

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA RINEGOZIAZIONE DEL COMPLETAMENTO DELLE  
OPERE DI CUI AL PIANO ESECUTIVO 1/05,**

EX ART. 28 DELLA LEGGE URBANISTICA

17 AGOSTO 1942 N.1150, REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [ ... ] il giorno [ ... ] del mese di [ ... ] in Somma Lombardo, nella Sala Municipale, piazza  
Vittorio Veneto, 2

avanti a me dr. [ ... ], Notaio in [ ... ], iscritto presso il Collegio Notarile di [ ... ], sono  
personalmente comparsi i signori

1. VERDERIO ROBERTO, nato a Vimercate (MI) il giorno 1° marzo 1949, imprenditore,  
domiciliato per la carica in Vimercate, Strada Provinciale per Villasanta n. 17,

che interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società

DEVERO COSTRUZIONI S.p.A.

con sede in Vimercate, Strada Provinciale per Villasanta n. 17, numero di iscrizione al Registro delle  
Imprese di Milano e codice fiscale: 02311390963, REA 1415842, munito dei necessari poteri in forza  
di delibera del Consiglio di Amministrazione in data [ ... ] che in estratto autentico trovasi allegata  
sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio [ ... ] di [ ... ] in data [ ... ] n. [ ... ] di rep., (d'ora  
innanzi, per brevità, la "Società")

2. Ing. [ ... ], nato a [ ... ] il [ ... ], domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, nella sua  
qualità di Responsabile del Settore Pianificazione ed Attività Produttive del Comune di Somma  
Lombardo, C.F. 00280840125 che agisce per forza della delega sindacale in data [ ... ] prot. n. [ ... ]  
che in copia conforme trovasi allegata sotto la lettera "B" nonchè in esecuzione delle delibere  
consiliari di cui infra

(d'ora innanzi, per brevità, "COMUNE")

Detti Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo

## PREMESSO

- 1) che con atto a rogito Notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI) in data 19 gennaio 2006 n. 38065/14426 di rep., registrato a Monza<sup>1</sup> il 25 gennaio 2006 n. 248-1S, trascritto a Milano<sup>2</sup> il 17 febbraio 2006 ai nn. 23665/11912 e ai nn. 23666/11913, è stata sottoscritta la Convenzione inerente il Comparto X di via Piave/via Trieste/via Villoresi;
- 2) che in ossequio a quanto disposto dall'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 quale risulta dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 messo in relazione alle disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., la "Società" ha già ceduto gratuitamente al Comune di Somma Lombardo con la Convenzione sopra citata le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche e a standard;
- 3) che con atto a rogito Notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI) in data 29 luglio 2008 n. 45499/18579 di rep., registrato a Monza<sup>1</sup> il 4 agosto 2008 n. 13669-1T e trascritto a Milano<sup>2</sup> ai nn. 107245/60694 e ai nn. 107246/60695 è stata sottoscritta la Convenzione per la variante al piano esecutivo a parziale modifica della precedente recante anch'essa ulteriore cessione di aree al Comune a titolo gratuito, aree meglio individuate nelle relative tavole, allegate al citato atto;
- 4) che con atto a rogito Notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI) in data 22 ottobre 2008 n. 45941/18777 rep., si è proceduto all'identificazione catastale delle aree cedute a titolo gratuito a favore del Comune, nonché delle aree asservite gratuitamente al piano terreno ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune;
- 5) che in base all'art. 9 dell'atto a rogito Notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI) in data 29 luglio 2008 n. 45499/18579 la "Società", si è impegnata alla realizzazione ed al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine di validità della Convenzione del 19 gennaio 2006, pertanto entro il 19 gennaio 2014, e comunque non oltre la data di rilascio della prima agibilità degli immobili privati;
- 6) che la "Società", con domanda presentata al Comune di Somma Lombardo in data 15 settembre

2011 prot. n. 24821, ha richiesto un rinnovo/integrazione e proroga di due anni del termine di validità di detta Convenzione, con richiesta altresì di poter suddividere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard in tre lotti con tre relativi periodi di esecuzione;

- 7) che con atto di modifica della Convenzione a rogito Notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI) in data 16 febbraio 2012 n. 55133/23497 di rep., registrato a Monza il 22 febbraio 2012 n. 2016 e trascritto a Milano<sup>2</sup> ai nn. 19461/12974, la Convenzione è stata prorogata di due anni e quindi automaticamente rinnovata ai sensi degli artt. 30 e 39 della L. 98/2013;
- 8) che la Convenzione risulta scaduta in data 19 gennaio 2019;
- 9) che la “Società” lottizzante relativamente ai lavori inerenti alla sistemazione di piazza S. Agnese ha provveduto, così come stabilito all’art. 5 dell’atto a rogito Notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI) in data 29 luglio 2008 n. 45499/18579 di rep., all’integrale versamento, alla ditta aggiudicataria dei lavori medesimi, della somma complessiva di € 500.000,00 (cinquecentomila euro) più IVA.
- 10) Che in data 05 maggio 2009 il Comune di Somma Lombardo ha rilasciato alla “Società” il Permesso di Costruire n. 96/2008 per la realizzazione di sei palazzine denominate edificio A – B – C – D – E – F, con destinazione residenziale e in parte commerciale, come previsto nella Convenzione urbanistica e nel Piano Attuativo.

La volumetria massima realizzabile è pari a mc. 43.543,80, ripartita come segue:

- Volumi per funzioni residenziali: mc. 40.574,67 (mq. 13.524,89 di SLP);
- Volumi per funzioni commerciali: mc. 2.969,13 (mq. 989,71 SLP).

Attualmente il Permesso di Costruire n. 96/2008 e la successiva Denuncia di Inizio Attività n. 16/2014 per opere di Variante parziale al Permesso di Costruire n. 96/2008, relative all’Edificio C, risultano scaduti.

La Fine Lavori relativa agli Edifici A e B è stata protocollata in data 28 maggio 2013; è stata realizzata una volumetria pari a mc. 14.336,19 (mq. 4.778,73 di SLP), ripartita come segue:

- Volumi per funzioni residenziali: mc. 11.367,06 (mq. 3.789,02 di SLP);
- Volumi per funzioni commerciali: mc. 2.969,13 (mq. 989,71 di SLP).

La Fine Lavori relativa all'Edificio C è stata protocollata in data 15 luglio 2021, n. prot. 24675; è stata realizzata una volumetria per funzioni residenziali pari a mc. 4.969,41 (mq. 1.656,47 di SLP), come indicato nel Permesso di Costruire n. 30/2019 del 27 gennaio 2020 e nella successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) n.85/2021 del 23 giugno 2021, n. prot. 21514.

La Fine Lavori relativa all'Edificio F è stata protocollata in data 7 luglio 2023, n. prot. 24090; è stata realizzata una volumetria per funzioni residenziali pari a mc. 7.706,25 (mq. 2.568,75 di SLP), come indicato nel Permesso di Costruire n. 10/2020 del 4 novembre 2021 e nella successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) del 19 maggio 2023, n. prot. 17689.

Il titolo abilitativo relativo al fabbricato E è stato presentato in data 13.11.2023 ed è attualmente in fase di istruttoria in attesa di definizione della presente convenzione. Il titolo abilitativo relativo al fabbricato D non è ancora stato presentato.

La volumetria residua per funzioni residenziali è pari a mc. 16.531,95 (mq. 5.510,65 di SLP).

11) Che, come stabilito nella Convenzione urbanistica n. 45499/18579 del 29 luglio 2008, gli oneri di Urbanizzazione Primaria calcolati in applicazione alle tariffe determinate dal Comune di Somma Lombardo sono pari a 324.207,16 € e gli oneri di Urbanizzazione Secondaria sono pari a 394.961,95 €.

Che tali importi non sono stati versati dalla "Società" in quanto quest'ultima ha richiesto di poter eseguire a scomputo le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria previste nel progetto esecutivo di cui al Permesso di Costruire n. 112/2006. Sulla base dei Computi Metrici Estimativi gli importi per le opere di Urbanizzazione Primaria sono pari a 644.286,50 € e per le opere di Urbanizzazione Secondaria sono pari a 394.839,47 €, per un totale di 1.039.125,97 €.

12) Che le opere di pertinenza del Lotto 1 (Edifici A e B) eseguite da parte della "Società" a

scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammontano a 862.840,07 € e sono state collaudate con Verbale di Collaudo redatto il 27 giugno 2014 e trasmesso l' 8 luglio 2014.

Tali opere sono state assentite con Permesso di Costruire n. 112/2006 e riguardano la realizzazione di due nuove strade di collegamento tra le vie Piave e Trieste con relativi sottoservizi e attrezzature, la realizzazione di parcheggi e relativi adeguamenti stradali, la realizzazione di una piazza pubblica, la sostituzione ed il potenziamento di un tratto di rete dell'acquedotto comunale, con stacchi da via Villorosi.

- 13) Che le opere di pertinenza del Lotto 2 (Edificio C) eseguite da parte della "Società" a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammontano a 98.519,51 € e sono state collaudate con Verbale di Collaudo redatto il 6 ottobre 2021, successivamente integrato il 21 dicembre 2021, a causa di un errore materiale.

Tali opere sono state assentite con Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in alternativa al Permesso di Costruire n. 22/2021 e riguardano la realizzazione di marciapiede in piastrelle autobloccanti e di posti auto in asfalto, la messa a dimora di alberature, la semina a prato di un'area verde e l'installazione della pubblica illuminazione.

- 14) Che le opere di pertinenza del Lotto 3 (Edificio F) eseguite da parte della "Società" a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammontano a 117.986,13 € e ad oggi sono state collaudate per un importo pari a 99.981,57 € con Verbale di Collaudo redatto il 12 luglio 2023 (le opere a verde, per un importo pari a 18.004,56 €, sono state realizzate nel mese di novembre 2023 e devono essere collaudate).

Tali opere sono state assentite con Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in alternativa al Permesso di Costruire n. 7/2023 e riguardano la realizzazione di marciapiede in piastrelle autobloccanti e di posti auto in asfalto, la messa a dimora di alberature, la semina a prato di un'area verde e l'installazione della pubblica illuminazione.

- 15) Che gli interventi di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non risultano completati, come

indicato nei punti precedenti, e quindi la Società ha richiesto, ai sensi dell'art.9 della vigente variante Parziale di PGT e dell'art.93 della L.R. 12/2005, l'attivazione della procedura di Rinegoziazione del Piano Esecutivo n. 1/2005 al fine del completamento dello stesso, addivenendo in data 16.02.2024 al deposito della proposta progettuale di completamento degli interventi condivisa con il Comune, acquisita al prot. n. 6175 del 16.02.2024 e successive integrazioni;

- 16) Che la predetta proposta di rinegoziazione rispetta i limiti massimi di edificabilità e le dotazioni minime di standard previsti nel Piano Esecutivo originario di cui alle Convenzioni del 19 gennaio 2006 e del 29 luglio 2008, rinegoziando le tempistiche e le modalità di completamento degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione;
- 17) Che l'articolo 44 della Legge Regionale 12/2005 identifica tra gli interventi di urbanizzazione primaria gli spazi di verde attrezzato, per cui, con la sottoscrizione della presente Convenzione, il parco asservito ad uso pubblico sarà considerato come opera di urbanizzazione primaria.
- 18) Che le opere di urbanizzazione primaria a scomputo ancora da eseguire, sulla base del Prezziario della Regione Lombardia, ammontano a 703.972,06 € e riguardano la realizzazione di marciapiede in piastrelle autobloccanti e di posti auto in asfalto, la messa a dimora di alberature, la semina a prato di un'area verde e l'installazione della pubblica illuminazione di pertinenza degli Edifici E e D e la realizzazione dello spazio di verde attrezzato, nonché le relative reti fognarie, il tutto come da progetto approvato con delibera \_\_\_\_\_, secondo la suddivisione in Lotti di cui alla Tav.1:
- Lotto 4 : Edificio E, Verde Attrezzato A, Verde Attrezzato B;
  - Lotto 5 : Edificio D, Verde Attrezzato C.

TUTTO CIÒ PREMESSO E RITENUTO COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, TRA I COMPARENTI SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art. 1 - Ambito e oggetto dell'intervento**

La presente Convenzione regola i rapporti tra la “Società” ed il Comune per l’attuazione del Completamento del Piano Esecutivo 1/05 di cui alla Convenzione sottoscritta in data 19 gennaio 2006, Repertorio 38065, Raccolta 14426, notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MI), ed alla Convenzione sottoscritta in data 29 luglio 2008, Repertorio 45941, Raccolta 18777, notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta (MB), che interessano un’area di proprietà della “Società” sita in Somma Lombardo, con superficie territoriale pari a 17.419 mq come risulta da rilievo.

Le aree, rappresentate con bordo di colore verde (lotto 1), verde acqua (lotto 2) e bordeaux (lotto 3) nel Keyplan della Tavola 1 “Planimetria generale con suddivisione lotti” del completamento del Piano Esecutivo /05 qui allegata, sono già state realizzate e collaudate.

Le aree, rappresentate con bordo di colore magenta (lotto 4), blu (lotto 5) nel Keyplan della Tavola 1 “Planimetria generale con suddivisione lotti” del completamento del Piano Esecutivo 1/05 qui allegata, sono ancora da realizzare e da collaudare.

L’attuazione del completamento del Piano Esecutivo 1/05 avverrà in conformità alle norme di cui alle Convenzioni del 19 gennaio 2006 e del 29 luglio 2008, così come modificate ed integrate con la presente Convenzione, nonché alle norme ed ai regolamenti vigenti relativi agli edifici previsti e alle opere connesse, secondo gli elaborati costituenti il completamento del Piano Esecutivo 1/05 e allegati alle delibere del Consiglio Comunale n. [ ... ] del [ ... ] e n. [ ... ] del [ ... ] inerenti il Piano Esecutivo in Variante al vigente P.G.T. ai sensi della Legge Regionale 16 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

L’area interessata dal completamento del Piano Esecutivo 1/05 è situata nel Comune di Somma Lombardo ed è così catastalmente identificata:

CATASTO TERRENI

foglio SO/914 mappale 20605, classamento ENTE URBANO, consistenza 909 mq

foglio SO/914 mappale 20606, classamento ENTE URBANO, consistenza 91 mq  
foglio SO/914 mappale 20607, classamento ENTE URBANO, consistenza 116 mq  
foglio SO/914 mappale 20608, classamento ENTE URBANO, consistenza 847 mq  
foglio SO/914 mappale 20609, classamento ENTE URBANO, consistenza 1.360 mq  
foglio SO/914 mappale 20610, classamento ENTE URBANO, consistenza 7 mq  
foglio SO/914 mappale 20612, classamento ENTE URBANO, consistenza 1.474 mq  
foglio SO/914 mappale 20613, classamento ENTE URBANO, consistenza 805 mq  
foglio SO/914 mappale 20882, classamento ENTE URBANO, consistenza 3.280 mq  
foglio SO/914 mappale 20883, classamento ENTE URBANO, consistenza 1.689 mq  
foglio SO/914 mappale 21457, classamento ENTE URBANO, consistenza 16 mq

Si specifica che nell'Atto di identificazione catastale del 22 ottobre 2008 sono indicate le aree asservite gratuitamente ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, attualmente identificate al Catasto Fabbricati di Somma Lombardo come segue:

foglio SO/914 mappale 20605, via Piave, P.T., area urbana di 909 mq  
foglio SO/914 mappale 20606, via Piave, P.T., area urbana di 91 mq  
foglio SO/914 mappale 20607, via Piave, P.T., area urbana di 116 mq  
foglio SO/914 mappale 20608, via Piave, P.T., area urbana di 847 mq  
foglio SO/914 mappale 20609, via Piave, P.T., area urbana di 3.065 mq  
foglio SO 914 mappale 20883, via Piave, P.T., area urbana di 1.689 mq  
foglio SO/914 mappale 20610, via Piave, P.T., area urbana di 7 mq

e in proiezione nel sottosuolo dei mappali 20605, 20606, 20607 e 20608 predetti.

L'area ricade, secondo il P.G.T. vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 19.11.2021 ed efficace dalla data di avvenuta pubblicazione su B.U.R.L. avvenuta in data 29.06.2022, in zona definita " Strumenti attuativi in itinere e/o decaduti", normata dall'art. 9 delle N.T.A "Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT".

## **Art.2 - Edificazioni private**

Il volume massimo edificabile nell'area oggetto del Piano Esecutivo 1/05 è pari a mc. 43.543,80, di cui mc. 40.574,67 (mq. 13.524,89 di SLP), per funzioni residenziali e mc. 2.969,13 (mq. 989,71 di SLP) per funzioni commerciali.

Come scritto nelle Premesse, gli Edifici A e B sono stati ultimati con la realizzazione di una volumetria pari a mc. 14.336,19 (mq. 4.778,73 di SLP), di cui mc. 2.969,13 per funzioni commerciali (mq. 989,71 di SLP).

L'Edificio C è stato ultimato con la realizzazione di una volumetria residenziale pari a mc. 4.969,41 (mq. 1.656,47 di SLP).

L'Edificio F è stato ultimato con la realizzazione di una volumetria residenziale pari a mc. 7.706,25 (mq. 2.568,75 di SLP).

Ne deriva che la volumetria residua edificabile per funzioni residenziali nell'area oggetto di completamento del Piano Esecutivo 1/05, indicata con bordo di colore magenta (lotto 4) e blu (lotto 5) nel Keyplan della Tavola 1 "Planimetria generale con suddivisione lotti", è pari a mc. 16.531,95 (mq. 5.510,65 di SLP). Tale volumetria è suddivisa tra gli edifici D – E.

La "Società" si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le edificazioni private come descritte nelle Convenzioni del 19 gennaio 2006 e del 29 luglio 2008 e nella presente.

Gli interventi edilizi previsti dal Piano Esecutivo potranno essere realizzati in seguito al rilascio, da parte del Comune, degli appositi titoli abilitativi.

Nel sottosuolo saranno realizzati i parcheggi di pertinenza degli interventi privati secondo le quantità indicate dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 nonché dalle N.T.A. del P.G.T. vigente, computati in forma distinta rispetto ai parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 12 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. è consentito alla "Società" apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello

strumento attuativo stesso, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti (quindi senza aumento di superficie lorda e di volume) e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; non potrà inoltre essere variato lo schema di viabilità.

### **Art.3 - Aree in cessione/asservimento per opere di urbanizzazione**

#### **Art. 3.1**

Per quanto concerne le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria, la “Società” ha già ceduto gratuitamente al Comune di Somma Lombardo le seguenti aree:

- Strade di nuova realizzazione con superficie complessiva pari a 1.373 mq
- Marciapiedi di nuova realizzazione con superficie pari a 1.936 mq

Inoltre la “Società” ha già ceduto l’area di cui al mappale 16577 della sezione censuaria di Somma Lombardo già destinata a strada.

Le parti danno atto che, al di sotto dell’area destinata a marciapiede, il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di intercapedini di aerazione con griglie in superficie (sul piano di calpestio) e dei parcheggi pertinenziali realizzati al piano interrato. Pertanto la proprietà del Comune dell’area è limitata dal mantenimento di tali manufatti in sottosuolo a favore della “Società” e/o suoi aventi causa, per esigenze di funzionalità del piano e delle edificazioni previste, diritto necessario ad assicurare alla “Società” stessa a tempo indeterminato, sino al permanere dei manufatti principali, la proprietà di tali costruzioni sotterranee pertinenziali, fermo restando che sulla predetta area potranno insistere attrezzature di compendio dei sottostanti parcheggi privati, attrezzature che peraltro non dovranno diminuire la funzionalità dei marciapiedi.

#### **Art. 3.2**

Per quanto concerne le aree da destinare a standard, la “Società” ha già ceduto gratuitamente al Comune di Somma Lombardo le seguenti aree:

- Parcheggi pubblici con superficie pari a 1.935 mq

- Piazza pubblica con superficie pari a 1.333 mq

Inoltre la “Società” ha già asservito gratuitamente ad uso pubblico perpetuo, a favore del Comune di Somma Lombardo, la seguente area da destinare a standard:

- Verde attrezzato con superficie pari a 5.027 mq.

Le parti danno atto che, al di sotto dell'area destinata a piazza pubblica, il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di parcheggi privati, pertinenziali agli edifici da realizzare, ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 e loro intercapedini di aerazione con griglie in superficie (sul piano di calpestio). Pertanto la proprietà del Comune dell'area è limitata dal mantenimento di tali costruzioni in sottosuolo a favore della “Società” e/o suoi aventi causa, per esigenze di funzionalità del piano e delle edificazioni previste, diritto necessario ad assicurare alla “Società” stessa a tempo indeterminato, sino al permanere dei manufatti principali, la proprietà di tali costruzioni sotterranee pertinenziali, fermo restando che sulla predetta area potranno insistere attrezzature di compendio di sottostanti parcheggi privati, attrezzature che peraltro non dovranno diminuire la funzionalità della piazza pubblica.

Le parti danno atto che, al di sotto dell'area destinata a verde attrezzato, il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di parcheggi privati, pertinenziali agli edifici da realizzare, ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 e loro intercapedini di aerazioni con griglie in superficie (nel verde attrezzato). Pertanto l'asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo dell'area è limitato dal mantenimento di tali costruzioni in sottosuolo a favore della “Società” e/o suoi aventi causa, per esigenze di funzionalità del piano e delle edificazioni previste, diritto necessario ad assicurare alla “Società” stessa a tempo indeterminato, sino al permanere dei manufatti principali, la proprietà di tali costruzioni sotterranee pertinenziali, fermo restando che sulla predetta area potranno insistere attrezzature di compendio di sottostanti parcheggi privati, attrezzature che peraltro non dovranno diminuire la funzionalità del verde attrezzato.

Come già convenuto, la manutenzione ordinaria della piazza pubblica e del verde attrezzato verrà

garantita perpetuamente a cura e spese della “Società” e/o dei loro aventi causa, senza rivalsa alcuna sul Comune di Somma Lombardo. Il lottizzante dovrà provvedere ad una regolare pulizia delle aree e ad una attenta e continua manutenzione del verde che ne garantisca il massimo decoro e la migliore fruibilità da parte della cittadinanza; in particolare per ciò che riguarda il verde dovranno essere garantiti almeno n. 6 tagli d'erba annuali (da aprile a novembre), eventuali potature di alberi ed arbusti, regolari interventi di ripristino della pacciamatura e quanto altro sarà necessario per una adeguata gestione dell'area, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e dell'arredo, nonché alla pulizia e sgombero della neve.

Quanto sopra farà parte di un Libretto di Manutenzione da concordare fra le parti sviluppando quanto riportato nel presente articolo e da sottoscrivere entro la presentazione dei progetti esecutivi.

Tale libretto dovrà prevedere altresì:

- la sostituzione delle essenze arboree;
- il rifacimento del prato e dell'arredo urbano;
- la stipulazione di una polizza assicurativa a tutela dei frequentatori dello spazio di verde attrezzato;
- l'impegno da parte della proprietà e/o loro danti causa ad eseguire a loro spese ogni ulteriore adempimento che l'Amministrazione comunale riconosca necessario per la salvaguardia della pubblica incolumità del pubblico decoro.

La Convenzione e il Libretto di Manutenzione andranno allegati in tutti i trasferimenti di proprietà e/o diritti reali nei modi indicati all'art. 13 della presente Convenzione.

#### **Art. 4 - Oneri di urbanizzazione relativi agli Edifici D e E**

Con Delibera della Giunta Comunale n. 81 del 17 giugno 2016, sono state modificate le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con funzione residenziale.

Posto che la Volumetria residenziale residua per funzioni residenziali nell'area oggetto di completamento del Piano Esecutivo 1/05, indicata con bordo di colore magenta (lotto 4) e blu

(lotto 5) nel Keyplan della Tavola 1 “Planimetria generale con suddivisione lotti” e relativa agli Edifici D - E, come scritto nell’art. 2 della presente Convenzione, è pari a mc. 16.531,95 (mq. 5.510,65 di SLP), occorre aggiornare il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativo agli edifici ancora da realizzare (D – E):

- Edifici D e E, ancora da realizzare:
  - Oneri di urbanizzazione primaria riguardanti la Volumetria Residenziale:  
mc. 16.531,95 x 5,00 €/mc = 82.659,75 €.
  - Oneri di urbanizzazione secondaria riguardanti la Volumetria Residenziale:  
mc. 16.531,95 x 9,00 €/mc = 148.787,55 €.

Nel complesso, gli **oneri di urbanizzazione primaria** relativi agli **Edifici D e E** sono pari a **82.659,75 €**; gli **oneri di urbanizzazione secondaria** relativi agli **Edifici D e E** sono pari a **148.787,55 €**.

In totale, **la somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** relativi agli **Edifici D e E** è pari a **231.447,30 €**.

Il valore effettivo degli oneri di urbanizzazione verrà calcolato in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo all’esecuzione delle opere; nel caso in cui tale valore effettivo superasse gli importi sopra indicati verrà corrisposta al Comune la differenza.

#### **Art. 5 - oneri e opere di urbanizzazione a scomputo realizzati**

La Convenzione del 29 luglio 2008 prevedeva che l’importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a 324.207,16 €, non si sarebbe versato perché la “Società” si impegnava a progettare e realizzare a propria cura e spese, a scomputo degli oneri, le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, con valore stimato pari a 644.286,50 €, come risultante dal Progetto Esecutivo di cui al Permesso di Costruire n. 112/2006.

Inoltre la Convenzione del 29 luglio 2008 prevedeva che l’importo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a 394.961,95 €, si sarebbe versato in parte perché la “Società” si

impegnava a progettare e realizzare a propria cura e spese, a scomputo degli oneri, le opere di urbanizzazione secondaria previste dal progetto, con valore stimato pari a 394.839,47 €, come risultante dal Progetto Esecutivo di cui al Permesso di Costruire n. 112/2006.

L'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo era pari a 1.039.125,97 €.

La “Società” ha già eseguito le opere a scomputo risultanti dai verbali di collaudo redatti in data 27 giugno 2014 (Lotto 1 – palazzine A e B), in data 6 ottobre 2021 e 21 dicembre 2021 (Lotto 2 – opere di pertinenza ad Edificio C) e 12 luglio 2023 (Lotto 2 – opere di pertinenza ad Edificio F) .

#### **Art. 6 - oneri e opere di urbanizzazione primaria a scomputo ancora da realizzare**

Dovendo la “Società” ancora ultimare le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, la “Società” si impegna a progettare e realizzare a propria cura e spese, a scomputo dei citati oneri, le opere di urbanizzazione primaria, con valore stimato pari a **703.972,06 €**, come da progetto allegato alla delibera \_\_\_\_\_.

La “Società” si è già impegnata e si impegna a realizzare in ogni caso a sue spese le eventuali opere di infrastrutturazione (acquedotto, fognatura, ecc.) che si dovessero rendere necessarie afferenti le caratteristiche dell'intervento in rapporto alla situazione delle reti tecnologiche presenti sul comparto territoriale in cui ricade l'opera.

#### **Art. 7 - Standard urbanistici**

La dotazione delle aree a standards urbanistici generata dagli interventi edilizi previsti è pari al 50% della superficie territoriale, e quindi pari a 8.709,50 mq.

Gli standards urbanistici di progetto già ceduti, per un totale di 8.295 mq sono assolti tramite la cessione e l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree di cui al precedente art. 3.2.

La superficie permeabile sarà garantita attraverso la raccolta delle acque meteoriche della copertura dei parcheggi privati, pertinenziali agli edifici da realizzare sotto la piazza e il verde attrezzato, per smaltirle nei pozzi perdenti già presenti negli spazi di verde attrezzato.

In variante alla Convenzione del 19 gennaio 2006 ed al P.R.G. allora vigente, come disposto dalla

Convenzione del 29.07.2008 la “Società” lottizzante ha provveduto a versare alla Ditta aggiudicataria dei lavori inerenti la sistemazione di piazza Sant’Agnese la somma complessiva di € 500.000,00 più iva.

#### **Art. 8 - Modalità di cessione delle aree**

La cessione e l’assoggettamento ad uso pubblico perpetuo delle aree e dei servizi di cui al precedente art. 3 è già avvenuta a titolo gratuito per la formazione di opere di attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Per quanto riguarda le aree di cui al precedente art. 3 detta cessione ha già avuto effetto immediato anche ai fini fiscali, ma il possesso è mantenuto dalla “Società” fino alla esecuzione e al collaudo delle opere previste dal Piano Esecutivo, dalla Convenzione del 19 gennaio 2006, dalla Convenzione del 29 luglio 2008, nonché dalla presente Convenzione.

Le aree di cui al precedente art. 3 sono state cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o cessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti e usi, da oneri reali e di specie pena la immediata risoluzione della Convenzione stessa, fatta eccezione per l’ipoteca presa a Milano 2 il 23 dicembre 2005 n. 194145/52758 a favore della Banca Popolare di Milano, dalla quale le aree oggetto della cessione sono state comunque svincolate con atto a rogito in data 18 gennaio 2006 n.38049/14413 notaio dr. Josè Carbonell di Villasanta.

#### **Art. 9 - Contributo sul costo di costruzione**

La “Società” ha già versato la somma di € 399.581,64 al Comune di Somma Lombardo, quale contributo commisurato al Costo di Costruzione di cui all’art. 48 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., determinato secondo i valori vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire n. 96/2008, relativo alla costruzione delle sei palazzine (A – B – C – D – E – F), come indicato nel Piano Esecutivo n. 1/2005.

La “Società” ha già versato la somma di € 3.364,81 al Comune di Somma Lombardo, quale conguaglio del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all’art. 48 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., determinato secondo i valori vigenti al momento del rilascio del Permesso di

Costruire n. 30/2019, relativo all'Edificio C.

La "Società" ha già versato la somma di € 7.080,21 al Comune di Somma Lombardo, quale conguaglio del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., determinato secondo i valori vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire n. 10/2020, relativo all'Edificio F.

Per quanto riguarda gli edifici ancora da realizzare (D – E) l'eventuale conguaglio del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sarà calcolato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.

L'eventuale pagamento della quota di contributo dovuta per il Costo di Costruzione avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

#### **Art. 10 - Garanzie**

La "Società" lottizzante a garanzia del completo ed esatto adempimento degli obblighi nascenti dalla Convenzione del 19 gennaio 2006, per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ha già depositato presso il Comune all'atto della stipula della stessa, la garanzia fidejussoria assicurativa rilasciata da Assicuratrice Edilie S.p.A. in data 17 gennaio 2006 per l'importo di Euro 1.370.249,42, pari al 100% dell'importo determinato per la realizzazione delle opere descritte all'art.4 della Convenzione del 19 gennaio 2006, aumentato dell'IVA e del tasso di svalutazione.

Considerato che in base ai progetti esecutivi allegati al Permesso di Costruire 112/06 l'importo totale delle opere di urbanizzazione da computi metrici estimativi è maggiore, è stata depositata una fidejussione integrativa di Euro 1.282,70, quale appendice 2 della precedente polizza.

La "Società" lottizzante a garanzia del completo ed esatto adempimento degli obblighi nascenti dalla presente Convenzione, per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, deposita presso il Comune all'atto della stipula della stessa, la garanzia fidejussoria assicurativa, predisposta secondo lo schema previsto dal d.m. del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 gennaio 2018, n. 31 e avente le seguenti caratteristiche:

- importo garantito pari ad Euro [ ... ], pari al 100% dell'importo lordo determinato per la realizzazione delle opere descritte all'art.6 della presente Convenzione, comprensivo dell'IVA nella percentuale ora in vigore (10%), maggiorato del 10% nonché del tasso di svalutazione.
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario.
- Validità sino allo svincolo espresso da parte del Comune mediante la restituzione dell'originale della polizza oppure mediante lettera di autorizzazione allo svincolo. La polizza verrà svincolata solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, comunque ammessi a domanda della parte attuatrice, i cui costi saranno a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 11 – Modalità e tempi di realizzazione delle opere pubbliche**

La "Società" si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in due Lotti (Lotto 4 e Lotto 5), quali meglio evidenziati nella Tavola che, debitamente sottoscritta, si allega al presente atto sotto la lettera "D]" e la cui esecuzione dovrà essere effettuata entro il 30.04.2026. L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale o antecedente all'inizio lavori delle opere di natura privata (Edifici D ed E). Le opere di urbanizzazioni di ciascun lotto dovranno essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori dell'Edificio privato previsto nel lotto corrispondente.

Tutte le opere dovranno comunque essere realizzate entro e non oltre la data di scadenza della Convenzione.

Si conferma che sino alle date sopra indicate la "Società", o suoi eventuali aventi causa, potrà utilizzare le aree su cui insisteranno le opere di urbanizzazione cedute per il sedime del cantiere della costruzione.

Tutte le opere passeranno in carico al Comune, dopo il collaudo positivo delle stesse eseguito

dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico all'uopo incaricato e a spese della "Società" e/o dei suoi aventi causa.

Al termine della realizzazione delle opere, la "Società" darà comunicazione al Comune mediante "PEC" ed il Comune procederà al collaudo a cura e spese della "Società".

Ad avvenuto collaudo delle opere, il Comune procederà con lo svincolo e la restituzione delle fidejussioni depositate.

La Società si impegna, contestualmente alla realizzazione delle opere relative al verde attrezzato (Lotto 4a) a realizzare le opere di mitigazione ambientale previste per l'Accertamento di Compatibilità nr. 02/2020.

#### **Art. 12 - Efficacia del Piano Esecutivo**

Le parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata con atto pubblico entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data della definitiva approvazione della Rinegoziazione per il Completamento del Piano Esecutivo 1/05.

La validità della presente Rinegoziazione per il Completamento del Piano Esecutivo 1/05 è fissata in 6 (sei) anni decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione.

Trascorso tale periodo senza che il completamento del Piano Esecutivo 1/05 sia stato completamente realizzato, fatte salve eventuali nuove disposizioni di strumenti urbanistici generali e attuativi, rimarranno in vigore gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico-edilizie previste dalla presente Convenzione.

Le opere relative ad atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia emessi durante il periodo di validità del Piano Esecutivo potranno essere ultimate nell'arco temporale di validità degli atti stessi.

#### **Art. 13 - Alienazione**

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto del piano esecutivo, la "Società" si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione. I successori o aventi causa dovranno consegnare al Comune la documentazione attestante il subentro

degli stessi nella fideiussione rilasciata ai sensi della presente Convenzione dall'originario lottizzante ovvero nuove fideiussioni sostitutive di quelle in essere al momento del subentro, fermo restando che il lottizzante originario rimarrà solidalmente responsabile nei confronti del Comune fino alla consegna della documentazione di cui sopra.

#### **Art. 14 - Allegati**

La Rinegoziazione per il completamento del Piano Esecutivo 1/05 è composta da:

Allegato "A" – Delibera del Consiglio di Amministrazione della Devero Costruzioni S.p.A. del [ ... ];

Allegato "B" – Delega sindacale prot. n. [ ... ] del [ ... ];

Allegato "C" – Delibere consiglieri del Comune di Somma Lombardo;

Allegato "D" – Tavole di progetto:

- Tavola 01 – Planimetria generale con suddivisione lotti
- Tavola 02 – Schema rete fognaria
- Tavola 03 -Planimetria generale con identificazione dettagli costruttivi
- Tavola 04 – Dettagli costruttivi opere di urbanizzazione
- Tavola 05 – Prospetti e sezioni Edifici D –E
- Tavola 06 – Verde attrezzato: sezioni
- Tavola 07 – Verde attrezzato particolare sezione EE
- Computo metrico opere edili urbanizzazione primaria lotti 4-5;
- Riepilogo finale opere di urbanizzazione primaria;
- Computo strade I.P. Edificio E + Verde (prezzi Comune Milano)Agg.01-24;
- Computo sottoservizi Edificio D(Prezzi Comune Milano) Agg.01-24
- Computo sottoservizi Edificio E(Prezzi Comune Milano) Agg.01-24
- Computo strade I.P. Edificio D + Verde (prezzi Comune Milano)Agg.01-24;
- Bozza Schema di convenzione Agg.05-03-24

Allegato "E" – Certificato di destinazione urbanistica.

I sopra indicati allegati sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e la “Società”, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma precedente, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

La “Società” cedente, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 30 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al [ ... ], data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [“ ...” ].

#### **Art. 15 - Note finali**

Il presente atto s’intende stipulato con riserva delle approvazioni di legge per il Comune ed in modo definitivo ad ora impegnativo per la “Società”.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione sono a carico della “Società” e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e due copie semplici dell’atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

Il presente atto viene pubblicato mediante lettura da me datane ai Comparenti che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me Notaio, omessa la lettura degli allegati per espressa volontà dei Comparenti alle ore [ ... ].

Consta il presente atto di [ ... ] fogli scritti da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio per [ ... ] facciate e fin qui di questa.

F.TO VERDERIO ROBERTO

F.TO [ ... ]