

	N. del Repertorio N. della Raccolta	
	BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA	
	RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO	
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "TSM"	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventicinque, il giorno del	
	mese di .	
	In , nel mio studio in via , n. ,avanti	
	a me dott. , Notaio in , iscritto nel Collegio	
	Notarile di	
	SONO PRESENTI	
	Martignoni Alessia, nata a Castellanza il 30 luglio 1974, la	
	quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di	
	Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente e in rappresen-	
	tanza del "COMUNE DI CESATE", con sede in Cesate, via Don Oreste	
	Moretti n. 10, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale	
	80100990151, tale nominato con Decreto Sindacale n. 16 del 27	
	dicembre 2024, che interviene al presente atto in esecuzione	
	della Determinazione n. del 2025 che in copia certificata	
	conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" per	
	farne parte integrante (più avanti chiamato "Comune");	
	e	
	Scarpellini Bruno, nato ad Alzano Lombardo (Bg) il giorno 11	
	novembre 1950, il quale dichiara di intervenire al presente atto	
	nella qualità di Amministratore Unico e Rappresentante della	

	società "ORCHIDEA S.r.l.", con sede in Seriate (Bg), via	
	Guglielmo Marconi n. 34, ove è domiciliato per la carica, capi-	
	tale sociale Euro 10.200,00, codice fiscale e numero di iscri-	
	zione al Registro delle Imprese di Bergamo 02368840167, R.E.A.	
	BG - 284256; (più avanti chiamato "Lottizzante").	
	Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i	
	quali stipulano la presente Convenzione Urbanistica.	
	PREMESSO	
	a) che il Lottizzante è promissario acquirente dell'area attual-	
	mente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come	
	segue:	
	- foglio n. 8 , mappale n. 191 , qualità SEMINATIVO 1, di mq 2.580,	
	reddito dominicale Euro 15,99, reddito agrario Euro 14,66;	
	b) che il Lottizzante è proprietario delle aree attualmente	
	identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come segue:	
	- foglio n. 8 , mappale n. 323 , qualità SEMINATIVO 1, di mq 3.000,	
	reddito dominicale Euro 18,59, reddito agrario Euro 17,04;	
	- foglio n. 9 , mappale n. 1178 , qualità SEMINATIVO 1, di mq 889,	
	reddito dominicale Euro 5,51, reddito agrario Euro 5,05;	
	- foglio n. 9 , mappale n. 9 , qualità SEMINATIVO 1, di mq 1.950,	
	reddito dominicale Euro 12,09, reddito agrario Euro 11,08;	
	- foglio n. 9 , mappale n. 374 , qualità SEMINATIVO 1, di mq 39,	
	reddito dominicale Euro 0,24, reddito agrario Euro 0,22;	
	- foglio n. 9 , mappale n. 434 , qualità SEMINATIVO 1, di mq 545,	
	reddito dominicale Euro 3,38, reddito agrario Euro 3,10;	

c) che il **COMUNE DI CESATE** è dotato di Piano di Governo del Territorio (più avanti denominato P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 05.06.2024;

d) che parte delle aree sopra descritte ricadono per il P.G.T. vigente in **Ambito di Trasformazione** denominato **Tsm** di cui alla scheda urbanistica di dettaglio inserita nella Relazione al Documento di Piano (DDP.03) ed in particolare:

- parte dell'area individuata al foglio n. **8**, **mappale n. 191**;
- l'area individuata al foglio n. **8**, **mappale n. 323**, per intero;
- parte dell'area individuata al foglio n. **9**, **mappale n. 1178**;
- parte dell'area individuata al foglio n. **9**, **mappale n. 9**;

e) che parte delle aree sopra descritte, non ricadenti in Ambito di Trasformazione Tsm, ricadono per il P.G.T. vigente in **Ambito 15 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica** di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e soggette **a fascia di rispetto cimiteriale** di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e in particolare:

	- la restante parte dell'area individuata al foglio n. 8, mappale	
	n. 191;	
	- la restante parte dell'area individuata al foglio n. 9, mappale	
	n. 1178;	
	- la restante parte dell'area individuata al foglio n. 9, mappale	
	n. 9;	
	- l'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 374 , per intero;	
	- l'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 434 , per intero;	
	f) che l'Ambito di Trasformazione urbanistica Tsm da scheda	
	urbanistica è contraddistinto con i seguenti parametri urbani-	
	stici:	
	- superficie territoriale ST 5.300,00 mq (cinquemilatre-	
	cento,00);	
	- superficie lorda SL 400,00 mq (quattrocento,00);	
	- indice territoriale IT 0,08 mq/mq;	
	- indice fondiario IF 0,08 mq/mq;	
	- indice di copertura IC 50%;	
	- indice di permeabilità IPF 20%;	
	- altezza massima inferiore o uguale a mt 10,00	
	- attrezzature pubbliche dovute da reperire all'esterno dell'am-	
	bito mq 45,00;	
	- superfici stradali interne all'ambito di trasformazione mq	
	430,00;	
	- classe di fattibilità geologica 2;	
	- capacità insediativa prevista 5 ut;	

	- destinazione d'uso principale GF 4,4;	
	- destinazioni d'uso non ammesse GF 1, GF 2, GF 3, GF 4.1.2, GF	
	4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3;	
	g) che è intenzione del sopraelencato Lottizzante provvedere	
	all'urbanizzazione ed all'edificazione di tale ambito princi-	
	palmente per la realizzazione di un impianto di distribuzione	
	ed autotrazione con strutture accessorie e la costruzione di un	
	fabbricato commerciale adibito ad uso ristoro, e che a tal fine	
	ha presentato al Comune di Cesate in data 13.07.2024 prot. n.	
	0011976, e successive integrazioni, la proposta di Piano Attua-	
	tivo predisposta a firma dell'Arch. Mario Cassinelli, iscritto	
	all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n.	
	884, per lottizzare e costruire, con l'osservanza rigorosa e	
	secondo le previsioni tutte contenute nel Regolamento Edilizio	
	vigente e negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai	
	sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L. n. 765/67 e	
	s.m.i. e della L.R. n. 12/05 e s.m.i. secondo il disposto della	
	vigente disciplina legislativa in materia;	
	h) che in sede istruttoria il COMUNE DI CESATE in accordo con	
	il Lottizzante ha ravvisato la necessità di realizzare la por-	
	zione di strada prevista dal P.G.T. nell'estremo sud dell'Ambito	
	di Trasformazione ulteriormente a sud al fine di evitare la	
	realizzazione di un incrocio viabilistico pericoloso con le vie	
	Adige e Trebbia sfalsando gli assi della via Trebbia e del nuovo	

	tratto stradale con la conseguenza di dover procedere ad appro-	
	vare la proposta di Piano Attuativo in variante, seppur sempli-	
	ficata, al vigente Piano di Governo del Territorio;	
	i) che è volontà del Lottizzante in accordo con il COMUNE DI	
	CESATE dotare la zona di intervento di maggiori aree a standard	
	rispetto a quelle previste dal P.G.T. vigente, senza nulla chie-	
	dere al COMUNE DI CESATE per tali maggiori cessioni, mettendo a	
	disposizione e cedendo parte delle aree di sua proprietà sopra	
	citata e site in area non soggetta a trasformazione urbanistica	
	e soggetta a fascia di rispetto cimiteriale con la conseguenza	
	di dover procedere ad approvare la proposta di Piano Attuativo	
	in variante, seppur semplificata, al vigente Piano di Governo	
	del Territorio;	
	j) che in sede istruttoria, ai sensi dell'art. 22 della Relazione	
	del Documento di Piano che consente in sede di approvazione del	
	Piano Attuativo modifiche della perimetrazione dell'ambito che	
	non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento qua-	
	lora il Comune in sede di verifica della proposta le ritenga	
	utili a conseguire la maggior funzionalità urbanistica e compa-	
	tibilità ambientale, si è ritenuto opportuno procedere a modi-	
	ficare la perimetrazione dell'ambito	
	- in direzione est per ricomprendere interamente l'area identi-	
	ficata al foglio n. 8 mappale n. 191 in quanto la corretta	
	sovrapposizione catastale rileva una esigua striscia residuale	

non ricompresa originariamente nell'ambito per puro errore materiale;

- in direzione nord-est escludendo dall'Ambito di Trasformazione l'esigua area individuata al foglio n. 8 mappale n. 189 in quanto di fatto non necessaria per la realizzazione della rampa di uscita su via Alessandro Scarlatti originariamente ipotizzata in sede di predisposizione degli atti del P.G.T;

k) che per tutte le modifiche sopra riportate la nuova superficie territoriale **ST** dell'Ambito di trasformazione Tsm è definita in mq complessivi **5.930,61 mq** come risulta dal rilievo strumentale eseguito dall'Arch. Mario Cassinelli ed in particolare è costituita

- dall'area individuata al foglio n. **8, mappale n. 191** per intero per una superficie reale di mq 2.479,73;

- dall'area individuata al foglio n. **8, mappale n. 323**, per intero per una superficie reale di mq 3.009,73;

- da parte dell'area individuata al foglio n. **9, mappale n. 1178** per una superficie reale di mq 206,29;

- da parte dell'area individuata al foglio n. **9, mappale n. 9** per una superficie reale di mq 234,87;

ed i confini catastali a corpo dello stesso Ambito Tsm sono da nord in senso orario:

- a nord mappali nn. 192 e 196;

- ad est mappale n. 189;

- a sud porzione del mappale 1179, mappale 373, mappale 1178 e

porzione del mappale 9 esterna all'Ambito di Trasformazione Urbanistica Tsm;

- ad ovest mappali 338 e 324;

l) che il **COMUNE DI CESATE** porrà i sopracitati mappali nn. 192 e 196, di proprietà di Città Metropolitana ed in gestione al **COMUNE DI CESATE**, nelle disponibilità del **Lottizzante** per il tempo necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione della rampa di uscita su via Alessandro Scarlatti;

m) che i confini viabilistici ed urbanistici a corpo dell'intero comparto oggetto di Convenzione sono da nord in senso orario: strada comunale via Alessandro Scarlatti (Nord) e la via Adige (Ovest);

n) che la proposta di Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati progettuali:

- Richiesta approvazione Piano Attuativo;
- Allegato A.00 - Esame impatto paesistico;
- Allegato A.01 - Inquadramento territoriale;
- Allegato A.02 - Documentazione fotografica;
- Allegato A.03 - Relazione illustrativa;
- Allegato A.04 - Relazione opere in cessione;
- Allegato A.05 - Computo metrico estimativo;
- Allegato A.06 - Dichiarazioni;
- Allegato A.07 - Schema Convenzione urbanistica;
- Allegato A.08 - Visure catastali;

	- Allegato A.09 - Atti;	
	- Allegato A.10 - Relazione geologica e geotecnica;	
	- Allegato A.11 - Progetto invarianza idraulica;	
	- Allegato A.12 - Quadro economico;	
	- Allegato A.13 - Elenco prezzi ed analisi prezzi;	
	- Allegato A.14 - Impegnativa Pareri Enti;	
	- Allegato A.15 - Relazione previsionale impatto clima acustico;	
	- Allegato A.16 - Progetto illuminotecnico;	
	- Tavola 00.00 - Estratti;	
	- Tavola 01.01 - Rilievo topografico Planimetria;	
	- Tavola 01.02 - Rilievo topografico Profili;	
	- Tavola 02.01 - Individuazione proprietà catastali;	
	- Tavola 02.02 - Dimostrazioni analitiche proprietà catastali;	
	- Tavola 03.01 - Planimetria di progetto;	
	- Tavola 03.02 - Profili di progetto;	
	- Tavola 04.01 - Verifiche planivolumetriche;	
	- Tavola 04.02 - Verifiche planivolumetriche;	
	- Tavola 05.01 - Reti - Illuminazione pubblica;	
	- Tavola 05.02 - Reti - Fognatura;	
	- Tavola 06.01 - Profili;	
	- Tavola 06.02 - Planimetria segnaletica stradale;	
	o) che in data 26.09.2024 la Commissione per il Paesaggio isti-	
	tuita presso il Parco delle Groane, ha emesso parere favorevole	
	sull'ipotesi progettuale;	
	p) che in data 03.02.2025 ed in data la proposta progettuale	

è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica;

q) che in data il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

r) che in data il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Pulizia e Manutenzione del Territorio ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

s) che la proposta di Piano Attuativo risulta pienamente conforme alle destinazioni urbanistiche vigenti nella zona, ad eccezione delle opere oggetto di variante al P.G.T. vigente sopra descritte, costituendone momento di esecuzione come chiaramente indicato negli elaborati grafici di progetto;

t) che il **Lottizzante** dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

u) che sull'area dell'ambito di trasformazione non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che subordinino tale realizzazione ad autorizzazioni di altre Autorità;

v) che sull'area esterna all'ambito di trasformazione ma di interesse dell'ambito grava la fascia di rispetto cimiteriale ma che le opere in progetto sull'area configurandosi quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono consentite ed hanno

acquisito parere favorevole della competente Azienda di Tutela Sanitaria in data _____;

w) che il **Lottizzante** è promissario acquirente delle aree esterne all’area perimetrata di Piano Attuativo meglio individuate come “aree esterne” attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come segue:

- area di perequazione di cui al foglio **9 mappale 1209**, qualita’ SEMINATIVO 1 di are 00 ca 51, reddito agrario 0,29 Euro reddito domincale Euro 0,32, in forza del preliminare del 03.12.2024;

x) che è intenzione del **Lottizzante** cedere le sopracitate “aree esterne” al fine di ottemperare a quanto previsto dal suddetto Piano Attuativo Ambito di trasformazione Tsm per quanto concerne le “attrezzature da reperire all’esterno dell’Ambito di Trasformazione”;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA,
per quanto concerne il **COMUNE DI CESATE**, ma con effetto immediato per quanto concerne il **Lottizzante**,

QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Il **Lottizzante** si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante in solido fino al suo completo assolvimento.

ARTICOLO 2

La premessa fa parte integrante della presente Convenzione.

ARTICOLO 3

	La Convenzione ha per oggetto l’urbanizzazione del comparto di	
	“proprietà” del Lottizzante in forza degli atti di acquisto	
	sottoscritti, secondo quanto previsto dal progetto di Piano At-	
	tuativo denominato Ambito di Trasformazione Tsm ai sensi	
	dell’articolo n. 14 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., adottato con	
	Deliberazione di Giunta Comunale n. del e approvato con	
	Deliberazione di Giunta Comunale n. del .	
	ARTICOLO 4	
	Ai fini della presente Convenzione, il Lottizzante o i suoi	
	aventi diritto a qualsiasi titolo, tra essi espressamente com-	
	presa l’impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previ-	
	ste, hanno l’obbligo di comunicare all’Amministrazione Comunale	
	il proprio domicilio digitale al quale saranno legalmente in-	
	viate tutte le comunicazioni relative da parte del COMUNE DI	
	CESATE . Chiunque modifichi successivamente l’indirizzo segnalato	
	ha l’obbligo di darne immediata comunicazione scritta. Per	
	quanto attiene ai rapporti con il COMUNE DI CESATE relativi alla	
	presente Convenzione, il Lottizzante dichiara che il suo unico	
	rappresentante è il Sig. Scarpellini Bruno, in qualità di Ammi-	
	nistratore e Legale Rappresentante della Società ORCHIDEA	
	S.r.l., con sede in Seriate (Bg), via Guglielmo Marconi n. 34,	
	ove è domiciliato per la carica, capitale sociale Euro 10.200,00,	
	codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese	
	di Bergamo 02368840167, R.E.A. BG - 284256.	
	Ogni comunicazione sarà trasmessa e notificata allo stesso	

all'indirizzo di posta certificata indicato nell'istanza di Piano Attuativo, orchideasrl@lamiapec.it; la sostituzione di tale rappresentante dovrà in ogni caso essere notificata al **COMUNE DI CESATE** dal **Lottizzante**.

ARTICOLO 5

L'attuazione del progetto dell'Ambito di Trasformazione urbanistica Tsm avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, agli elaborati progettuali del Piano Attuativo allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale n. del che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dal Regolamento Edilizio vigente, dal P.G.T. vigente, dalle norme di legge e dei regolamenti vigenti. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati, in esecuzione della presente Convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del **COMUNE DI CESATE**.

ARTICOLO 6

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della Convenzione da parte del **Lottizzante**.
Detta stipula dovrà intervenire entro novanta giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dall'esecutività della Deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo.
L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, avverrà prima e/o contemporaneamente alla costruzione delle opere private contenute nel presente Piano,

	così da assicurare i servizi necessari, indispensabili e funzionali al predetto intervento che verrà realizzato e dovranno, comunque, essere ultimate proporzionalmente al manufatto costruito, contestualmente alla presentazione della fine lavori delle singole opere a carattere privato.	
	Si precisa che, al tal riguardo, verranno presentati contestualmente alla fine lavori parziale, le certificazioni di collaudo parziale.	
	In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti da essa prescritti, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque anni. Entro lo stesso termine, il Lottizzante deve avere conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.	
	La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita al COMUNE DI CESATE , avviene con la stipula della presente Convenzione e precisamente come meglio infra precisato all'Articolo 6.	
	La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Lottizzante è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al COMUNE DI CESATE .	
	Le parti danno atto che per la lottizzazione del Piano Attuativo	

occorre procedere alla realizzazione di una nuova cabina di distribuzione dell'energia elettrica a carico del **Lottizzante** il quale ne rimarrà proprietario; l'ubicazione più adatta, andrà definita con l'Ente gestore e sarà oggetto di approfondimento nei successivi titoli edilizi.

ARTICOLO 7

Con riferimento alle attrezzature pubbliche da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione Tsm, quantificate dal vigente P.G.T. in 45,00 mq, **il Lottizzante cede e trasferisce al Comune le aree individuate al foglio n. 9 particella n. 1209, qualità SEMINATIVO 1 di are 00 ca 51, reddito agrario 0,29 Euro reddito dominicale Euro 0,32.**

Con riferimento alle superfici stradali interne all'ambito di trasformazione Tsm quantificate dal vigente P.G.T. in 430,00 mq, con riferimento alla Tavola 04.01 si evidenzia che **sono state reperite e cedute al comune aree per 156,16 (interne) e 619,80 mq (esterne).**

In aggiunta il Lottizzante cede al Comune aree esterne all'Ambito di trasformazione Tsm destinate a parcheggio per ulteriori 398,21 mq e quindi il Lottizzante reperisce e cede al COMUNE DI CESATE aree per complessivi 1.174,17 mq.

Le aree cedute al COMUNE DI CESATE sono prive di indici edificatori (SL, SCOP, SP) i quali sono tutti asserviti con la presente convenzione al lotto privato.

ARTICOLO 8

	Il Lottizzante , ai sensi e per gli effetti dell'articolo n. 16	
	comma 2 bis del D.P.R. n. 380/01, si obbliga per sé e per i	
	propri aventi diritto a realizzare a proprie cure e spese le	
	opere di urbanizzazione primaria "funzionali" previste dal pro-	
	getto di Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consi-	
	glio Comunale n. del e ricadenti all'interno ed all'esterno	
	del perimetro dell'Ambito di trasformazione Tsm.	
	Si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento verrà ef-	
	fettuata a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione pri-	
	maria. Si dà atto che il Lottizzante si fa comunque carico di	
	tutti i costi relativi a tutti i livelli di progettazione, alla	
	validazione dei progetti, al coordinamento della sicurezza. Tali	
	costi si considerano aggiuntivi e non verranno in alcun modo	
	considerati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.	
	Gli oneri di urbanizzazione primaria , calcolati nella misura	
	attualmente vigente nel COMUNE DI CESATE e salvo l'eventuale	
	adeguamento annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono i	
	seguenti:	
	Nuova costruzione commerciale	
	Euro/mq. 97,57 (novantasette virgola cinquantasette) multipli-	
	cato per mq. 400,00 (quattrocento/00) uguale ad Euro 39.028,00.	
	(trentanovemilaventotto/00).	
	Complessivamente a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al	
	COMUNE DI CESATE per oneri di urbanizzazione primaria, verranno	
	realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo di	

	Euro 376,813,71 (trecentosettantaseimilaottocentotredici/71)	
	come risulta dal Computo metrico estimativo (Allegato A05 al	
	P.A.). I prezzi unitari del computo metrico estimativo sono	
	stati rilevati dal Prezzario Regionale della Regione Lombardia	
	- edizione 2024.	
	Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto si precisa	
	che il Lottizzante consegna al COMUNE DI CESATE fidejussioni	
	assicurative a garanzia degli obblighi derivanti dagli importi	
	sopra citati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	primaria.	
	L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria	
	calcolato in 39.028,00 euro, risulta essere inferiore all'im-	
	porto determinato per la realizzazione delle opere di urbaniz-	
	zazione primaria da cedere determinato da computo metrico esti-	
	mativo allegato al Piano Attuativo in 376.813,71 Euro. Risultano	
	pertanto assolti gli obblighi da parte del Lottizzante .	
	Il Lottizzante si obbliga comunque alla completa realizzazione	
	delle opere suddette senza nulla pretendere dal COMUNE DI CESATE .	
	L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà	
	prima e/o contemporaneamente alla realizzazione di opere private	
	in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili	
	alle stesse realizzando e dovranno, comunque, essere ultimate	
	contestualmente alla presentazione della fine lavori delle opere	
	a carattere privato.	

Le opere di urbanizzazione primaria su indicate passeranno gratuitamente al **COMUNE DI CESATE** dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, a seguito di collaudi parziali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico incaricato dal **COMUNE DI CESATE** con spese a carico del **Lottizzante**, da eseguirsi entro un anno dall'ultimazione che il **Lottizzante** dovrà avere cura di comunicare al **COMUNE DI CESATE** tramite posta certificata. Dalla data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere in questione, il **COMUNE DI CESATE** si assumerà, solo per le opere relative alla sede stradale, ai marciapiedi ed alla pista ciclopedonale, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'obbligo della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario. Per quanto attiene le aree destinate a parcheggio l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi permane in capo alla proprietà dell'area privata come già definito precedentemente.

I collaudi dovranno comprendere anche la contabilità delle opere eseguite, esclusivamente per una verifica di un eventuale conguaglio da versare al **COMUNE DI CESATE**.

Qualora l'entità economica dei lavori eseguiti derivante dallo sviluppo dei progetti esecutivi risultasse superiore agli impegni assunti, il **Lottizzante** si obbliga comunque a realizzarli a propria cura e a proprie spese, senza nulla pretendere dal **COMUNE DI CESATE**.

Qualora il **COMUNE DI CESATE** non procedesse nei termini ai col-
laudi di cui sopra senza giusta causa, previa una apposita dif-
fida ad adempiere notificata al **COMUNE DI CESATE**, il **Lottizzante**
procederà all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nomi-
nando propri tecnici.

ARTICOLO 9

Gli **oneri di urbanizzazione secondaria**, calcolati nella misura
attualmente vigente nel **COMUNE DI CESATE** e salvo l'eventuale
adeguamento annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono i
seguenti:

Nuova costruzione commerciale

Euro/mq. 36,90 (trentasei/90) moltiplicato per mq. 400,00 (quat-
trocento/00) uguale ad **Euro 14.760,00** (quattordicimilasettecen-
tosessanta/00).

Complessivamente a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al
COMUNE DI CESATE per oneri di urbanizzazione secondaria, non
verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria e per-
tanto il **Lottizzante** versa al **COMUNE DI CESATE** l'importo com-
plessivo prima della stipula della presente convenzione con bo-
nifico bancario n. del .

ARTICOLO 10

In relazione alla dotazione di parcheggi privati, così come
previsto dal Documento di Piano, si dà atto che la proposta
progettuale soddisfa la dotazione minima obbligatoria prevista.
In relazione al dovuto versamento del contributo regionale per

il Fondo Aree Verdi è dovuto dal **Lottizzante** il versamento di una quota pari al 1,5% del contributo concessorio dovuto pari quindi

- ad Euro 806,82 (ottocentosei/82) con riferimento agli oneri di urbanizzazione che il **Lottizzante** versa prima della stipula della presente convenzione con bonifico bancario n. del ;
- al 1,5% del contributo sul costo di costruzione che il **Lottizzante** si impegna a versare contestualmente alla presentazione del titolo edilizio per la costruzione dell'edificio privato.

ARTICOLO 11

Il **Lottizzante** riconosce per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, che nel caso durante l'esecuzione dei lavori si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle previste, rilevate in sede tecnica dal **COMUNE DI CESATE**, ovvero da altri enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime dovranno essere assunte a proprie cure e spese a carico del **Lottizzante**, per la loro stessa natura. Pertanto, sin d'ora, il **Lottizzante** si obbliga comunque a realizzarli a propria cura e a proprie spese, senza nulla pretendere dal **COMUNE DI CESATE**.

ARTICOLO 12

Il **Lottizzante** si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni ed autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti del R.R. n. 2/06

	e s.m.i., del R.R. n. 3/06 e s.m.i., e del R.R. n. 4/06 e s.m.i.,	
	tutti Regolamenti Regionali nonché dai Regolamenti Comunali ed	
	eventuali nuove norme regolamentari in materia.	
	ARTICOLO 13	
	Per l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli il	
	Lottizzante dovrà presentare a parte, prima o contestualmente	
	alle richieste idoneo titolo abilitativo edilizio delle opere,	
	nonché i relativi progetti esecutivi, in accordo con l'Ufficio	
	Tecnico Comunale ai sensi dell'articolo n. 45 della L.R. n.	
	12/05 e s.m.i., a firma di tecnici specializzati, per l'esame e	
	l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. La Di-	
	rezione dei Lavori sarà affidata a un tecnico incaricato dal	
	Lottizzante e le relative spese tecniche saranno a carico dello	
	stesso. I lavori saranno comunque eseguiti sotto la vigilanza	
	dell'Ufficio Tecnico, e nel rispetto delle disposizioni che ver-	
	ranno dallo stesso impartite. Fermo restando quanto disciplinato	
	dal D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., in materia di opere pubbliche.	
	ARTICOLO 14	
	Ai sensi dell'articolo n. 14, comma 12, della L.R. n. 12/05 e	
	s.m.i., è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la	
	necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni	
	planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologi-	
	che di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle	
	norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul di-	
	mensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la	

	dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a	
	vincolo di destinazione pubblica.	
	Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse,	
	purché conformi al regolamento edilizio, al Piano Attuativo e	
	ai criteri costruttivi ivi previsti:	
	- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non	
	radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del	
	Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali e dei	
	parametri imposti dal vigente P.G.T.;	
	- la modifica della sagoma delle coperture purché nel rispetto	
	dei parametri urbanistici;	
	- la realizzazione di ambienti al piano interrato da destinare	
	al servizio impianti;	
	- la realizzazione di pensiline purché aperte su 4 lati e so-	
	stenute da strutture puntuali, che siano al servizio delle utenze	
	dell'attività;	
	- lo spostamento dei passi carrai nelle planimetrie del Piano	
	Attuativo, ferma restando la disciplina del Codice della Strada	
	e del relativo regolamento di attuazione, a condizione che non	
	siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti	
	a parcheggio, verde o spazi di manovra.	
	Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente	
	articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta	
	per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già	
	realizzato.	

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui al successivo Articolo 17, salvo che ciò non dipenda da comportamenti **COMUNE DI CESATE**.

ARTICOLO 15

Il **Lottizzante** si obbliga a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene al Piano Attuativo stesso facendo riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la apposizione di picchetti inamovibili che dovranno essere verificati alla presenza del responsabile o suo delegato, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 16

Il presente Piano Attuativo ha una validità massima di cinque anni con decorrenza dalla data odierna.

ARTICOLO 17

Il **Lottizzante** in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma dell'articolo n. 28 della L. n. 1150/42 e s.m.i., si impegna a depositare presso il Comune di Cesate fidejussioni assicurative a garanzia degli obblighi derivanti dal presente Piano Attuativo e dalla presente Convenzione per un importo globale non inferiore agli obblighi derivanti dai precedenti Articoli 9 e 10 e precisamente non inferiore ad Euro 471.017,14 pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'Ambito di Trasformazione Tsm maggiorato del 25%.

La fidejussione è stata stipulata con obbligo di automatico

	rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espres-	
	samente dal Comune entro trenta giorni dalla verifica di inte-	
	grale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la pre-	
	sente Convenzione.	
	Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla	
	presente Convenzione, il Lottizzante autorizza sin d'ora il CO-	
	MUNE DI CESATE , dopo una formale diffida ad adempiere alla parte	
	rimasta inattuata, a disporre della fidejussione stessa nel modo	
	più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale	
	e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni	
	responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che	
	il COMUNE DI CESATE riterrà di dover fare. Prima di attivare le	
	garanzie di cui sopra, il COMUNE DI CESATE sarà tenuto unicamente	
	a notificare alla parte espressa lettera di messa in mora con-	
	tenente gli addebiti specificatamente motivati con la fissazione	
	di un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni per consentire	
	da parte del Lottizzante la regolarizzazione degli addebiti.	
	La garanzia suddetta verrà ridotta proporzionalmente in rela-	
	zione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione	
	eseguite, sulla base di contabilità dei lavori eseguiti, previa	
	comunicazione da parte del Lottizzante e relativa verifica com-	
	piuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sullo stato di avanzamento	
	dei lavori.	
	La fidejussione dovrà contenere espressamente la seguente clau-	
	sola: "la garanzia ha efficacia sino al momento della liberazione	

del **Lottizzante**, da parte del **COMUNE DI CESATE**, da tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti del **COMUNE DI CESATE** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”.

Il **Lottizzante** si obbliga a presentare, prima dell'inizio dei lavori, idonea documentazione fotografica delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona immediatamente circostante (da concordare con l'Ufficio Tecnico), per la verifica dell'eventuale deterioramento delle stesse durante l'esecuzione dei lavori. In tal caso tutte le opere necessarie al ripristino della situazione originaria (rifacimento tappetino d'usura, ecc.) saranno a carico del **Lottizzante**, a titolo risarcitorio.

ARTICOLO 18

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree lottizzate a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, il **Lottizzante** resterà solidamente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla presente Convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, non subentrino integralmente in tutte le garanzie finanziarie e fidejussorie che verranno prestate dal **Lottizzante**.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il **Lottizzante** ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il **COMUNE DI CESATE**, di tutti gli

obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ARTICOLO 19

Il **Lottizzante** o suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione nonché tutte le norme e i regolamenti vigenti in materia edilizia e urbanistica.

ARTICOLO 20

Il **COMUNE DI CESATE** si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione del **Lottizzante** ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando egli non vi abbia provveduto entro il termine stabilito ed il **COMUNE DI CESATE** lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a trenta giorni.

Il **COMUNE DI CESATE** si riserva inoltre la facoltà, prima del rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi ad edificare, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. In tal caso il **Lottizzante** dovrà versare integralmente gli oneri di urbanizzazione contestualmente al rilascio dei medesimi.

ARTICOLO 21

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità delle costruzioni prevista dall'articolo n. 24 del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., è subordinato all'ultimazione di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione funzionali di cui ai precedenti articoli ed a seguito

di specifica attestazione di fine lavori rilasciata al competente Ufficio Comunale.

Pertanto il **Lottizzante** si impegna sin d'ora a trasmettere la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità solo dopo avere ultimato tutte le opere di urbanizzazione ed a seguito di specifica attestazione di fine lavori rilasciata dal competente Ufficio Comunale.

ARTICOLO 22

Il **Lottizzante** riconosce per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo che le superfici e i volumi realizzati in forza del presente Piano Attuativo sono asserviti alla superficie dello stesso costituendosi pertanto su detta area, nella sua complessiva dimensione, anche in caso di successiva alienazione frazionata, "servitù non aedificandi" ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché in relazione alle disposizioni dell'Articolo 1027 del Codice Civile.

ARTICOLO 23

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal **Lottizzante**, potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni in base alla gravità dell'inadempimento valutato nel globale contesto contrattuale:

- decadenza della Convenzione;
- l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo

del 5% (cinque per cento) ed un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni o inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non provochino la pronuncia di decadenza della Convenzione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del **COMUNE DI CESATE** che introiterà le corrispondenti somme.

La decadenza o l'applicazione della sanzione pecuniaria è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con Deliberazione della Giunta Comunale.

La dichiarazione di decadenza, da trascriversi a spese del **COMUNE DI CESATE** e da notificarsi nelle forme del rito sia al **Lottizzante**, sia all'impresa o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati è prevista qualora il **Lottizzante** realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste dalla presente Convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ARTICOLO 24

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare reciprocamente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed autorizzano la trascrizione della presente Convenzione presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di

Milano 2, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio stesso da ogni responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 25

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali disciplinanti in materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Milano, salve le inderogabili norme poste a tutela del consumatore ove applicabili.

ARTICOLO 26

Il **COMUNE DI CESATE** ed il **Lottizzante**, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di cui infra, quali atti pubblici allegati alle Deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **COMUNE DI CESATE**, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia ed in particolare dell'articolo n. 30 del D.P.R. n. 380/01, il **COMUNE DI CESATE**, come rappresentato da una parte ed il **Lottizzante**, dall'altra, dichiarano che, relativamente ai terreni in oggetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica da parte del **COMUNE DI CESATE** in data protocollo n. che, in copia conforme all'originale,

	si allega al presente atto sotto la lettera "B", presane visione	
	le parti per conoscenza ed accettazione.	
	Le spese del presente atto e connesse sono a carico del Lottiz-	
	zante.	
	All'uopo si richiamano le esenzioni ed il trattamento fiscale	
	di cui alle Leggi vigenti oltre all'applicazione di altri even-	
	tuali e successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano	
	urbanistico così come previsto dalla L. n. 1150/42, dalla L. n.	
	865/71 e dall'articolo n. 20 della L. n. 10/77 e dalla L. n.	
	457/78. Pertanto il presente atto verrà assoggettato ad imposta	
	di registro in misura fissa, con esenzione da imposte ipotecaria	
	e catastale (ai sensi dell'articolo n. 32 secondo comma D.P.R.	
	n. 601/73).	
	I comparenti, ai sensi del Codice in materia di protezione dei	
	dati personali approvato con D. Lgs. n. 196/03 e successive	
	modifiche ed integrazioni, prestano il proprio consenso al trat-	
	tamento dei dati personali ed alla loro conservazione, per dare	
	esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge.	
	I comparenti mi dispensano espressamente dalla lettura dell'al-	
	legato.	
	Richiesto	
	io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto, in presenza	
	dei testimoni, ai comparenti, che lo approvano e con i testimoni	
	e con me notaio lo sottoscrivono alle ore	

Consta il presente atto, scritto a macchina da persona di mia	
fiducia e completato di mio pugno, di	fogli
per complessive	pagine e
della	sin qui.