
Progettisti

OFFICINA PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE
ARCHITETTO ERSILIA DEL GENIO

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO
T. 02 99 04 52 91
durante@officinaprogettazione.it
delgenio@officinaprogettazione.it
orianofabrizio.durante@archiworldpec.it

STUDIO DI ARCHITETTURA
ED INGEGNERIA

REDAELLI
E ASSOCIATI

I 20871 VIMERCATE - MB
VIATERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

Comune di BRUGHERIO (MB)

Piano Attuativo

Area dismessa AlfaGomma SpA - ARU 05

Viale della Vittoria - Viale Lombardia

La proprietà

ALFAGOMMA REAL ESTATE S.P.A.

*Via Torri Bianche n.1
20871 Vimercate (MB)*

SCHEMA DI CONVENZIONE

Maggio 2017 - integrazioni Aprile 2018

I progettisti

Allegato

a.09

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI
PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU-05 DEL
P.G.T. VIGENTE**

IN VIALE LOMBARDIA / VIALE DELLA VITTORIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ il giorno _____ del
mese di _____ in Brugherio presso la Sede Municipale di piazza
Cesare Battisti, n. 1, innanzi a me Dott. _____ Notaio in
_____ iscritto al Collegio Notarile di _____, sono
personalmente presenti:

- il Sig. _____ nato
a _____ il _____, domiciliato per la carica
presso la Sede del Comune di Brugherio, il quale dichiara di
intervenire in questo atto nella sua qualita' di Dirigente del Settore
Sviluppo del Territorio del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154,
P.I. 00745520965) e di agire in base allo Statuto Comunale e al
provvedimento sindacale di nomina, atto n. _____ del _____
che in copia conforme si allega a quest'atto – **allegato "A"** ed in
esecuzione delle delibere di G.C. n. _____ del _____ e n. _____
del _____ di adozione e approvazione del Piano di
Lottizzazione oggetto del presente atto, esecutive ai sensi di legge e
depositate presso la Segreteria Generale del Comune di Brugherio;
- il Sig. Enrico Gennasio (C.F.) nato a Milano (MI) il
28.08.1958, domiciliato per la carica presso la Sede Societaria, il quale

dichiara di intervenire in questo atto nella sua qualità di Amministratore Unico, munito degli occorrenti poteri di rappresentanza e gestionali per la carica ed in rappresentanza della Società “ALFAGOMMA REAL ESTATE SPA”, con sede legale in Vimercate (MB), via Torri Bianche n. 1 (C.F./P.IVA 05070880967) - come si evince dalla visura camerale della Società che si allega al presente atto – **allegato “B”**.

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciando all’assistenza dei testimoni con il mio consenso, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi della Legge 1150/1942 e s.m.i. e degli artt. 12, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

PREMESSO CHE

- La Società Alfacomma Real Estate S.P.A. è proprietaria dei seguenti immobili, ubicati in Comune di Brugherio tra Viale della Vittoria e Viale Lombardia, censiti al relativo Catasto Urbano e/o al Catasto Terreni come segue:

*N.C.E.U. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 5, subalterno 1, graffato al mappale 6 subalterno 4 e al mappale 9, Viale della Vittoria n. 12, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale euro 17.493,00;

*N.C.E.U. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 6, subalterno 2, Viale della Vittoria n. 12, piano 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale 211 mq (escluse aree scoperte: 210 mq), Rendita Catastale euro 1.032,91;

*N.C.E.U. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 6, subalterno 3, Viale della Vittoria n. 12, piano 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani , Superficie Catastale 132 mq (escluse aree

scoperte: 118 mq) Rendita Catastale euro 511,29;

*C.T. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 7,
.....;

*C.T. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 8,
.....;

*C.T. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 9,
.....;

*C.T. del Comune di Brugherio, foglio 6, mappale 132, Seminativo
Irriguo 3, superficie 09 are 70 ca, Reddito Dominicale euro 4,66,
Reddito Agrario euro 6,01;

- il Comune di Brugherio è proprietario di una porzione di area destinata a sede stradale, sita tra Viale Lombardia e Viale della Vittoria, individuata in mappa catastale al foglio 6 e priva di mappale identificativo, avente superficie di circa mq 663,20.
- dette aree risultano meglio identificate con contorno in tinta beige (aree di proprietà della Società Alfigomma Real Estate S.P.A.) ed in tinta grigia (aree di proprietà Comunale), nell'elaborato T.05 - **allegato "C"** - alla presente convenzione;
- i terreni e i fabbricati sopra citati sono inseriti in un ambito edificatorio di rigenerazione urbana a destinazione Commerciale – Ricettiva (Alberghiera), individuato con la sigla "ARU-05" all'interno del Piano delle Regole, nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 9 giugno 2016 ed entrato in vigore dal 14 settembre 2016 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.; tale ambito, perimetrato per una Superficie Territoriale (St) di mq 6.050 e soggetto a piano attuativo, risulta meglio dettagliato e normato da specifica Scheda di Attuazione all'interno dell'elaborato PR-04 del P.G.T. vigente;
- con istanza del _____, in atti P.G. n. _____ e

successive integrazioni in data _____ in atti P.G. n. _____, la Società Alfagomma Real Estate S.P.A. ha presentato al Comune di Brugherio proposta di Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. obbligatorio per la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbanistico delle aree sopra indicate;

- con la presentazione del Piano di Lottizzazione ARU-05, la Società Alfagomma Real Estate S.P.A. ha richiesto una modifica del perimetro del comparto, al fine di renderlo coerente con le risultanze dei rilievi delle aree, per una Superficie Territoriale complessiva, risultante da rilievo celerimetrico, pari a mq 5.973,60. Tale variazione, riguardante una superficie inferiore al 5% della Superficie Territoriale del comparto indicata nella Scheda di Attuazione (PR-04), ai sensi dell'art. 6 comma 7 delle N.T.A. (PR-01) non costituisce variante al P.G.T. vigente, come specificato nella tav. T.04 allegata al PL oggetto della presente convenzione;
- la proposta di Piano di Lottizzazione è costituita dai seguenti elaborati:

TAVOLE

t01_Inquadramento Territoriale

t02_Estratto PGT

t03_Estratto Carta dei Vincoli

t04_Estratto di mappa catastale e rilievo terreno

t05_Rilievo planimetrico stato di fatto

t06_Rilievo Stato di fatto fabbricato

t07_Rilievo fotografico

t08_Foto inserimento planivolumetrico

t09_Planivolumetrico

t10_Piante ai vari livelli

t11_Prospetti e sezioni
t12_Sezione dettaglio architettonico
t13_Viste render
t14_Viste render
t15_Viste render
t16_Aree in cessione e di compensazione;
t17_Opere di urbanizzazione – nuova viabilità
t18_Opere di urbanizzazione – sottoservizi
t19_Calcoli planivolumetrici

ALLEGATI

a01_Relazione architettonica
a02_Esame impatto paesistico dei progetti
a03_Relazione geologica e geotecnica
a04_Relazione ambientale
a05_Valutazione ambientale di clima acustico
a06_Relazione del traffico
a07_Computo metrico opere di urbanizzazione
a08_Norme Tecniche di attuazione del comparto
a09_Schema di convenzione
a10_Titolo di proprietà
a.11_Relazione esclusione alla VAS
a.12_Calcolo illuminotecnico torre faro

- detti elaborati, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso la Segreteria Generale del Comune di Brugherio in formato digitale, e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;

- gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:

- del Piano di Governo del Territorio vigente;

- ❑ del Regolamento Edilizio vigente;
- ❑ del Regolamento d'Igiene;
- ❑ del Piano Territoriale di Coordinamento vigente;
 - Gli immobili interessati dall'intervento:
 - ❑ non sono inclusi nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello Stato;
- ❑ non sono interessati da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- ❑ non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 334/1999, ora D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105;
- ❑ non sono interessati da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923;
- ❑ non risultano di interesse sovracomunale;
 - il Piano di Lottizzazione e' soggetto alle disposizioni della L.R. n. 12/2005 e, trattandosi di Piano di Lottizzazione previsto dal Piano delle Regole del PGT vigente e ad esso conforme, la relativa approvazione e' di competenza della Giunta Comunale;
 - il Piano di Lottizzazione è stato preventivamente sottoposto a procedura di Verifica di Esculsione dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), come risultante da provvedimento finale in atti P.G. n. 2529 del 23/1/2018;
 - a seguito di istruttoria effettuata dai competenti uffici comunali la proposta di Piano di Lottizzazione è risultata ammissibile, coerente agli obiettivi generali ed indirizzi di cui al citato Piano delle Regole e conforme al PGT vigente e alla disciplina della citata L.R. n. 12/2005;
 - il Piano di Lottizzazione e' stato adottato con deliberazione di G.C. n. _____ del _____ esecutiva per decorrenza dei termini;

- gli atti di progetto relativi al presente Piano di Lottizzazione sono stati depositati in libera visione al pubblico dal _____ al _____, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sul sito istituzionale del Comune e reso noto alla cittadinanza;
- a seguito della pubblicazione del Piano di Lottizzazione *non sono / sono state* presentate osservazioni ed il piano attuativo stesso e' stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ esecutiva per decorrenza dei termini;
- La Società Alfagomma Real Estate S.P.A. dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla presente convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico;
- l'articolo 46 comma 1 della L.R. n. 12/2005, prevede che il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività (ora Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per l'attuazione degli interventi contemplati dal Piano Attuativo sia subordinato alla stipula di una Convenzione, avente i contenuti stabiliti dal medesimo art. 46 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e dall'articolo 8 della Legge n. 765/1967;
- ai sensi dello stesso articolo 46 della L.R. n. 12/2005, la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel Piano di Lottizzazione;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà la procedura prevista dal Codice dei Contratti di cui al D.Lgs n. 50/2016;
- ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle

opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio pubblico previste nell'ambito del Piano di Lottizzazione, Alfagomma Real Estate S.P.A. e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU) e il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU); in particolare con l'incarico attribuito da Alfagomma Real Estate S.P.A., il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, in fase sia di progettazione sia di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, nonché ai fini del rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

- la successiva acquisizione del titolo abilitativo per l'intervento edilizio seguirà le procedure vigenti in materia edilizia;
- risultano adempite tutte le formalità previste dalla L.R. n. 12/2005;

**TUTTO CIO' PREMESSO, FRA LE PARTI
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune di Brugherio, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne la Società Alfagomma Real Estate S.P.A., la quale si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Articolo 1 - Premesse

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
- 1.2 Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte da Alfagomma Real Estate S.P.A. in solido per sé e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2 - Oggetto

- 2.1 Il Comune di Brugherio (di seguito denominato anche “Comune”) autorizza la realizzazione del Piano di Lottizzazione (di seguito denominato anche “P.L.”) presentato, così come previsto negli elaborati progettuali.
- 2.2 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune di Brugherio e Alfagomma Real Estate S.P.A. (di seguito denominata anche “soggetto attuatore”) per conseguire, nei termini qui previsti, l’urbanizzazione e l’edificazione del comparto, secondo quanto previsto nel progetto del Piano di Lottizzazione, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ , con impegno nei confronti del Comune di Brugherio da parte di Alfagomma Real Estate S.P.A. a dare attuazione al P.L. nei termini previsti.
- 2.3 La Superficie Lorda di Pavimento (di seguito denominata anche “SLP”) prevista nel P.L. e oggetto della presente convenzione è pari a 4.850 mq, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano di Lottizzazione.
- 2.4 Alfagomma Real Estate S.P.A. assume le obbligazioni di seguito indicate, meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati del Piano di Lottizzazione, consistenti in:

realizzazione opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € 321.189,00;
monetizzazione di mq. 4.850,00 di area a standard.

- 2.5 Alfagomma Real Estate S.P.A. garantisce la piena proprietà e disponibilità delle aree e degli edifici indicati in premessa, ad essa pervenuti, in base a giusti titoli. Alfagomma Real Estate S.P.A. garantisce inoltre, che le medesime aree e i medesimi edifici sono liberi da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura e servitù.

Articolo 3 - Obblighi generali

- 3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di essere responsabile nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare tempestivamente al Comune qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.
- 3.2 Il soggetto attuatore è obbligato, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente

causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

- 3.3 In ogni caso, negli atti di trasferimento di cui al punto precedente 3.2, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiarerà di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obbligherà a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.
- 3.4 Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Articolo 4 - Attuazione e varianti

- 4.1 L'attuazione delle edificazioni edilizie e delle urbanizzazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, alle norme di legge e ai regolamenti vigenti, nonché secondo quanto previsto nel progetto del Piano di Lottizzazione adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____.
- 4.2 Il soggetto attuatore presenterà le istanze per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione degli edifici privati e i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità alle prescrizioni del piano stesso ed ai relativi elaborati grafici che ne formano parte integrante e sostanziale. In sede di richiesta di titolo abilitativo potranno essere apportate modifiche non sostanziali ai

progetti derivanti dal maggior approfondimento progettuale, mantenendo comunque l'impostazione generale prevista nel piano.

4.3 Per tutto ciò che non è espressamente indicato negli elaborati grafici e nella convenzione del Piano di Lottizzazione approvato, si deve fare riferimento alla normativa in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo di cui al comma precedente.

4.4 Il P.L. prevede l'utilizzazione dell'Ambito descritto in premessa secondo i seguenti parametri:

- Superficie territoriale: mq. 5.973,60;
- Destinazione d'uso terziaria: ricettiva, direzionale e commerciale fino alla media struttura di vendita (quest'ultima da localizzare al piano terra);
- Indice di Utilizzazione territoriale: mq/mq. 0,80;
- Slp massima di progetto: mq. 4.850,00 indicativamente così suddivisa:
 - Funzione ricettiva (H1): Slp -1.680,00 mq (Hotel per 4 livelli)
 - Funzione direzionale (D10): Slp - 1.680,00 mq (Uffici per 4 livelli);
 - Funzione commerciale (C2): Slp - 1.145,00 mq (al piano terra);
 - Attività di intrattenimento (D11): Slp - 345,00 mq.
- Superficie fondiaria: mq. 5.973,60;
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standard) – U2: monetizzazione per mq 4.850,00
- Altezza massima: m. 60,00 ;
- Superficie coperta massima di progetto: mq. 2.066,81;
- Parcheggi privati pertinenziali: mq. 3.384,00, di cui :
 - Per funzioni ricettive: un minimo di 1 posto auto/box per ogni stanza;

- Per funzioni commerciali (medie strutture di vendita): minimo del 30% Slp;
- Per funzioni direzionali: minimo 20% Slp;
- Attività di intrattenimento: minimo 30% Slp.

4.5 Ad esaurimento della SLP ammissibile, l'area complessiva interessante l'intervento verrà definita saturata.

4.6 Le opere realizzate in esecuzione del presente P.L. non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo comunale.

4.7 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati progettuali del P.L., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

4.8 Qualora il successivo approfondimento progettuale degli edifici privati (richiesta di Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività) dovesse comportare una riduzione dell'EPGL limite previsto dalla normativa di riferimento, il soggetto attuatore ha facoltà di applicare, in materia di calcolo delle Volumetrie/SLP, quanto riportato nella normativa regionale e nazionale in materia di deroga delle distanze e delle altezze.

4.9 L'incremento volumetrico, derivante dagli incentivi in materia di risparmio energetico, previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 01.04.2009 e recepito nel Titolo III delle NTA di PGT vigente, non costituisce variante essenziale al Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2005, purchè per l'incremento volumetrico realizzato vengano reperiti o monetizzati gli

standard urbanistici dovuti in base alla destinazione, quantificati ai sensi dell'art. 12 dell'elaborato PS-03 del PGT vigente.

4.10 L'incremento volumetrico di cui al comma precedente è assoggettato al contributo di costruzione previsto all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e agli articoli 43, 44, 45 e 48 della L.R. n. 12/2005.

4.11 Eventuali modificazioni di destinazione di immobili e di opere non autorizzate comporteranno l'emissione di ordinanza di riduzione in pristino. Qualora la riduzione in pristino non risultasse tecnicamente possibile verranno applicate le disposizioni previste dal D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 5 - Monetizzazione Standard

5.1 La dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) previste dal PGT vigente nella misura minima di 4.850,00 mq, è calcolata come segue:

- Destinazione ricettiva /direzionale /commerciale (100% Slp):

- slp edificabile: 4.850,00 mq
- dotazione standard: 4.850,00 mq x 100% = 4.850,00 mq

5.2 Nella zona in cui è previsto l'insediamento non sono reperibili aree di proprietà del soggetto attuatore o comunque materialmente disponibili a soddisfare completamente le esigenze predette.

5.3 Il Piano prevede, pertanto, la monetizzazione di 4.850,00 mq.

5.4 La monetizzazione della quota di 4.850,00 mq, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., avverrà applicando un valore unitario di 150,00 € per metro quadro di area a standard, in coerenza con la perizia estimativa predisposta dal Settore Gestione del Territorio del Comune – Sezione Patrimonio in data 06/10/2015 P.G. 29559, per un ammontare complessivo di € 727.500,00

5.5 Tale somma, oltre agli interessi legali maturati dalla data di esecutività

della Deliberazione di G.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione alla data di stipula della convenzione, verrà versata, ai sensi della richiamata norma, all'atto di stipula della Convenzione.

Articolo 6 - Urbanizzazione primaria

6.1 Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del paragrafo II, c. 5 dell'art. 28 della L.U. n. 1150/1942 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici pari ad € 321.189,00 per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria :

- a . realizzazione nuova viabilità: € 75.848,14;
- b . realizzazione itinerario ciclopedonale: € 83.213,42;
- c . realizzazione area verde: € 8.762,90;
- d . realizzazione dei seguenti tratti di rete dei seguenti allacciamenti:
 - Rete elettrica impianto a servizio della pubblica illuminazione: € 29.194,84;
 - Rete di smaltimento delle acque meteoriche a servizio delle nuove strade in progetto: € 79.964,17;
 - Vasca volano delle acque meteoriche a servizio delle nuove strade in progetto: € 44.205,55;

come specificato nell'elenco elaborati citati nella premessa relativi al progetto opere di urbanizzazione primaria e computo metrico estimativo allegati al P.L. facenti parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati.

6.2 Per quanto concerne la realizzazione della pista ciclopedonale, al termine della realizzazione delle opere, l'operatore provvederà -

previa identificazione del relativo mappale e previo frazionamento - alla cessione del tratto all'amministrazione.

6.3 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verranno effettuate a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005.

6.4 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria sono valutati complessivamente in € 613.409,65 – 10 % = 552.068,69 sulla base della vigente deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2009 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, nonché ai sensi dell'art. 13 comma 4 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, come di seguito indicato:

- destinazione ricettiva:

$$58,80 \text{ €/mq} \times 1.680 \text{ mq} = \text{€ } 98.784,00 - 10\% = \text{€ } 88.905,60$$

- destinazione commerciale:

$$175,73 \text{ €/mq} \times 1.145 \text{ mq} = \text{€ } 201.210,85 - 10\% = \text{€ } 181.089,77$$

destinazione attività direzionali:

$$175,73 \text{ €/mq} \times 1.680 \text{ mq} = \text{€ } 295.226,40 - 10\% = \text{€ } 265.703,76$$

destinazione attività di intrattenimento:

$$52,72 \text{ €/mq} \times 345 \text{ mq} = \text{€ } 18.188,40 - 10\% = \text{€ } 16.369,56$$

6.5 Complessivamente, a fronte dell'importo di € 552.068,69 di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 321.189,00, come risulta dal computo metrico estimativo, elaborato a.07_computo metrico opere di urbanizzazione - redatto sulla base del "Listino Prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni" del Comune di Milano - **allegato "E"** alla presente convenzione, al netto di I.V.A. e delle spese di progettazione.

- 6.6 Si dà atto che la differenza tra gli oneri dovuti e gli importi delle opere realizzate, quantificata nella somma di € 230.879,69 verrà versata al Comune (previa rateizzazione nel numero di rate massimo consentito) al rilascio o efficacia del titolo abilitativo edilizio, nelle forme e modalità già definite dal Comune stesso per i titoli edilizi (ovvero mediante la rateizzazione prevista dalla delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 5.5.1978).
- 6.7 Il tutto salvo conguaglio in caso di minori/maggiori costi sostenuti rispetto alla quota oneri dovuta.
- 6.8 In attuazione degli obiettivi del P.G.T. vigente alla data di approvazione del presente P.L., come previsto dall'art. 13 comma 4 delle N.T.A. (elaborato PR-01), agli interventi di rigenerazione urbana al conteggio di cui al comma 6.3 è stata applicata una riduzione del 10% del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005.
- 6.9 In caso di aggiornamento degli oneri da parte del Comune, in conformita' delle relative disposizioni regionali e nazionali, se il suddetto aggiornamento comporta un importo superiore, dovranno essere versati gli importi maggiori dovuti in base alla presente convenzione a titolo di contributo oneri di urbanizzazione primaria fatto salvo quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005 nel caso di piani attuativi.
- 6.10 Il soggetto attuatore si obbliga ad assumere, l'onere di eseguire i lavori necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi (strade; fognature; rete di approvvigionamento idrico; energia elettrica; pubblica illuminazione; rete telefonica, ecc).
- 6.11 E' posta a carico del soggetto attuatore la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali

servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, il soggetto attuatore si farà carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.

6.12 Il Comune inoltre mette a disposizione del soggetto attuatore, attraverso la sottoscrizione di appositi verbali di consegna, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. assunte a suo carico.

6.13 Le aree di cui al comma precedente resteranno nel possesso del soggetto attuatore per tutta la durata necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. La consegna definitiva al Comune avverrà contestualmente al rilascio dei singoli certificati di collaudo. Le aree potranno essere utilizzate soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Fino al momento della riconsegna al Comune, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva al soggetto attuatore. Rimane in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità civile, penale e conseguenti danni a terzi che possano derivare da un uso non corretto o dalla mancata sorveglianza e recinzione dell'area ad essi affidata. Contestualmente alla riconsegna al Comune delle opere e delle aree si estingue il possesso in capo al soggetto attuatore. Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6.14 Tutte le opere ivi previste, indicate negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione e risultanti dal computo metrico estimativo allegati al P.L. facenti parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati, vengono realizzate dal soggetto attuatore a sua totale cura e spese.

6.15 Il soggetto attuatore da atto che attraverso le analisi svolte (Piano d'Indagine Ambientale redatto secondo le indicazioni ARPA e Comunali) non ha rilevato cause ostative all'utilizzo delle aree dal punto di vista ambientale.

Articolo 7 - Urbanizzazione secondaria

7.1 In relazione agli interventi previsti in progetto l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sono valutati complessivamente in € 240.561,6 – 10 % = **€ 216.505,44** sulla base della vigente deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2009 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, nonché ai sensi dell'art. 13 comma 4 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, come di seguito indicato:

- destinazione ricettiva:

$$59,52 \text{ €/mq} \times 1.680 \text{ mq} = \text{€ } 99.993,60 - 10\% = \text{€ } 89.994,24$$

destinazione commerciale:

$$48,00 \text{ €/mq} \times 1.145 \text{ mq} = \text{€ } 54.960,00 - 10\% = \text{€ } 49.464,00$$

- destinazione attività direzionali:

$$48,00 \text{ €/mq} \times 1.680 \text{ mq} = \text{€ } 80.640,00 - 10\% = \text{€ } 72.576,00$$

- destinazione attività di intrattenimento:

$$14,40 \text{ €/mq} \times 345 \text{ mq} = \text{€ } 4.968,00 - 10\% = \text{€ } 4.471,20$$

Tale importo verrà versato al Comune al rilascio o efficacia del titolo abilitativo edilizio, nelle forme e modalità già definite dal Comune stesso per i titoli edilizi (ovvero mediante la rateizzazione prevista dalla delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 5.5.1978).

7.2 In attuazione degli obiettivi del P.G.T. vigente alla data di approvazione del presente P.L., come previsto dall'art. 13 comma 4 delle N.T.A. (elaborato PR-01), agli interventi di rigenerazione urbana al conteggio di cui al comma 7.1 è stata applicata una

riduzione del 10% del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005.

- 7.3 In caso di aggiornamento degli oneri da parte del Comune, in conformita' delle relative disposizioni regionali e nazionali, se il suddetto aggiornamento comporta un importo superiore, dovranno essere versati gli importi maggiori dovuti in base alla presente convenzione a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria fatto salvo quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005 nel caso di piani attuativi.

Articolo 8 - Cessione e Compensazione di aree

- 8.1 Le parti si danno reciprocamente atto la proprietà della superficie delle aree inserite nel comparto edificatorio è così ripartita:
- Alfagomma Real Estate S.P.A. pari a mq. 5.310,40;
 - Comune di Brugherio pari a mq. 663,20.
- 8.2 Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito A.R.U.-05 oggetto del P.L., il cui recupero urbanistico oltre a rivestire carattere di strategicità generale è finalizzata alla esecuzione di opere o interventi di particolare rilevanza per la città sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, in esecuzione del P.L. con il presente atto, il Comune cede al soggetto attuatore, che accetta al fine del raggiungimento degli obiettivi e delle prescrizioni indicate nella scheda d'ambito, quanto segue:
- a. area identificata con retino verde nell'elaborato T.16 allegato D alla presente convenzione di superficie fondiaria mq. 431,14 attualmente adibita a strada e priva di identificazione catastale;
- 8.3 A titolo compensativo per la cessione delle aree di proprietà comunale di cui ai punti precedenti il Comune accetta e riceve, da parte di Alfagomma Real Estate S.P.A., contestualmente alla

sottoscrizione della presente convenzione, quanto di seguito indicato:

- aree della superficie di 658,89 mq identificata in giallo. nell'elaborato T.16 - allegato D

- 8.4 Le cessioni e compensazioni di cui ai punti precedenti avvengono al prezzo paritario di € 10,00 per mq
- 8.5 Le parti riconoscono e confermano che il valore attribuito alle aree oggetto della cessione/compensazione è congruo e idoneo a soddisfare gli interessi pubblici e più in generale delle parti medesime in relazione alla presente convenzione.
- 8.6 Le parti si danno reciprocamente atto che le aree di cui al precedente punto 8.2 sono nella piena disponibilità del Comune e che le stesse sono libere da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura e servitù ad eccezione di quelle evidenziate nell'atto di provenienza o da altri atti successivi.

Articolo 9 - Contributo sul costo di costruzione

- 9.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.
- 9.2 In attuazione degli obiettivi del P.G.T. vigente alla data di approvazione del presente P.L., come previsto dall'art. 13 comma 4 delle N.T.A. (elaborato PR-01), agli interventi di rigenerazione urbana verrà applicata una riduzione del 10% del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005.
- 9.3 L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e agli articoli 43, 44, 45 e 48 della L.R. n. 12/2005, con le modalità e nella misura

in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (ovvero mediante la rateizzazione prevista dalla delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 5.5.1978 .

Articolo 10 - Esecuzione opere di urbanizzazione

- 10.1 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione del P.L. il progetto definitivo di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare, con i relativi computi metrici di dettaglio, per il rilascio del relativo permesso di costruire e ad eseguire le opere secondo le tempistiche previste dalla presente convenzione.
- 10.2 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al Comune, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, verificato e validato a propria cura e spesa e redatto in conformità al relativo progetto definitivo.
- 10.3 Fermo restando l'impegno economico determinato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti ai sensi dei precedenti artt. 6 e 7, il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al P.L. oggetto della presente convenzione.
- 10.4 Fermo restando che ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, si considera l'ammontare complessivo delle opere di cui ai precedenti artt. 6 e 7, il soggetto attuatore si impegna a procedere, a propria cura e spese, all'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e del D.P.R.

n. 207/2010 (Regolamento di esecuzione e d'attuazione del Codice dei Contratti), assumendo il ruolo di stazione appaltante.

- 10.5 Qualora ai sensi della normativa richiamata al precedente punto 10.4, si debba procedere ad affidamento delle opere di cui all'art. 6 tramite procedura di gara, il soggetto attuatore si obbliga ad inserire nel bando di gara la previsione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico, organizzativo, gestionale.
- 10.6 Il soggetto attuatore si obbliga ad allegare alla comunicazione di inizio lavori una dichiarazione, sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità, inerente la suddivisione in lotti funzionali ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. n. 50/2016, l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.
- 10.7 Il soggetto attuatore è tenuto a garantire, in materia di normativa antimafia e di tutela di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, il rispetto di quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia, in considerazione dell'interesse pubblico sotteso alla esecuzione delle opere di urbanizzazione disciplinate dal presente atto.
- 10.8 Il soggetto attuatore deve fare eseguire le opere di urbanizzazione da imprese che abbiano i necessari requisiti economico – finanziari, tecnico – organizzativi e di affidabilità morale, che siano in regola con i contributi previdenziali e assistenziali e applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti, in coerenza a quanto dispongono il Codice dei Contratti ed il Regolamento di esecuzione ed attuazione.

- 10.9 Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare i nominativi delle imprese aggiudicatarie immediatamente dopo l'aggiudicazione e a consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del Codice dei Contratti da parte del Comune.
- 10.10 Il soggetto attuatore è tenuto, inoltre, a comunicare la presenza dell'impresa stessa, nonché delle eventuali imprese subappaltatrici, nell'elenco di cui al D.P.C.M. 18.04.2013 (cd. "White List") tenuto dalla Prefettura; qualora l'impresa non risulti in detto elenco, il Comune provvede a richiedere la documentazione antimafia alla Prefettura.
- 10.11 Il soggetto attuatore deve prevedere nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore. In presenza di interdittiva antimafia, comunicata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, deve essere disposto l'allontanamento dell'impresa dal cantiere e/o la sospensione del cantiere.
- 10.12 Il soggetto attuatore autocertifica al Comune di avere acquisito per l'impresa esecutrice, i subcontraenti e i lavori autonomi operanti in cantiere:
- certificati camerali;
 - documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi);
 - documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale;
 - attestazione, se necessaria, in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si

compongono le lavorazioni, ovvero dichiarazione sulla capacità tecnico – economica corredata da idonea documentazione;

- certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al lavoro dei disabili.

10.13 Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare quanto previsto dalla normativa vigente relativamente alla tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera dei lavoratori.

10.14 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, in fase di esecuzione, la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza; tali nomine dovranno essere comunicate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) al Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).

10.15 Il soggetto attuatore attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.

10.16 Il soggetto attuatore prende atto che il Comune esercita il potere generale di vigilanza in ordine all'attività urbanistica – edilizia e all'attività posta in essere dal soggetto attuatore nella veste di stazione appaltante; in particolare il Comune, tramite il ROU, nell'esercizio del potere generale di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini dell'accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dai Settori competenti.

Articolo 11 - Fine lavori e Collaudo

11.1 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 vengono sottoposte al collaudo tecnico al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto definitivo

approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia.

- 11.2 Entro sessanta giorni dalla data di consegna dei lavori, il Comune deve attribuire l'incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, anche il collaudo statico.
- 11.3 Il contratto di incarico professionale di cui al punto 11.2, definisce le modalità e i termini delle prestazioni, le relative garanzie e penali e disciplina gli adempimenti previsti in carico al collaudatore; le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del soggetto attuatore.
- 11.4 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice e il Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU) devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.
- 11.5 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per accertare la conformità delle opere realizzate al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.
- 11.6 Il collaudatore trasmette al RUP e al ROU, unitamente al verbale di visita, anche una relazione che illustri l'andamento generale dei lavori, dia contezza del rispetto dei tempi contrattuali previsti dal programma temporale allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere

ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.

- 11.7 Il RUP e il ROU possono richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti l'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.
- 11.8 Fermo restando quanto previsto nel contratto di incarico, nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere, onde verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dalla impresa esecutrice, i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.
- 11.9 Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore è consegnato al RUP che, a sua volta, lo trasmette al ROU per la presa d'atto del dirigente.
- 11.10 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, RUP, direttore lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice; il ROU è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.
- 11.11 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere; entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROU gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

- 11.12 Le aree messe a disposizione al soggetto attuatore dal Comune per ogni singolo lotto funzionale, e le opere realizzate come previsto dall'art. 11, saranno riconsegnate dal soggetto attuatore al Comune, che le prenderà in carico complete di opere ed attrezzature liberando il soggetto attuatore da ogni responsabilità e garanzie fidejussorie, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di collaudo positivo redatto in contraddittorio tra il RUP, il ROU ed il collaudatore incaricato che dovrà essere redatto entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori. In caso contrario si intenderanno le stesse collaudate ed automaticamente riconsegnate al Comune il quale le prenderà in carico senza nessuna eccezione.
- 11.13 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare le aree ed utilizzare le opere e/o l'attrezzatura, ovvero parti di esse (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), prima dell'emissione del certificato di collaudo, su richiesta del ROU, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dalla normativa vigente in materia, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore Lavori e dal RUP. Dalla sottoscrizione del verbale la manutenzione, custodia e responsabilità passeranno dal soggetto attuatore al Comune che se ne farà carico senza alcuna eccezione liberando il soggetto attuatore da ogni responsabilità e garanzie fidejussorie.
- 11.14 La consegna anticipata dell'opera viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il soggetto attuatore, RUP, ROU che sottoscrivono il relativo verbale.
- 11.15 Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia,

manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo provvisorio, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune.

11.16 Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 andranno eseguite anche in totale assenza di realizzazione dell'intervento edilizio privato.

Articolo 12 - Garanzie e penali

12.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il soggetto attuatore presenta:

a) fideiussione /polizza n. _____ rilasciata da istituti e/o enti legalmente autorizzati ed iscritti nell'elenco della Banca D'Italia (specificare in stipula) per un importo complessivo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di cui al precedente art. 6;

b) fideiussione/polizza n. _____ rilasciata da istituti e/o enti legalmente autorizzati ed iscritti nell'elenco della Banca D'Italia (specificare in stipula) avente un importo di € 30.000, per il corretto adempimento di tutti gli obblighi convenzionali, inclusa la costante ed adeguata manutenzione delle aree di proprietà e di quelle messe a disposizione ad uso cantiere per la realizzazione del presente P.L.

12.2 Tali cauzioni recano idonee clausole di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione liberatoria del competente ufficio Comunale.

12.3 La garanzia fideiussoria di cui alla lettera a) del precedente comma 12.1 potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo delle opere. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di escussione da parte dal Comune

dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze. Il Dirigente, sulla base della proposta del ROU, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ed alla riconsegna delle fidejussioni in originale al soggetto attuatore. In caso di mancato collaudo per fatto e colpa non imputabile al soggetto attuatore il nulla osta di svincolo e la riconsegna delle fidejussioni al soggetto attuatore avverrà comunque entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori redatta dal soggetto attuatore.

12.4 In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune di Brugherio potrà liberamente escutere le garanzie prestate, a prima richiesta, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Brugherio potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Brugherio procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli importi richiamati al precedente punto 12.1 lettera b) saranno utilizzati dal Comune di Brugherio per l'esecuzione delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione per le quali il soggetto attuatore stesso risulti totalmente o in parte inadempiente.

- 12.5 Il soggetto attuatore deve altresì richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa avente i contenuti previsti dall'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune.
- 12.6 Salvo causa di forza maggiore non imputabile al soggetto attuatore, nel caso di mancato rispetto del termine di fine lavori previsto nella presente convenzione e nel relativo titolo di ogni singola opera di urbanizzazione aumentato di mesi tre, il soggetto attuatore verrà assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari allo 0,03% dell'importo dell'opera non completata, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, da applicare per ogni mese di ritardo successivo al termine di differimento, fino ad una penale massima del 3% del valore dell'opera. E' riconosciuta facoltà al Comune di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.
- 12.7 In caso di ulteriore ritardo rispetto all'eventuale termine prorogato che ha determinato l'applicazione della penale massima del 3% di cui al comma precedente, il Dirigente sentito il ROU, intimerà al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assegnando un termine alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni e avvierà il procedimento di riscossione coattiva del relativo importo della garanzia fideiussoria di cui al precedente punto 12.1. E' riconosciuta facoltà al Comune di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

Articolo 13 - Validità

- 13.1 Il presente P.L. ha validità massima di anni 10 (dieci) calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

- 13.2 Entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine pattuito, si ritiene decaduto il P.L. di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore. Restano fatte salve le procedure di messa in mora di cui all'art. 93 della L.R. 12/2005.
- 13.3 I titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi edilizi saranno conseguiti con atti autonomi, disgiunti dalla presente convenzione, secondo le tempistiche riportate nella presente convenzione.
- 13.4 Il soggetto attuatore 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 e autorizzazioni.

Articolo 14 – Certificato urbanistico

- 14.1 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, viene allegato al presente atto il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, rilasciato dal Comune in data _____ P.G. n _____ - allegato "F".
- 14.2 Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

Articolo 15 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

- 15.1 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del P.L., le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il soggetto attuatore rimane comunque solidamente obbligato nei

confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 12.

- 15.2 Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazioni delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

Articolo 16 - Spese e tasse

- 16.1 Il soggetto attuatore dichiara esplicitamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.
- 16.2 Il soggetto attuatore autorizza il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente a favore del Comune di Brugherio a propria cura e spese, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.
- 16.3 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n. 2 copie conformi in carta

semplice dell'atto e della relativa nota di trascrizione, da consegnare al Comune di Brugherio entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

- 16.4 Sono altresì a carico del soggetto attuatore e/o dei suoi eventuali aventi causa tutte le spese relative alle operazioni di frazionamento, realizzate da professionista dallo stesso incaricato, delle aree pubbliche e private.
- 16.5 A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.

Articolo 17 - Inadempimenti e controversie

- 17.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sede di Milano.
- 17.2 In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il COMUNE si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Articolo 18 - Disposizioni finali

- 18.1 Le parti danno atto che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere

catastale, tecnico patrimoniale, finalizzate alla migliore traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.

- 18.2 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti

Brugherio, li.....

Alfagomma Real Estate S.P.A.

Comune di Brugherio

Elenco allegati alla Convenzione:

All. "A" – Provvedimento Sindacale di Nomina

All. "B" - Visura Camerale Società Alfagomma Real Estate S.P.A.

All. "C" – Elaborato T.05 che identifica in contorno rosso le aree all'interno dell'ambito

All. "D" – Elaborato T.16 che identifica le aree in cessione e di compensazione

All. "E" – Tavola a.07_computo metrico opere di urbanizzazione

All. "F" – Certificato di destinazione urbanistica