati da “volumi misti” (Vm), potranno, in sede di rilascio dei titoli abilitativi essere anche convertiti in tutto o in parte in residenza libera o convenzionata, mentre le funzioni commerciali e terziarie non potranno superare le quantità massime, per singola funzione, stabilite nel presente P.I.I.;
- S.l.p. per destinazione pubblica mq 4.806,58, derivanti dai mc 21.078,43 di volume edilizio, del compendio ospedaliero di via Cereda, da ristrutturare e cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale, volume edilizio maggiore del volume previsto dall’A. di P. che prevedeva un volume minimo di mc 21.000,00.

Ai sensi dell’art. 28, comma 6 bis, L. 1150/ 42, quale introdotto dall’art. 17, comma 4, D.l. n. 133/2014, l’attuazione degli interventi previsti nell’ambito del Programma Integrato di Intervento avverrà per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, quali indicati in modo più dettagliato nell’allegato Tav. n. 2.9.

### **Articolo III. REALIZZAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SUL PATRIMONIO PUBBLICO E ACCESSO AI DIRITTI EDIFICATORI AGGIUNTIVI IN CONTROPARTITA**

Gli **Operatori**, nel rispetto dell’articolo 6 comma 3, dell’Accordo di Programma, finalizzato alla valorizzazione urbanistica dell’ex sede ospedaliera di Vimercate, sottoscritto in data 9 aprile 2009, tra la Regione Lombardia, il Comune di Vimercate, l’Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate e con l’adesione dei proprietari delle aree limitrofe interessate al piano, che prevedeva, tra l’altro, la realizzazione di una centrale teleriscaldamento e cogenerazione, a seguito delle decisioni assunte dal **Comune** in merito alla rinuncia alla realizzazione della centrale di TLR e alla sua surroga con la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio pubblico (delibera di G.C. n.... del..... e delibera di C.C. n.... del....) usufruiscono della quota di diritti edificatori indicati nel A. di P.: in quantità pari a:

- a) itr-l aggiuntivo = 0,30 mc/mq (residenza libera);
- b) possibilità di trasformare itr-c = 0,20 mc/mq in Itr-l = 0,20mc/mq (cioè da edilizia convenzionata in edilizia libera).

Gli **Operatori** si riservano di avvalersi o meno di quanto previsto dal punto b), sia in modo pieno o parziale ed ognuno per la quota proporzionalmente loro spettante.

Il **Comune** per tali aree riconoscerà diritti edificatori pari a mq. 12.062,18 di Superficie Lorda di Pavimento derivante dalla realizzazione di opere di riqualificazione energetica di edifici facenti parte del patrimonio pubblico.

Tali edifici verranno identificati e indicati, agli **Operatori**, dal **Comune** anche in fase successiva alla stipula della presente convenzione.

La Superficie Lorda di Pavimento a integrazione, come sopra prevista è già indicata nei dati di edificabilità riportati nel precedente articolo II.



Tale facoltà andrà espressa al momento in cui chiederanno i titoli abilitativi per la realizzazione di dette quote volumetriche.

Le parti concordano che la sottoscrizione della presente convenzione rappresenta il momento dell'accettazione da parte degli **Operatori** dell'accesso ai diritti e possibilità edificatorie indicati ai punti a) e b) e che da tale momento si conforma per essi l'obbligo di realizzare le contropartite a favore del **Comune** rappresentate dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio pubblico per un importo lavori calcolato con le regole indicate all'art. XV, pari a € 3.380.000,00 al netto dell'IVA e indicizzato ISTAT, con riferimento ai costi di costruzione e calcolato per il periodo compreso da 24 mesi dopo la firma convenzionale al momento della presentazione dei progetti definitivi di detti interventi.

Tali lavori verranno eseguiti in 2 tranches, nelle fasi indicate nella tavola n. 2.9, in misura economica indicativamente equivalente.

Per quanto concerne l'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica da eseguire il **Comune** si impegna a individuarli e comunicarli agli **Operatori** entro l'inizio dell'attuazione della fase in cui è prevista la loro realizzazione.

Prima dell'avvio della fase, in cui sono previste dette lavorazioni, andrà individuato e concordato con il **Comune** un cronoprogramma di lavoro comprendente le tempistiche dei reciproci adempimenti necessari alla progettazione, validazione, autorizzazione, realizzazione e collaudazione dei lavori di dette opere.

Essendo detti lavori un controvalore effettivo all'accesso a quote di S.l.p., gli interventi definiti e progettati verranno poi considerati, dal punto di vista del loro valore, come appaltati "a corpo" indipendentemente dal loro effettivo costo finale e quindi si utilizzeranno i computi metrico stimativi dei progetti definitivi/esecutivi, calcolati con le regole dell'art. XV, come riferimento per la contabilizzazione dell'insieme dei costi sostenuti per gli interventi realizzati rispetto all'importo globale di riferimento, pari a € 3.380.000,00 come già sopra indicato

Tale importo riguarderà i lavori (valutati sulla base del listino della C.C.I.A.A. di Milano, vigente al momento della richiesta dei singoli P. di C., al quale verrà applicato un coefficiente di riduzione del 15% e gli oneri riconosciuti all'impresa, scontati anch'essi del 15%, mentre non comprendono, e sono considerati a carico degli **Operatori**, l'IVA, i costi tecnici da sostenere per la progettazione, la realizzazione e la collaudazione degli interventi oggetto del presente capitolo ed eventuali spese accessorie.

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, o prima della presentazione di titolo abilitativo equipollente, delle prime opere private della fase in cui è prevista la realizzazione degli interventi di riqualificazione, dovranno essere presentate le fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi riqualificativi previsti per la fase stessa con le modalità e le regole indicate all'art. XXI, della presente convenzione.

La presentazione dei Permessi di Costruire degli interventi riqualificativi relativi ad una fase dovrà avvenire entro il tempo massimo concordato nel cronoprogramma citato nel presente articolo.

## **Articolo IV. QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD**

Gli **Operatori** dovranno cedere al **Comune** per standard urbanistici una superficie pari a 18 mq ogni 56 mq di Superficie Lorda di Pavimento di costruzione residenziale, una superficie pari al 100% della Superficie Lorda di Pavimento di costruzione a destinazione terziaria o commerciale e una superficie pari al 10% della Superficie Lorda di Pavimento di costruzione a destinazione pubblica.

Ne consegue che la superficie a standard dovuta risulta così quantificata:

- destinazione residenziale libera mq  $52.269,45 \times 18/56 =$  mq 16.800,90;
- destinazione terziaria e commerciale mq  $10.614,72 \times 100\% =$  mq 10614,72;
- destinazione terziaria e commerciale slp ricollocabile mq  $14.255,19 \times 100\% =$  mq 14.255,19;
- destinazione per usi pubblici mq  $4.806,58 \times 10\% =$  mq 480,66;
- totale area a standard dovute mq 42.151,46.

Gli **Operatori** si impegnano a cedere gratuitamente al **Comune** una quota di standard quale completamento delle opere pubbliche previste dal comparto pari a complessivi mq 54.265,14 oltre a un'area, per funzioni pubbliche da definire, pari a mq 1.698,59 individuabile con la sigla AC1 nella tav. 2.8.

Tali aree, unitamente a quelle sottoposte a regolamento d'uso pubblico, di cui al successivo articolo V, pari a mq 3.803,47 (posti auto interrati PPI 4) e mq 2.015,00 (parte posti auto interrati PPI 5), concorrono al reperimento degli standard complessivi di piano generati.

La somma delle aree sopra indicate è pari a mq 61.782,20 > mq 42.151,46.

## **Articolo V. DISCIPLINA DI ATTREZZATURE PRIVATE SOTTOPOSTE A REGOLAMENTO D'USO**

Gli **Operatori**, pur mantenendo la proprietà delle aree a parcheggio interrate, individuate con sigla "PPI 4" (area sottostante la media struttura di vendita), pari a mq 3.803,47 e per parte al piano secondo interrato con la sigla "PPI5" (ex piazza donatori di sangue), pari a mq 2015,00 e avente una superficie complessiva pari a circa mq. 5.818,47, evidenziate con perimetrazione a tratto interrotto colore viola, nella tav. 2.12 del P.I.I., si impegnano a garantire ai sensi dell'art. 10, comma 9, Legge Regionale n° 12/2005, l'uso pubblico delle stesse nel rispetto della seguente regolamentazione d'uso:

- 1) consentire a chiunque la fruizione delle aree a parcheggio in tutti i giorni e negli orari di apertura al pubblico degli esercizi commerciali;
- 2) indicare ,con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi e a carico degli **Operatori**, gli orari di apertura e chiusura;
- 3) la gestione dei parcheggi potrà essere affidata dagli **Operatori**, ognuno per quanto di rispettiva competenza, nonché i rispettivi eventuali aventi causa, anche a soggetti professionalmente idonei;

4) provvedere, a cura e spese degli **Operatori**, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti.

Nel corso della gestione, ove anche ai fini di un miglioramento del servizio e per una più efficiente e razionale gestione dei parcheggi, sorga l'esigenza di procedere all'introduzione di una tariffa oraria, gli **Operatori** vi potranno provvedere a seguito di specifico accordo con il **Comune**.

Gli **Operatori** riconoscono che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi in questione rimane comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso **Comune** e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

Tali aree verranno computate negli standard reperiti come indicato al precedente art. IV.

## **Articolo VI. CESSIONE AREE A SERVIZI, CESSIONE VOLUMETRIE RISTRUTTURATE, DIRITTI D'EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO, ASSERVIMENTI PUBBLICI, AGGETTI**

### **1) CESSIONE AREE A SERVIZI**

Gli **Operatori**, in relazione al disposto del quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, si impegnano, a cedere e trasferire gratuitamente al **Comune** che accetta, la proprietà delle aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente Programma Integrato di Intervento indicate con apposita simbologia nella tavola n. 2.8, denominata "Aree in cessione"- come di seguito elencate:

- Aree per opere di urbanizzazione primaria da cedere indicativamente per complessivi mq 34.660,79 così suddivise:

- aree a strade e viabilità, per mq 27.905,33 campite con colore grigio nella tav. n. 2.8;
- aree a parcheggi a raso, per mq 6.755,46 campite con colore grigio scuro nella tav. n. 2.8.

I valori esatti saranno definiti dai collaudi sulla scorta dell'effettiva quantità rilevata.

Si procederà prima o contestualmente ai collaudi, al frazionamento delle aree e successivamente ai collaudi all'atto di cessione.

- Aree per opere di urbanizzazione primaria da acquisire con procedura espropriativa a cura del **Comune**, con costi a carico degli **Operatori** per indicativi complessivi mq. 1.020,00 relativi alle aree campite con colore blu nella tav. n. 2.8.4.

I valori esatti saranno definiti dai collaudi sulla scorta dell'effettiva quantità rilevata.

Si procederà prima o contestualmente ai collaudi, al frazionamento delle aree e successivamente ai collaudi all'atto di cessione.

- Aree per opere di urbanizzazione secondaria da cedere indicativamente per complessivi mq 55.963,73 , così suddivise:

- aree a parco e verde di quartiere, per mq 15.349,09 campite con colore verde nella tav. n. 2.8;
- aree a piazze e zone pedonali pubbliche, per mq 19.068,94 campite con colore oca nella tav. n. 2.8;
- aree in cessione per funzioni da definirsi, per mq 1.698,59 campite con colore marrone nella tav. n. 2.8;
- aree per parcheggi in edifici interrati e/o fuori terra, per mq 19.847,11 individuate con perimetrazione a tratto interrotto colore viola nella tavola n. 2.8 e campite all'interno con colore di fondo oca, con le sigle "PPI 1", "PPI 2" e "PPI 3" nella tavola n. 2.12;

I valori esatti saranno definiti dai collaudi sulla scorta dell'effettiva quantità rilevata.

Si procederà prima o contestualmente ai collaudi, al frazionamento delle aree e successivamente ai collaudi all'atto di cessione.

Gli **Operatori** garantiscono che le aree di cui sopra sono di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura.

Per quanto riguarda le aree da acquisire con procedura espropriativa gli **Operatori** garantiranno il sostegno di tutte le spese espropriative.

Gli **Operatori** procederanno alla cessione delle aree per fasi e tempi distinti, secondo quanto previsto dall'art. XVIII, per la definizione dell'esecuzione delle opere, restando inteso che le aree previste in cessione in una fase, dovranno essere tutte cedute successivamente al collaudo delle Opere pubbliche di detta fase.

## 2) CESSIONE IMMOBILI RISTRUTTURATI

Gli **Operatori** cederanno a titolo gratuito al **Comune** e/o all'**Azienda Socio Sanitaria Territoriale** gli immobili ristrutturati secondo quanto indicato nell'Accordo di Programma.

La cessione comprenderà anche i sedimi degli edifici e le relative aree di pertinenza, così come definiti indicativamente nel P.I.I. e successivamente individuate sulla scorta degli atti abilitativi edilizi e verificate nella loro dimensione a lavori finiti.

Gli atti di cessione avverranno dopo i collaudi e sulla scorta dei frazionamenti ed accatastamenti da effettuarsi anteriormente o contestualmente ai collaudi stessi.

L'esatta individuazione delle cessioni agli **Enti** sopra citati avverrà sulla scorta dei contenuti dei Protocolli d'Intesa attuali e futuri, che gli **Enti** stessi definiranno tra di loro in relazione agli usi effettivi degli spazi di detti immobili.

## 3) DIRITTI D'EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO

### a) DIRITTI D'EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO A FAVORE DEGLI OPERATORI

Sulle aree che gli **Operatori** pongono in cessione, ai sensi del precedente art. VI, il **Comune** concede, ad essi e/o loro aventi causa, il diritto di edificazione nel sottosuolo per la realizzazione di

box interrati e pertinenze degli edifici per le superfici indicativamente individuate nelle tavole del P.I.I. e che saranno esattamente definite dagli atti abilitativi edilizi e verificate nella loro dimensione a lavori finiti.

Il diritto di edificazione non viene ceduto indiscriminatamente, ma limitatamente all'esecuzione delle sole opere descritte e previste dalla presente convenzione, negli elaborati grafici di progetto e negli altri allegati.

gli **Operatori** saranno proprietari degli immobili così costruiti nel sottosuolo, e ad essi ed ai loro aventi causa competeranno le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi immobili.

Il Comune acconsente che tale diritto per necessità progettuali e/o costruttive possa essere esteso per una superficie nel sottosuolo non eccedente il 10% di quanto indicato nelle tavole progettuali del P.I.I..

Le parti concordano che i costi per la manutenzione straordinaria e la sostituzione della guaina impermeabilizzante sono a carico dei proprietari dei boxes e delle opere realizzate nel sottosuolo, essendo la realizzazione del manto impermeabile opera non necessaria per la realizzazione delle opere pubbliche soprastanti, ma indispensabile solo per la protezione delle opere nel sottosuolo.

Lo stesso dicasi per le solette e le strutture di copertura di tutti i locali interrati, posti sotto il suolo pubblico, di proprietà degli **Operatori**.

#### b) DIRITTI D'EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO A FAVORE DI COMUNE E A.S.S.T.

Per tutte le aree di sottosuolo di proprietà degli **Operatori**, dove da progetto del P.I.I. vi sia prevista la realizzazione di parcheggi ed opere di proprietà Comunale o pubblica in genere gli **Operatori** concedono al **Comune** e/o ad **Azienda Socio Sanitaria Territoriale** e/o loro aventi causa, il diritto di edificazione nel sottosuolo per la realizzazione di parcheggi interrati e pertinenze degli edifici pubblici, per le superfici indicativamente individuate nelle tavole del P.I.I. e che saranno esattamente definite dagli atti abilitativi edilizi e verificate nella loro dimensione a lavori finiti.

Il diritto di edificazione non viene ceduto indiscriminatamente, ma limitatamente all'esecuzione delle sole opere descritte e previste dalla presente convenzione, negli elaborati grafici di progetto e negli altri allegati.

Il **Comune** e/o **Azienda Socio Sanitaria Territoriale** saranno proprietari degli immobili così costruiti nel sottosuolo, e a essi e ai loro aventi causa competeranno le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi immobili.

Gli **Operatori** acconsentono che tale diritto per necessità progettuali e/o costruttive possa essere esteso per una superficie nel sottosuolo non eccedente il 10% di quanto indicato nelle tavole progettuali del P.I.I..

Le parti concordano che la ripartizione dei costi per la manutenzione straordinaria saranno ripartiti secondo le regole del Codice Civile, della dottrina e della prassi consolidate in materia .

#### 4) ASSERVIMENTI PUBBLICI

##### a) ASSERVIMENTO AD USO PEDONALE PUBBLICO

Sulle aree di proprietà degli **Operatori** individuate in colore beige nella tavola n. 2.8.2, si concede al **Comune** una servitù perpetua di uso pedonale pubblico sulle porzioni pertinenziali pavimentate, libere dai corpi di fabbrica e sui corridoi di attraversamento dei fabbricati, che si costituisce convenzionalmente attraverso la sottoscrizione del presente atto, e che verrà trascritta nei registri immobiliari a carico dei fogli e dei mappali che identificheranno quelle aree dopo che saranno stati eseguiti i frazionamenti.

Le superfici soggette a tale servitù potranno essere modificate rispetto a quanto indicato nella tavola n. 2.8.2, in funzione degli effettivi progetti attuativi dei fabbricati purché ne vengano garantite le caratteristiche di continuità dei percorsi e gli attraversamenti tra e sotto i fabbricati.

Per tali aree si definiranno con appositi atti e regolamenti d'uso le competenze rispetto alle manutenzioni ordinarie, secondo il seguente principio di riferimento:

- se si definirà di lasciare tali aree pertinenziali completamente libere da ogni tipo di recinzione e libere negli orari d'uso le pulizie ordinarie e straordinarie saranno a carico del **Comune**;
- se si deciderà o di limitarne gli orari d'uso e/o di recintare porzioni di dette aree, tutte le manutenzioni ordinarie saranno a carico degli **Operatori** o loro aventi causa.

La definizione esatta delle superficie soggette al diritto in questione, la definizione delle eventuali porzioni da recintare, il tipo di recinzione e gli eventuali orari d'uso pedonale pubblico, dovranno essere definite in accordo tra **Comune** e **Operatori** proprietari delle stesse, prima del rilasci dei titoli abilitativi edilizi inerenti i mappali interessati, attraverso un apposito atto convenzionale e/o regolamento d'uso.

In caso di disaccordo sulla soluzione proposta in quella sede, le parti concordano che la soluzione dovrà sempre garantire una permeabilità, al passaggio pedonale pubblico, tale da mantenere il fondamentale concetto, stabilito nel progetto del presente P.I.I., di una evidente e forte percezione di spazio aperto e permeabile all'uso comune, rappresentato dall'insieme delle aree pubbliche e pertinenze private (lotti 2, 3 e 4), campiti in colore beige sulla tav. n. 2.8.2.

##### b) ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO

Per quanto riguarda le aree trattate all'art. V, di proprietà degli **Operatori**, si concede al **Comune** una servitù perpetua di uso pubblico, solo in funzione della necessità di accesso veicolare e pedonale ai parcheggi privati di uso pubblico, che si costituisce convenzionalmente attraverso la sottoscrizione del presente atto e che verrà trascritta nei registri immobiliari a carico dei fogli e dei mappali che identificheranno quelle aree dopo che saranno stati eseguiti i frazionamenti..

Le superfici soggette a tale servitù saranno identificate in funzione degli effettivi progetti attuativi dei fabbricati e la loro regolamentazione sarà inclusa nel regolamento citato all'art. V.

## 5) ASSERVIMENTI PRIVATI AGGETTANTI SU AREE PUBBLICHE

Sulle aree di proprietà pubblica su cui aggettano edifici privati, individuate alla tav. n. 2.8.3, il **Comune** concede la servitù d'aggetto per le superfici indicativamente individuate in tale tavola.

Tale servitù si costituisce convenzionalmente attraverso la sottoscrizione del presente atto, e verrà trascritta nei registri immobiliari a carico dei fogli e dei mappali che identificheranno le aree interessate dopo che saranno stati eseguiti i frazionamenti..

Le superfici soggette a tale servitù saranno identificate in funzione degli effettivi progetti attuativi dei fabbricati e saranno assoggettate, salvo quanto sotto specificato, alle regole del Codice Civile, della dottrina e della prassi consolidate in materia.

Per le strutture private aggettanti su suolo pubblico o assoggettate a diritto d'uso così come individuate alla tav. n. 2.8.3, dovranno essere stipulate, a carico della proprietà privata, apposite assicurazioni a copertura delle eventuali responsabilità civili a favore degli utilizzatori.

Tali assicurazioni dovranno essere attive contestualmente all'apertura al pubblico delle aree, sottoposte a vincolo di servitù d'aggetto.

## 6) CESSIONE AREA DI SEDIME DELLA EX CAPPELLANIA

Qualora gli **Operatori** optassero per la demolizione e ricollocazione volumetrica della ex Cappellania dell'Ospedale, così come stabilito all'art. 9 delle N.T.A. del P.I.I., l'area rappresentante il suo sedime, indicata alla tav. n. 2.6, come area pertinenziale, verrà ceduta gratuitamente al **Comune** come area a standard in aggiunta a quelle già individuate al punto 1) del presente articolo e sarà destinata a piazza integrandola con la piazza già prevista al suo intorno.

In tal caso gli **Operatori** si impegnano fin da ora a sostenere tutti i costi necessari al completamento della piazza utilizzando tale sedime in aggiunta a quanto ad oggi contabilizzato e individuato come opere di urbanizzazione a carico degli **Operatori** e a scomputo oneri.

Per tutto quanto a oggi non prevedibile e individuabile, relativamente a cessioni, servitù pubbliche o private e a asservimenti vari, indicati nel presente articolo, che dovessero rivelarsi necessari durante la progettazione definitiva e/o l'esecuzione dell'intervento oggetto del P.I.I., si rimanda ad eventuali stipule di atti convenzionali e/o regolamentari specifici.

## **Articolo VII. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Gli **Operatori** assumono, a proprio esclusivo carico, gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria di competenza del piano attuativo determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 28 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 52.269,45 x €/mq. 53,00 €. 2.770.280,85;
- terziario - commerciale: mq. 10.614,72 (5.307,36 x 2) x €/mq. 143,00 €. 1.517.904,96;
- ricollocabili, terziario - commerciale: mq. 14.255,19 x €/mq. 143,00 €. 2.038.492,17.

Totale Oneri di Urbanizzazione primaria: € 6.326.677,98.

Gli **Operatori** assumono, a proprio esclusivo carico, gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria di competenza del piano attuativo determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 28 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 52.269,45 x €/mq. 63,00 €. 3.292.975,35;
- terziario - commerciale: mq. 10.614,72(5.307,36 x 2) x €/mq. 53,00 €. 562.580,16;
- ricollocabili, terziario - commerciale: mq. 14.255,19 x €/mq. 53,00 €. 755.525,07.

Totale Oneri di Urbanizzazione secondaria: € 4.611.080,58.

Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria: € 10.937.758,56.

## **Articolo VIII. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di scomputo, derivati dalla S.l.p. prevista nel Programma Integrato di intervento ammontano a:

- oneri di Urbanizzazione Primaria: 6.326.677,98;
- oneri di Urbanizzazione Secondaria: € 4.611.080,58.

Per un totale di oneri da corrispondere al comune pari a: € 10.937.758,56

Il costo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di scomputo, ammontano a:

- per le opere di Urbanizzazione Primaria: € 7.164.820,00;
- per le opere di Urbanizzazione Secondaria: € 13.344.060,55.

Per un totale di costo opere, di urbanizzazione da realizzare, a scomputo pari a € 20.508.880,55.

In considerazione del fatto che l'entità complessiva delle opere, da realizzare a scomputo oneri è quindi notevolmente superiore al totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti si concorda che lo scomputo riguarderà indistintamente tutti gli oneri dovuti.

## **Articolo IX. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Gli **Operatori** si impegnano al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione determinato in applicazione delle leggi vigenti in materia e della deliberazione di C.C. n. 27 del 28 aprile 2008.

Tale somma sarà versata dagli **Operatori** al **Comune** al momento dell'ottenimento dei singoli titoli abilitativi.



## **Articolo X. MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - FONDO AREE VERDI**

In conformità all'art. 43 c. 2 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., gli **Operatori** dovranno versare una quota del contributo di costruzione, oggi pari al 5% di: urb. 1° - urb. 2° e contributo costo di costruzione, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità calcolata secondo le regole in vigore al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Tale somma sarà determinata al momento della presentazione del titolo abilitativo e versata al momento dell'ottenimento dello stesso.

## **Articolo XI. AGGIORNAMENTO ONERI**

Qualora in virtù di leggi nazionali, regionali o deliberazioni Comunali dovessero variare le quote relative all'incidenza degli OO.UU., comunque gli oneri da versare saranno quelli previsti dall'art.

38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, ovvero l'ammontare degli oneri di cui agli artt. 7, 8, 9 e 10 è determinato al momento dell'approvazione del P.I.I., a condizione che la richiesta di Permesso di Costruire ovvero la Denuncia di Inizio Attività, siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima.

La variazione oltre i 36 mesi sarà soggetta a conguaglio qualora gli oneri determinati superino gli importi delle opere a scomputo di cui all'art. VIII.

## **Articolo XII. PRESCRIZIONI DEL COMPARTO**

In conformità alle disposizioni del capitolo VI – “Ambiti di Trasformazione”, ogni comparto di trasformazione, oltre agli obiettivi e prescrizioni specifiche e particolari per esso indicate, deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

a) Gli **Operatori** si impegnano al versamento del contributo per “impronta ecologica” così come stabilito al cap. X – Aree di Trasformazione, dell'allegato P.R. 3.0 della Normativa del P.G.T., confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali.

Tale contributo sarà soggetto alla normativa del Piano di Governo del Territorio, del Comune di Vimercate, vigente all'epoca del rilascio dei singoli titoli abilitativi;

b) Gli **Operatori** si impegnano a realizzare edifici con le seguenti prestazioni energetiche:

- edifici residenziali: fabbisogno energetico determinato, rispetto al valore medio previsto come fabbisogno, facendo riferimento almeno classe energetica “A”;
- edifici terziario direzionali: fabbisogno energetico determinato, rispetto al valore medio previsto come fabbisogno, facendo riferimento almeno classe energetica “A”;
- edifici commerciali: fabbisogno energetico determinato, rispetto al valore medio previsto come fabbisogno, facendo riferimento almeno classe energetica “A”.

Tali livelli di efficienza energetica saranno definiti in sede di progettazione definitiva.

I fabbisogni energetici e le misure per raggiungerli, dovranno essere dimostrati attraverso apposita relazione tecnica, prevista dalle normative, al momento della presentazione dell'istanza di P. di C. o contestualmente alla presentazione della D.I.A. dei singoli edifici;

c) Gli **Operatori**, si impegnano alla produzione di almeno il 30% del fabbisogno energetico del comparto derivante da fonti rinnovabili e dovrà essere dimostrato nella relazione tecnica allegata al titolo abilitativo.

Detto impegno dovrà essere verificato sul fabbisogno energetico previsto per le singole fasi attuative e la verifica di tale parametro non potrà essere rinviata ad un bilancio complessivo finale riferito a tutto l'intervento del P.I.I., fatta salva la dimostrata impossibilità tecnico operativa a soddisfare tale requisito, nel qual caso verrà corrisposto un incremento di 3,00 €/mq del contributo per impronta ambientale di cui al punto a);

d) Gli **Operatori** si impegnano all'utilizzo dell'acqua per usi non potabili derivante dal recupero delle acque piovane e/o acque di prima falda, come indicato nell'allegata relazione e le cui soluzioni tecniche, tecnologiche e i relativi calcoli idrici di verifica saranno dimostrati nelle relazioni allegate ai titoli abilitativi, fatta salva la dimostrata impossibilità tecnico operativa a soddisfare tale requisito, nel qual caso verrà corrisposto un incremento di 3,00 €/mq del contributo per impronta ambientale di cui al punto a).

Detto impegno dovrà essere verificato sul fabbisogno idrico previsto per le singole fasi attuative e la verifica di tale parametro non potrà essere rinviata ad un bilancio complessivo finale riferito a tutto l'intervento del P.I.I..

### **Articolo XIII. INDAGINI E APPROFONDIMENTI SPECIFICI**

Gli **Operatori**, nel rispetto delle norme di P.G.T., hanno allegato al P.I.I., le relazioni tecniche riportanti i risultati preliminari dimostrativi delle attività, riferiti a:

- Indagine preliminare sulla qualità dei suoli;
- Valutazione previsionale di Clima acustico e fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali.

## **b) PARTE SECONDA – REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE**

### **Articolo XIV. PROGETTAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE PUBBLICHE AGGIUNTIVE**

Il presente articolo è riferito a tutte le opere di urbanizzazione a scomputo e alle opere pubbliche aggiuntive, rappresentate dalle volumetrie ristrutturare e cedute gratuitamente agli enti pubblici designati.

Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri, la convenzione deve indicare quali attività tecniche saranno affidate al personale tecnico comunale, la quantificazione economica di dette prestazioni, le modalità e i tempi di corresponsione da parte degli **Operatori** al **Comune** di detti importi.

Considerato però che detti adempimenti progettuali, di direzione lavori, contabilità, collaudazione, ecc., verranno sviluppati in fasi e su tempi molto diluiti, con la conseguente necessità di verificare le professionalità presenti in tali momenti e i carichi lavorativi ad esse già assegnati, si conviene che la definizione di detti incarichi professionali, al personale dell' U.T.C., avverrà secondo la procedura di seguito esposta.

Entro 6 mesi dall'intenzione di avviare una fase del cronoprogramma gli **Operatori** dovranno formalmente richiedere al **Comune** quali attività tecniche, legate alla progettazione di tutte o alcune delle OO.PP., previste nella fase da attivare, intende affidare al proprio personale tecnico.

Il **Comune** entro 20 giorni dovrà comunicare le proprie determinazioni in merito, i nominativi dei tecnici designati e l'importo presuntivo dell'incentivo che dovrà essere versato dagli **Operatori**.

Entro 30 giorni antecedenti alla presentazione dei titoli abilitativi delle varie OO.PP., gli **Operatori** dovranno formalmente richiedere al **Comune** quali attività tecniche, legate alla realizzazione delle opere oggetto dei titoli abilitativi, intende affidare al proprio personale tecnico .

Il **Comune** entro 15 giorni dovrà comunicare le proprie determinazioni in merito, i nominativi dei tecnici designati e l'importo presuntivo dell'incentivo che dovrà essere versato dagli **Operatori**.

Per quanto concerne le parti di progettazione preliminare, sviluppate dal personale dell' U.T.C., per l'approvazione del presente P.I.I., gli **Operatori** verseranno entro 30 giorni dalla firma della Convenzione la somma spettante come incentivo alla progettazione previsto per legge.

Il **Comune** comunicherà per scritto entro 10 giorni dalla firma l'importo corrispondente.

Per la modalità operative relative alle attività da svolgere dall'ufficio tecnico comunale e al rimborso delle prestazioni, si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento Comunale sopra citato e al Regolamento Comunale incentivo alla progettazione.

Il riconoscimento economico e le tempistiche di rimborso saranno definiti in funzione delle attività effettivamente svolte dai tecnici incaricati.

Gli **Operatori** si impegnano a presentare, prima o contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati, istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche in genere, afferenti alla fase entro la quale sono ubicati gli edifici privati, come previsto dalla suddivisione in fasi nella tav. n. 2.9 allegata alla presente.

Il progetto definitivo ed esecutivo delle opere pubbliche deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il P.I.I., con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva, o comunque concordati tra le parti, in attuazione delle deliberazioni comunali.

Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni sulla progettazione di opere pubbliche di cui al D.Lgs. 163/2006, relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

Il progetto esecutivo dovrà esser redatto inoltre in conformità:

- al Disciplinare Prestazionale approvato dall'Ente;  
al Regolamento urbanistico edilizio (R.E.) e suoi complementi;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle prescrizioni che saranno indicate dal R.U.P. in sede di validazione del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative a ogni tipologia di opera o impianto.

In caso di mancato rispetto del termine sopracitato, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il **Comune** può, previa diffida notificata agli **Operatori**, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli **Operatori**.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare e/o da far realizzare a cura di terzi competenti in via esclusiva.

Tali opere sono progettate dai predetti soggetti in conformità alla normativa vigente, pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli **Operatori**.

## **Articolo XV. ESECUZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE AGGIUNTIVE**

Il presente articolo è riferito a tutte le opere di urbanizzazione a scomputo e alle opere pubbliche aggiuntive, rappresentate dalle volumetrie ristrutturate e cedute gratuitamente agli enti pubblici designati.

Laddove non sia previsto obbligo di gara, come da normativa vigente in materia, le opere di urbanizzazione possono essere eseguite direttamente dagli **Operatori**, per mezzo di impresa qualificata, a propria cura e spese, nel rispetto comunque della vigente normativa sugli appalti, in conformità ad apposito progetto esecutivo a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'**Operatore**, se impresa, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, può eseguire direttamente i lavori.

Si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che gli **Operatori** impegnano a realizzare, come quantificati nel computo metrico estimativo, è superiore agli importi dei rispettivi oneri, calcolati sulla capacità edificatoria complessiva, dovuti al **Comune**; gli **Operatori** tuttavia rinunciano a qualunque pretesa di conguaglio.

Le opere e i costi saranno più esaurientemente sviluppati e individuati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva in relazione alle necessità emergenti.

Per quanto riguarda i costi per la ristrutturazione delle volumetrie da cedere gratuitamente agli enti pubblici designati, la verifica degli stessi avverrà utilizzando il listino della C.C.I.A.A. di Milano, vigente al momento della richiesta dei singoli P. di C., al quale verrà applicato un coefficiente di riduzione del 15%.

La definizione di detti costi verrà effettuata solo a fini di valutazione del costo di ricostruzione non essendo ne oggetto di scomputo oneri ne come contropartita equivalente ad importi o acquisizione di volumetrie.

Al fine di determinare l'ammontare delle opere a scomputo, indicativamente stimato complessivamente in € 20.508.880,55, verrà utilizzato il listino della C.C.I.A.A. di Milano vigente al momento della richiesta dei singoli P. di C., al quale verrà applicato un coefficiente di riduzione del 15%.

La differenza tra l'importo complessivo stimato, in sede di approvazione del P.I.I. e la somma dei costi delle varie opere a scomputo oneri, calcolati in sede di richiesta di P. di C., come indicato al paragrafo precedente, rimarrà nella disponibilità degli **Operatori**.

Restano a carico degli **Operatori**, qualunque sia l'importo, i costi per eventuali imprevisti sorti durante l'esecuzione dei lavori o varianti in corso d'opera necessari per rendere l'opera funzionale secondo la regola dell'arte.

Qualora il differenziale, citato al capoverso precedente sia complessivamente positivo potrà essere utilizzato dall'A.C., per migliorie, modifiche progettuali o altre opere ritenute necessarie o funzionali all'intervento, nel limite che gli importi derivanti non superino, cumulati con i costi per imprevisti e varianti, il differenziale citato al precedente capoverso.

La contabilizzazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione finalizzato alla verifica dello scomputo oneri avverrà nel seguente modo:

- Per ogni opera si contabilizzerà il suo costo applicando al libretto misure il listino prezzi della C.C.I.A.A. di Milano, ridotto del 15%, utilizzato per il progetto definitivo/esecutivo dell'opera in sede di P. di C.;
- Si sommeranno i costi come sopra calcolati di tutte le opere di urbanizzazione soggette a scomputo oneri;
- Si terrà una contabilità degli oneri di urbanizzazione dovuti e calcolati secondo le tabelle in vigore al momento del rilascio dei P. di C. dei singoli edifici privati, salvo per quelli di cui si siano presentati i P. di C. entro 3 anni dall'approvazione del P.I.I. per cui valgono i valori tabellari in vigore al momento della Approvazione del P.I.I.;
- Si effettuerà quindi una verifica finale tra le 2 contabilità, costi effettivi opere e totale oneri di urbanizzazione da versare e qualora l'importo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Programma Integrato di Intervento realizzate e contabilizzate sia inferiore alla quota di oneri tabellari previsti complessivamente, gli **Operatori** dovranno conguagliare al **Comune** la differenza e nulla potrà essere preteso.

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi di Legge (codice dei contratti).

Per le modalità esecutive delle opere da realizzare si fa riferimento alle indicazioni contenute nel computo metrico estimativo preventivo, agli elaborati grafici allegati a quest'atto e a quanto contenuto nei successivi elaborati costituenti il progetto definitivo ed esecutivo.

Il **Comune**, attraverso i propri uffici tecnici, qualora non ricopra la funzione di Direzione Lavori, si riserva di esercitare la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive non in contrasto con l'atto abilitativo e la facoltà di partecipare alla stesura della contabilità delle opere di urbanizzazione in affiancamento alla Direzione Lavori, fermo restando che tutto ciò non costituisce assunzione di Direzione Lavori da parte dell'ufficio Tecnico Comunale e che tutte le responsabilità inerenti restano a carico degli **Operatori** e dei tecnici da loro incaricati.

## **Articolo XVI. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Ai fini della non frazionabilità delle OO.UU. primaria finalizzata all'elusione dei limiti di costo per le procedure d'appalto previste dal D. lgs. 163/2006 e s.m.i., l'Accordo di Programma, fondativo del presente P.I.I., aveva individuato come lotti indipendenti funzionalmente e attuabili, anche con singoli P.I.I., quelli indicati nella tav. 2.9 pertanto, in coerenza con detti contenuti, la verifica degli importi delle opere di urbanizzazione primaria non artificiosamente scorporabili va fatta considerando l'insieme di dette opere ricadenti in ognuno dei due "comparti" sopracitati.

Nella tav. n. 2.9, sopracitata sono elencate per chiarezza le opere assegnate ai due "comparti".

Gli **Operatori** assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come specificato nel precedente art. XV, evidenziate negli elaborati di progetto e di seguito descritti:

- 1) Viabilità;
- 2) Percorsi ciclopedonali e marciapiedi con aiuole e verde connessi;
- 3) Parcheggi pubblici (qualora di servizio al solo nascente intervento);
- 4) Rete fognatura nera;
- 5) Rete fognatura bianca;
- 6) Rete acquedotto;
- 7) Rete elettrica e cabine di trasformazione;
- 8) Rete telecomunicazioni
- 9) Rete gas metano
- 10) Pubblica illuminazione;
- 11) Segnaletica stradale;
- 12) Altre opere a cura degli Enti in regime di esclusiva come da C.M.E.
- 13) Arredo urbano;

14) Opere di sistemazione e riordino viabilità esterne al comparto (rotatoria via Cremagnani - via Battisti, parcheggio a nord zona Consorzio, parcheggio via Galileo Galilei), colore viola tav. n. 2.8.4, allegata al P.I.I.I;

15) Arredo urbano area verde di via Galileo Galilei, colore viola tav. n. 2.8.4, allegata al P.I.I.I.

La potenzialità complessiva minima dei vari servizi è stata stimata sulla base del progetto preliminare; ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli **Operatori** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **Comune**.

## **Articolo XVII. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Ai fini della non frazionabilità delle OO.UU. secondaria finalizzata all'elusione dei limiti di costo per le procedure d'appalto previste dal D. lgs. 163/2006 e s.m.i., l'Accordo di Programma, fondativo del presente P.I.I. aveva individuato come lotti indipendenti funzionalmente e attuabili anche con singoli P.I.I. quelli indicati nella tav. n. 9, pertanto in coerenza con detti contenuti, la verifica degli importi delle opere di urbanizzazione secondaria non artificialmente scorporabili va fatta considerando l'insieme di dette opere ricadenti in ognuno dei due "comparti" sopracitati.

Nella tav. n. 2.9, sopracitata sono elencate per chiarezza le opere assegnate ai due "comparti".

Gli **Operatori** assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come specificato nel precedente art. XV e evidenziate negli elaborati del progetto preliminare e di seguito descritte:

- 1) Parchi pubblici di quartiere;
- 2) Piazze pubbliche;
- 3) Percorsi di pedonali all'interno del verde;
- 4) Illuminazione pubblica all'interno del verde ;
- 5) Arredo urbano, manufatti per attività ludico-sportive;
- 6) Parcheggi pubblici (qualora di servizio e recepimento di esigenze comunali pregresse e per servizi socio assistenziali).

La potenzialità complessiva minima dei vari servizi è stata stimata sulla base del progetto preliminare, ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli **Operatori** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **Comune**.

## **Articolo XVIII. TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE PUBBLICHE IN GENERE**

Il periodo di vigenza della presente convenzione urbanistica è stabilito in dieci anni, dalla data di esecutività della delibera di approvazione del piano stesso e vista la complessità e la dimensione dell'intervento prorogabile a scadenza su richiesta degli **Operatori** e se accettata dal **Comune**.

Le opere di urbanizzazione e pubbliche in genere saranno suddivise in fasi come illustrato nella tav. n. 2.9.

Le opere di urbanizzazione e pubbliche in genere, di cui ai precedenti articoli e relative a ciascuna fase dovranno avere inizio in concomitanza con la realizzazione del primo intervento edilizio tra quelli previsti per la fase stessa.

L'esecuzione delle Opere Pubbliche potrà iniziare in tempi diversi, in relazione al programma operativo presentato dagli **Operatori**, in sede di adempimento, come previsto al capoverso 11, dell'art. XIV della presente convenzione, fatta salva l'approvazione preliminare dell'U.T.C..

Gli **Operatori** si obbligano a richiedere il certificato di agibilità solo in seguito all'ultimazione e collaudo (anche parziale), di tutte le opere di urbanizzazione, previste nella fase corrispondente, che risultino funzionali agli edifici realizzati.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e pubbliche in genere di ciascuna fase e prima del collaudo parziale o finale, gli **Operatori** dovranno fornire al **Comune**, la documentazione prevista, dall'art. 13 comma 10 del Regolamento Comunale e s.m.i., per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione.

## **Articolo XIX. ONERI PER MANUTENZIONI OPERE D'URBANIZZAZIONE**

Considerata l'entità delle opere di urbanizzazione e il loro conseguente impatto sui costi manutentivi del **Comune**, le parti concordano che gli **Operatori** concorrano, in maniera diretta o tramite versamento delle somme necessarie, ai costi di gestione e/o manutenzione delle opere di urbanizzazione previste nel P.I.I. fino a un ammontare di € 4.000.000.

Considerata la complessità della stima di detti costi sia in relazione:

- all'attuale livello di progettazione;
- ai diversi tempi di realizzazione e messa in esercizio delle diverse opere;
- ai diversi valori di stima dei costi in relazione ai tempi di messa in esercizio;
- alla necessità di poter valutare nei vari momenti storici quali saranno le configurazioni gestionali contrattualmente in essere per le diverse tipologie manutentive;
- alle forme societarie e giuridiche con cui gli **Operatori** saranno configurati.

Si definiscono di seguito le seguenti regole per l'utilizzo di tale somma manutentiva.

L'importo di € 4.000.000 sarà aggiornato in base all'indice ISTAT con il seguente metodo:

- l'aggiornamento verrà determinato a partire dal 49esimo mese dopo la sottoscrizione della convenzione;
- sarà un aggiornamento che riguarderà progressivamente la somma residua rispetto a quelle già nel tempo determinate e concordate, sia sotto forma di manutenzioni dirette per un determinato tempo, sia sotto forma di somme da erogare annualmente al **Comune** per un determinato tempo;
- si proseguirà nel modo sopra indicato, fino a esaurire la somma complessivamente dovuta.



Si concorda che al momento della presentazione dei progetti esecutivi, delle singole opere di urbanizzazione, l'allegato fascicolo di manutenzione sarà integrato da un corrispondente computo metrico estimativo di detti costi manutentivi concordato con il **Comune** e che tale computo diverrà il riferimento per definire l'importo manutentivo di quell'opera.

Entro 90 giorni dal collaudo della stessa il **Comune** comunicherà agli **Operatori** o l'affidamento diretto della manutenzione dell'opera per un determinato tempo, oppure il versamento dell'importo annuo corrispondente per un determinato tempo.

Nel caso di gestione diretta delle manutenzioni in capo agli **Operatori** i valori da scomputare dalla somma complessiva destinata alle manutenzioni saranno al netto dell'IVA, mentre saranno comprensivi di IVA nel caso avvengano sotto forma di trasferimento di denaro al **Comune**.

A garanzia di quanto sopra dovranno essere presentate le fidejussioni al momento dell'affidamento della gestione diretta agli **Operatori** degli interventi manutentivi di determinate opere.

Nel caso invece di versamento di somme a favore del **Comune**, le fidejussioni a garanzia, della somma complessivamente da versare negli anni per la manutenzione di determinate opere, dovranno essere presentate entro la fine dell'anno antecedente a quello in cui si sarà stabilito essere l'anno di partenza dell'erogazione al **Comune** delle cifre annue concordate.

In entrambi i casi, le fidejussioni andranno prestate con le modalità e le regole indicate al successivo art. XX della presente convenzione.

### **c) PARTE TERZA – GARANZIA SULLE OPERE, COLLAUDO E SVINCOLO POLIZZA FIDEIUSSORIA**

#### **Articolo XX. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI - OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE AGGIUNTIVE**

L'importo preventivato complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere aggiuntive, rappresentate dalla ristrutturazione generale dell'edificio ex Ospedale reparto medicina, esclusi i costi relativi agli interventi manutentivi, di cui al precedente articolo XIX, da eseguirsi a cura e spese degli **Operatori** e dei relativi oneri accessori ammonta a € 27.388.305,60 come risulta dal quadro economico approvato.

Gli **Operatori** daranno corso all'attuazione degli interventi previsti nella presente convenzione per stralci funzionali articolati in fasi e tempi distinti.

Le differenti fasi attuative verranno attivate dagli **Operatori** alla richiesta del primo titolo abilitativo di ciascuna fase.

A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, gli **Operatori** presteranno per ciascuna fase apposita fideiussione bancaria, o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, per l'importo preventivato relativo a ciascuna fase maggiorato del 10%.

In caso di escussione della fideiussione, il **Comune** avrà diritto di richiedere tutte le somme necessarie per la realizzazione delle opere dovute e relativa Iva, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo, operazioni catastali e relative Iva e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il **Comune** a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere.

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrato, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, se eccedente il 5% della somma garantita, con le metodologie di calcolo di cui al comma precedente.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del **Comune**, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del **Comune**, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.

Tale garanzia dovrà essere prestata prima del rilascio o della formazione del primo titolo abilitativo di ciascuna fase e garantirà tutte le opere di urbanizzazione della fase stessa.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, afferenti alla fase.

Tuttavia la garanzia sarà ridotta in corso d'opera su richiesta degli **Operatori**, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale, il **Comune** ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo finale delle opere e delle attrezzature.

La garanzia sarà altresì ridotta parzialmente, su richiesta degli **Operatori**, quando gli stessi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi assunti nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dagli **Operatori** non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Gli **Operatori** potranno, su loro accordo, presentare garanzie fideiussorie, per una o più opere, sottoscritte anche da singolo **Operatore**, riconfermando e accettando comunque la solidarietà

degli **Operatori** in merito all'espletamento di tutti gli adempimenti e obblighi convenzionali, nessuno escluso, verso il **Comune**.

## **Articolo XXI. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI - OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SUL PATRIMONIO PUBBLICO**

Per quanto concerne la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio pubblico, descritti all'art. III, a garanzia degli impegni convenzionali assunti, gli **Operatori** presteranno adeguata fideiussione bancaria o polizza assicurativa, delle medesime caratteristiche per quelle versate per le OO.UU..

Tale garanzia dovrà essere prestata al momento indicato all'art. III della presente convenzione.

A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, gli **Operatori** presteranno, per ciascuna fase, apposita fideiussione bancaria, o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, per un valore pari all'importo preventivato dei lavori di riqualificazione energetica, relativi a ciascuna fase, maggiorato del 20%.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del **Comune**, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del **Comune**, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.

La garanzia viene estinta solo previo favorevole collaudo tecnico delle opere previste.

Tuttavia la garanzia sarà ridotta in corso d'opera su richiesta degli **Operatori**, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale, il **Comune** ne abbia accertato la regolare esecuzione.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dagli **Operatori** non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Gli **Operatori** potranno, su loro accordo, presentare garanzie fideiussorie per una o più opere sottoscritte anche da singolo **Operatore**, riconfermando e accettando comunque la solidarietà degli **Operatori** in merito all'espletamento di tutti gli adempimenti e obblighi convenzionali, nessuno escluso, verso il **Comune**.

## **Articolo XXII. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI - ONERI PER MANUTENZIONI OPERE D'URBANIZZAZIONE**

Per quanto concerne la gestione diretta delle manutenzioni da parte degli **Operatori** o le cifre da erogare al **Comune** per la loro esecuzione, descritti all'art. XIX, a garanzia degli impegni convenzionali assunti, gli **Operatori** presteranno adeguata fideiussione bancaria o polizza assicurativa delle medesime caratteristiche per quelle versate per le OO.UU.

Tale garanzia dovrà essere prestata al momento indicato all'art. XIX della presente convenzione.

A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, gli **Operatori** presteranno per ciascuna fase manutentiva apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, per un valore pari all'importo preventivato delle manutenzioni, maggiorato dell'IVA.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del **Comune**, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del **Comune** con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.

La garanzia viene estinta solo previa verifica favorevole da parte del **Comune** dell'esecuzione delle manutenzioni previste o del versamento al **Comune** delle somme concordate.

La garanzia sarà ridotta in corso d'opera di anno in anno, con verifica che siano state e eseguite le manutenzioni o erogati gli importi previsti, sempre che il **Comune** ne abbia accertato la regolare esecuzione o il versamento.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dagli **Operatori** non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Gli **Operatori** potranno, su loro accordo, presentare garanzie fideiussorie, per una o più interventi manutentivi o somme da versare al **Comune**, sottoscritte anche da singolo **Operatore**, riconfermando e accettando comunque la solidarietà degli **Operatori** in merito all'espletamento di tutti gli adempimenti e obblighi convenzionali, nessuno escluso, verso il **Comune**.

## **Articolo XXIII. COLLAUDO DELLA OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o all'emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere), secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti e al Regolamento di Esecuzione.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza e al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un collaudatore, individuato, con determinazione dirigenziale del R.U.P., fra tecnici comunali interni e abilitati all'esercizio di tale funzione o secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati.

Gli **Operatori** si accollano l'eventuale onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Gli **Operatori** sono tenuti a comunicare al R.U.P. la data di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo da parte del direttore lavori, di fornire al comune ogni dato e informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.

4. La vigilanza in corso dell'opera compete al R.U.P. e al collaudatore in corso d'opera se nominato, il R.U.P. può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti non autorizzate rispetto al progetto esecutivo.

5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale di fine lavori redatta dal direttore dei lavori, e sottoscritta dall'impresa aggiudicataria/esecutrice.

6. Entro 10 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore chiede al R.U.P. la nomina del collaudatore finale.

La nomina del collaudatore avviene entro 45 giorni dalla richiesta.

7. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo validato dal R.U.P. e alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal R.U.P. stesso.

8. Le attività di collaudo si devono concludere entro 90 giorni dalla data di nomina del collaudatore e dalla ricezione completa della documentazione richiesta.

Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al R.U.P..

In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dal regolamento di attuazione del Codice dei Contratti.

9. Con esplicito impegno attuatore, gli **Operatori** dovranno fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso d'inerzia da parte degli **Operatori** il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del **Comune** e a carico del soggetto attuatore, della disciplina sanzionatoria.

10. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al R.U.P. quanto previsto dall'art. 13 comma 10 del Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione.

E' facoltà dell'organo di collaudo chiedere al R.U.P. o al direttore dei lavori altra documentazione ritenuta necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico.

In caso di incarico di collaudo in corso d'opera, il R.U.P. trasmette sollecitamente all'organo di collaudo la documentazione di cui sopra integrandola successivamente con gli altri atti.

11. Dalla data del verbale di fine lavori e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla loro consegna al **Comune**, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci e pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo.

Le opere sono collaudate a cura del **Comune** e a spese degli **Operatori** che ne devono anticipare l'onere, a semplice richiesta del **Comune** medesimo, entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali minime, oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il **Comune** non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere e di nomina del collaudatore, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli **Operatori** o a richiesta del **Comune**.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale fosse richiesto dal **Comune** per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali si applica la procedura del collaudo tacito.

## **Articolo XXIV. MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

La manutenzione e la conservazione, rispettivamente delle opere e delle aree, ancorché già realizzate e cedute formalmente al **Comune** restano a carico e in pieno possesso degli **Operatori** che ne rispondono totalmente a fronte di qualunque problematica possa insorgere,

fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui al precedente articolo XXIII.

Qualora il **Comune** abbia richiesto e effettuato il collaudo parziale di cui al precedente articolo XXIII penultimo comma, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **Comune** medesimo.

Qualora siano gli **Operatori** a richiedere il collaudo parziale è in capo agli stessi l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci e pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo fino all'approvazione del collaudo finale.

## **Articolo XXV. DEMOLIZIONI E BONIFICHE**

Il rilascio del titolo abilitativo a costruire del primo edificio privato, afferente la fase 1 del cronoprogramma, potrà avvenire solo dopo che gli **Operatori** saranno in possesso del progetto di bonifica delle aree interessate dal P.I.I., debitamente approvato dagli enti competenti e dalla relativa autorizzazione a operare rilasciata dal **Comune**.

Le comunicazioni di inizio dei lavori, per gli edifici privati, potranno avvenire anche per singole aree, catastalmente determinate, solo ove sia stata rilasciata la certificazione di avvenuta bonifica, anche eventualmente con le condizioni sotto riportate.

Le comunicazioni di inizio lavori, potranno avvenire anche in presenza di un processo di risanamento a lungo termine della falda, purché sia stato approvato nell'ambito dello stesso progetto di bonifica, messa in sicurezza operativa o permanente, si sia accertata la neutralizzazione della fonte inquinante e sia stata eseguita la bonifica dell'area soprastante.

In attesa della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dalla Provincia, potranno essere rilasciati i titoli abilitativi a costruire, in attuazione del presente Programma Integrato di Intervento, quando risulti eseguito positivamente il collaudo dei terreni insaturi in contraddittorio con ARPA.

Quanto sopra nel rispetto della Legge 11 agosto 2014 che all'art.13 punto 4 ove si prevede che la validazione dei risultati del piano di campionamento di collaudo finale da parte dell'Agenzia Regionale per la protezione dell'ambiente territorialmente competente, che conferma il conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione nei suoli, costituisce certificazione dell'avvenuta bonifica del suolo.

Gli edifici esistenti, previsti in demolizione, se non oggetto dei progetti di bonifica, dovranno essere demoliti prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire del primo edificio privato, afferente la fase 1 del crono programma.

In alternativa gli **Operatori** potranno chiederne il rilascio versando apposita fideiussione bancaria, o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, per un valore pari all'importo preventivato dei lavori di demolizione ancora da eseguire, maggiorato del 20%.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del **Comune**, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del **Comune**, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.

La garanzia viene estinta solo previa verifica favorevole della corretta e completa esecuzione delle opere di demolizioni previste.

La garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli **Operatori**, per le parti di demolizioni che siano state eseguite, sempre previa verifica favorevole della corretta e completa esecuzione delle opere di demolizione.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dagli **Operatori** non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Gli **Operatori** potranno, su loro accordo, presentare garanzie fideiussorie per una o più demolizioni sottoscritte anche da singolo **Operatore**, riconfermando e accettando comunque la solidarietà degli **Operatori** in merito all'espletamento di tutti gli adempimenti e obblighi convenzionali, nessuno escluso, verso il **Comune**.

## **PARTE QUARTA – REGIME DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA E DELL'EDILIZIA SOCIALE A PREZZO IMPOSTO**

### **Articolo XXVI. DEFINIZIONE E RINVIO A SUCCESSIVO ATTO CONVENZIONALE SPECIFICO**

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata a prezzo di costo, si fa riferimento ai disposti legislativi fissati dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e a quanto qui appresso convenuto.

Sia per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata a prezzo di costo sia per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata a prezzo prefissato, €/mq 1.500 alla data dell'Aprile 2009 da indicizzare alla data di approvazione del P.I.I., vista la realizzazione temporalmente indeterminata della residenza convenzionata e vista la volontà del **Comune** di contestualizzare i contenuti dell'accordo sui requisiti soggettivi, prezzi, qualità dell'edificato e gli altri contenuti e meccanismi di gestione della stessa a quelle che saranno le "convenzioni tipo" e le regole in essere al momento della sua effettiva realizzazione, le parti concordano che al momento della presentazione del Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici di edilizia convenzionata verrà redatta e sottoscritta specifica convenzione.

I contenuti saranno quelli della convenzione tipo e/o delle regole di riferimento vigenti e applicate dal **Comune** e nello specifico riguarderanno:

- caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e box;



- soggetti legittimati, requisiti, priorità e limiti per ulteriore cessione e la locazione degli alloggi in edilizia convenzionata;
- validità della convenzione relativamente all'edilizia convenzionata;
- sanzioni per violazione obblighi convenzionali;
- modalità di utilizzo della facoltà, qualora consentito dalle normative vigenti in quel momento, di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi in edilizia convenzionata;
- ulteriori obblighi degli operatori.

La durata del Vincolo sarà determinata in accordo con il Comune in sede di stipula della relativa convenzione.

Gli **Operatori** e il **Comune** definiscono sin da ora, che in fase di progettazione definitiva e esecutiva, negli interventi di edilizia convenzionata, gli **Operatori** si impegneranno a realizzare spazi residenziali di utilizzo comune per servizi co-gestibili, quali: zone di ritrovo e socializzazione, cucina unica, zona lavanderia ecc., da individuarsi all'interno del singolo edificio, nell'ordine di non meno di mq 250,00 riferiti a tutta la Slp prevista in edilizia convenzionata.

Tali spazi potranno essere individuati in unico edificio e/o in due edifici distinti, saranno a esclusivo servizio degli assegnatari delle unità in edilizia convenzionata facenti parte dell'edificio e gli stessi ne diverranno proprietari in quota millesimale, determinata in relazione alle quote di proprietà delle singole unità immobiliari.

In fase di progettazione definitiva e esecutiva, gli **Operatori** si impegneranno inoltre a realizzare unità residenziali, in quota  $\geq$  al 7% dell'edilizia convenzionata, progettate per ricevere persone singole, sia giovani che anziani.

#### **d) PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI**

##### **Articolo XXVII. OPERE PUBBLICHE FUNZIONALI AL LOTTO E RICHIESTA AGIBILITA'**

Gli **Operatori**, in conformità all'art. XXIII che precede, prendono atto che il collaudo delle opere di urbanizzazione di ciascuna fase, è condizione necessaria alla richiesta di agibilità degli edifici all'interno della fase stessa di cui al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

La comunicazione di fine lavori dovrà essere corredata dalla documentazione di cui al successivo art. 30.

Gli **Operatori** si impegnano pertanto a presentare all'ufficio Staff dell'Area Pianificazione del Territorio, Patrimonio e S.I.T., la comunicazione di fine lavori delle OO.PP..

Successivamente alla positiva risposta del medesimo ufficio in merito alla corretta esecuzione delle OO.PP. e a ulteriori obblighi convenzionali, gli **Operatori** potranno dar corso agli adempimenti di carattere edilizio al fine della richiesta di agibilità.

## **Articolo XXVIII. DOCUMENTAZIONE FINALE ELABORATI GRAFICI AS BUILT**

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale delle singole opere pubbliche e degli immobili da cedere al **Comune**, gli **Operatori** si obbligano a consegnare al **Comune** e ai gestori delle reti tutta la documentazione necessaria e richiamata all'art. 13 comma 10 del Regolamento Comunale, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione.

## **Articolo XXIX. PRESCRIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

Con l'approvazione del Programma Integrato di Intervento si consolidano in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nella scheda di comparto all'interno del Documento di Piano, gli indici urbanistico - edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

Per quanto concerne le prescrizioni urbanistico - edilizie e fatto salvo quanto contenuto nella normativa specifica del P.I.I. allegata alla presente convenzione, si rimanda all'allegato PR 3.0 - Normativa del Piano delle Regole.

Al completamento delle singole fasi attuative di cui alla tavole 2.9 del P.I.I. varranno le norme di zona indicate nella tavole di azionamento del Piano delle Regole con esclusione delle eventuali possibilità edificatorie.

Anche prima del suddetto completamento, nel caso di realizzazione integrale delle previsioni pubbliche inerenti le singole fasi, varranno le norme di zona in quanto si intendono assolti gli obblighi convenzionali verso la Pubblica Amministrazione.

## **Articolo XXX. PATTI FINALI**

Le parti interessate autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

## **Articolo XXXI. SPESE**

Gli **Operatori** riconoscono al **Comune** le spese sostenute per l'istruttoria del progetto del P.I.I. quali le spese legali per la consulenza su aspetti urbanistici e convenzionali o per altre consulenze specialistiche.

Tali spese verranno rimborsate dagli **Operatori** al **Comune** sulla base di specifica rendicontazione fino ad un massimo di € 10.000,00 onnicomprensivo.

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico degli **Operatori**.