



ELABORATO D	PROGETTISTI Dott. Ing. Arch. MATTIA CAPROTTI Viale Lombardia 266 - Brugherio Tel.039.870045 - Fax.039.2875126 Dott. Arch. ANDREA MASSIMO ROGARI Via Sciviero 6 - Brugherio Tel.039.877584 - Fax.039.877543	COMMITTENTE MAGELLANO S.R.L. VIA CARLO ALBERTO 11, MONZA <i>Stefano Sala Peup</i> STEFANO SALA PEUP VIA QUARTO, BRUGHERIO <i>Sala Peup Stefano</i>
DATA 26-07-2017	OGGETTO COMUNE DI BRUGHERIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA MAGELLANO	TITOLO TAVOLA BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA
SCALE :		

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-06 DEL P.G.T. VIGENTE IN VIA MAGELLANO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.... addì.....del mese di.....in Brugherio nella Casa Comunale avanti a me dottor.....notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile di....., senza l'assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo e col mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) Il COMUNE DI BRUGHERIO (C.F.....), che d'ora in avanti verrà indicato come "COMUNE", in persona del Dirigente del Settore Signor.....(C.F.....), nato a..... il, domiciliato per la carica in Brugherio presso la Casa Comunale, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

e

- 2) Il Signor Stefano Sala Peup (C.F. SLPSFN59E31B212M), nato a Brugherio il 31/5/1959, residente a Brugherio via Quarto n.99;

La Signor/a Paola Fumagalli (C.F.FMGPLA40C60B212O), nata a Brugherio il 20/3/1940 residente a Brugherio, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Magellano srl (C.F.05444220965), con sede a Monza via Carlo Alberto 11, come si evince dalla visura camerale della società che si allega al presente atto;

che d'ora in avanti verranno indicati come "OPERATORI",

Detti comparenti, aventi i requisiti di Legge, e della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono personalmente certo, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi della L. 1150/1942 e s.m.i. e degli artt. 12, 14 e 46 della LR 12/2005 e s.m.i.

PREMESSO CHE

1. gli OPERATORI, come sopra identificati, sono proprietari delle seguenti aree site in Comune di Brugherio:

- Società Magellano srl: aree site in Via Magellano catastalmente identificate al N.C.T. del Comune di Brugherio al foglio 40 mapp. 164 e mapp. 261;
- Sig.Stefano Sala Peup, aree site in Via Magellano catastalmente identificate al N.C.T. del Comune di Brugherio al foglio 40 mapp. 24 e mapp. 165;

il tutto come meglio individuato nell'elaborato n. 3 del Piano di Lottizzazione (di seguito PL);

2. gli OPERATORI, in accordo con il Comune convengono di attuare il PL, con i dati quantitativi che sono fissati al successivo art. 3 del presente atto;

3. gli OPERATORI hanno presentato in data 15/09/2016 p.g. 30.729 e successive modifiche ed integrazioni, al COMUNE un unitario Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., per l'utilizzazione edilizia delle aree di loro proprietà per complessivi mq. 14.720 di superficie catastale, che costituiscono la totalità delle aree inserite nel Piano Attuativo riferito all'Ambito AT-06, oltre a porzione di area esterna al perimetro di PL posta a sud dell'ambito;

4. nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T. in seguito), approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 09.06.2016 e divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi del 14.09.2016, le suddette aree sono perimetrate, per una Superficie Territoriale da P.G.T. pari a mq 14.210, come Ambito di Trasformazione soggetto a strumento attuativo, contraddistinto dalla sigla AT-06, e sono dettagliate nell'elaborato DP-05 del Documento di Piano – Schede di attuazione degli Ambiti di trasformazione, in cui sono riportati i dati urbanistici e le modalità di intervento;

5. con la presentazione del Piano di Lottizzazione AT-06 gli OPERATORI hanno richiesto una modifica del perimetro del comparto, al fine di renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali, per una Superficie Territoriale complessiva, risultante da rilievo celerimetrico, pari a mq **14.384,06**. Tale variazione, riguardante una superficie inferiore al 5% della Superficie Territoriale del comparto indicata nella Scheda di Attuazione (DP-05), 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. 3 allegata al PL oggetto della presente convenzione.
6. i dati quantitativi assunti dal Piano di Lottizzazione, sono riportati al successivo art. 3 del presente atto;
7. le aree interessate dall'attuazione del Piano di Lottizzazione:
- non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
 - non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.;
 - non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. 26 giugno 2015 n. 105;
 - non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e s.m.i.
 - non risultano di interesse sovra comunale;
8. la proposta progettuale non comporta variante al vigente P.G.T.;
9. la Giunta Comunale ha adottato, ai sensi dell'articolo 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n. del
10. gli atti di progetto relativi al presente P.L. 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;
11. a seguito della pubblicazione del P.L. non sono / sono state presentate osservazioni ed il Piano stesso è stato approvato in via definitiva dalla Giunta Comunale di Brugherio con deliberazione n.... del, divenuta esecutiva ai sensi di legge in data
12. gli OPERATORI dichiarano 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.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra i soggetti sopra individuati si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne gli OPERATORI i quali si obbligano, per sé e per i propri eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte dagli OPERATORI in via solidale per sé e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 –Attuazione del Piano di Lottizzazione ed elaborati allegati

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione delle edificazioni residenziali e delle urbanizzazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, alle norme di legge e ai regolamenti vigenti, nonché secondo le previsioni indicate nei seguenti elaborati progettuali, che si trovano allegati alle delibere di adozione e approvazione del PL, citate in premessa, i quali si intendono qui richiamati per costituire parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

tavola 1 – inquadramento territoriale

tavola 2 – inquadramento: sviluppo matrice urbana - lettura analisi urbanistica - rilievo fotografico
 tavola 3 – stato di fatto e estratto mappa catastale
 tavola 4 – planivolumetrico - uso del suolo
 tavola 5 – tipologie edilizie indicative - verifiche parcheggi e sup. permeabili
 tavola 6 – planimetria generale
 tavola 7 – opere di urbanizzazione: planimetria generale -sezioni schematiche – progetto parcheggio e parco
 tavola 8 – reti tecnologiche: esistenti e di progetto
 tavola 9 – profili
 tavola 10 – tavola dei vincoli
 elaborato A - relazione tecnica
 elaborato B - computi metrici estimativi delle opere pubbliche
 elaborato C1 – studio componente geologica
 elaborato C2 – studio componente geotecnica
 elaborato D – bozza di convenzione urbanistica
 elaborato E – atti di proprietà
 elaborato F – planimetria catastale con regime delle aree
 elaborato G – Edilizia Residenziale Convenzionata – Descrizione sintetica con caratteristiche tipologiche e costruttive
 elaborato I – valutazione previsionale di clima acustico

2. Per tutto ciò che non è espressamente indicato negli elaborati grafici e nella convenzione del P.L. approvato, si deve fare riferimento alla normativa in vigore al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi edilizi per l’attuazione dell’intervento urbanistico.

ART. 3 – Quantità e destinazioni d’uso

1. Gli OPERATORI attueranno gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati, nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative regionali e statali.

2. Il P.L. è caratterizzato dai seguenti dati quantitativi:

Ambito AT-06

Superficie territoriale (St)	14.384,06 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	1,00 mc/mq
Volume edificabile (V) ambito AT- 06	14.384,06 mc
Area fondiaria	11.913,50 mq
Superficie per urbanizzazioni primarie (U1)	613,80 mq
Superficie per urbanizzazioni secondarie (U2)	1.856,76 mq
Superficie aree esterna a sud dell'ambito AT-06	252,83 mq
Indice premiale (Ip) massimo da PGT	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità massimo da PGT (VPr) St x (Ip+It)	21.576,09 mc
Volume premiale ai sensi dell'art.12.1 NTA (6%) (Vpr1)	863,04 mc
Volumetria edificabile con premialità di progetto = VP = V+Vpr1	15.247,10 mc
Quota edilizia convenzionata	30 %
Volume edificabile (V) ambito AT- 06: quota edilizia convenzionata Vc	4.574,13 mc
Volume edificabile (V) ambito AT- 06: quota edilizia libera VL	10.672,97 mc

Ad esaurimento della Volumetria edificabile con premialità di progetto (VP), l'area complessiva interessante l'intervento verrà definita satura, fatta salva comunque la possibilità, subordinata all'approvazione di idonea variante urbanistica al P.L. in oggetto che includa il reperimento delle relative aree a standard, di utilizzare l'intero Volume edificabile con premialità massimo (VPr), in conformità al P.G.T. vigente al momento della presentazione della variante stessa ed entro i termini di validità della presente convenzione.

ART. 4 – Durata e modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi della presente convenzione è prevista nel termine dieci anni, decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.L. in oggetto.
2. Per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e le relative cessioni, nonché gli altri adempimenti previsti con la presente convenzione, valgono i minori termini di volta in volta indicati nei successivi articoli.
3. I titoli abilitativi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.
4. Gli OPERATORI, per la realizzazione del P.L. provvederanno a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici.
5. Gli OPERATORI, previo consenso di tutti gli attori privati coinvolti nell'attuazione, potranno:
 - trasferire una maggiore concentrazione di volumetria da un edificio all'altro;
 - garantire il rispetto di tutte le verifiche relative al calcolo della superficie permeabile, della superficie coperta e dei parcheggi (per questi ultimi a condizione che per i titoli abilitativi rilasciati sia garantita la quota minima di parcheggi richiesta da normativa), tenendo conto della Superficie Fondiaria complessiva, come verrà puntualmente verificato in sede esecutiva in correlazione con i progetti edilizi afferenti i titoli abilitativi degli interventi da intraprendere;
 - prevedere in un titolo abilitativo di un edificio, una maggiore superficie permeabile, e/o superficie coperta o di parcheggi, con contestuale compensazione in diminuzione della dotazione dei suddetti parametri in un altro edificio, pur senza alcuna riduzione della dotazione complessiva per tutto il piano attuativo, che risulterà pertanto invariata;
6. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno garantire immediata funzionalità agli edifici realizzati.
7. Ai sensi dell'art.14 comma 12 della L.R. n.12/2005 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 tipologiche di impostazione previste negli elaborati progettuali del PL, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
8. Qualora nell'effettiva utilizzazione edificatoria dell'area, la configurazione fondiaria necessaria all'intervento di trasformazione si discostasse da quella ora individuata, rispetto alle aree a standard latitanti divenute di proprietà comunale, le parti accettano sia da ora di riconformare la superficie fondiaria con quella standard, rispettando l'impostazione sostanziale dell'assetto urbanistico, senza oneri aggiuntivi e provvedendo a formalizzare il passaggio con l'atto di identificazione catastale previsto per le opere di urbanizzazione (art.6 comma 4 e art.7 comma 6).

ART. 5 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sono rilasciati previa corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, così come determinata nei successivi commi, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate, complete della documentazione prevista, entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione del Piano di Lottizzazione in argomento, ai sensi dell'art.38 comma 7bis L.R. 12/2005 e s.m.i. e fatta salva la facoltà di rateizzazione.
2. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purché completa della documentazione prevista.
3. Le parti danno atto che alla data di stipula della presente convenzione, le tariffe vigenti nel Comune di Brugherio, approvate con Deliberazione di C.C. n. 23 del 30/03/2009 sono le seguenti:

per destinazioni di edilizia residenziale libera e convenzionata:

- o Oneri di urbanizzazione primaria €/mc 18,33
- o Oneri di urbanizzazione secondaria €/mc 25,91

In relazione al Volume edificabile, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria

tipologia

	Volume (mc)	€ / mc	Totale
o Edilizia residenziale convenzionata:	4.574,13	18,33	€ 83.843,80
o Edilizia residenziale libera:	10.672,97	18,33	€ 195.635,54
		Totale	€ 279.479,34

Oneri di urbanizzazione secondaria

tipologia

	mq SLP	€ / mc	Totale
o Edilizia residenziale convenzionata:	4.574,13	25,91	€ 118.515,71
o Edilizia residenziale libera:	10.672,97	25,91	€ 276.536,65
		Totale	€ 395.052,36
			€ 674.531,70

4. GLI OPERATORI si impegnano a corrispondere, in fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo le modalità previste per gli stessi, una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, pari al 5%, come previsto dalla deliberazione di C.C. n. 23 del 30/3/2009, per le aree agricole nello stato di fatto individuate nell'allegato alla delibera stessa.

ART. 6 – Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. GLI OPERATORI, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 46 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi prima della consegna delle opere al comune stesso, le aree di urbanizzazione primaria, localizzate internamente al perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Dette aree vengono cedute, come in parte rappresentate nella Tavola n. 4 e come indicato nell'elaborato F allegati al PL:

Aree interne al perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT-06:

- foglio 40, mapp.24 parte, 165 parte, 164 parte e 261 parte, pari a complessivi 613,80 mq fatte salve le rilocalizzazioni delle aree, in corso d'opera come previsto al precedente art.4 comma 6.

2. GLI OPERATORI, ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e

vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza.

3. Le aree resteranno nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della loro consegna definitiva al COMUNE, che avverrà successivamente all'approvazione del certificato di collaudo, mediante apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti; le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La gestione di dette aree, fino alla riconsegna al COMUNE, avverrà secondo quanto previsto dal successivo articolo 19.

4. GLI OPERATORI, si impegnano sin d'ora a stipulare prima del collaudo delle opere un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI.

5. Con il passaggio di possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 3 delle NTA dello strumento urbanistico generale sarà puntualmente verificata in sede di assetto definitivo progettuale, contestuale alla presentazione dei titoli abilitativi edilizi; in via di prima sommaria verifica la dotazione è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89 e dell'art. 3 delle N.T.A. del P.G.T., in termini di superfici e numero di posti auto, come dimostrato dalla Tavola 5 del PL.

ART. 6 bis – Cessione aree extra superficie territoriale

1. GLI OPERATORI cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi prima della consegna al comune stesso delle opere di urbanizzazione adiacenti a nord, le aree localizzate esternamente al perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Dette aree vengono cedute, come in parte rappresentate nella Tavola n. 4 e come indicato nell'elaborato F allegati al PL:

Aree esterne al perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT-06:

- foglio 40 mapp.164 parte e 261 parte, pari a mq 100,65
- foglio 40 mapp.24 parte e 165 parte, pari a mq 152,18

3. GLI OPERATORI, ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza e che il COMUNE dà atto di ben conoscere. In particolare si segnala la presenza di una servitù di metanodotto, come risultante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata stipulata sull'originario mapp. 24 del foglio 40 in data 18/04/1997 n. rep. 11.922, Notaio Enrico Bellezza, tra Snam S.P.A. e il signor Sala Peup Battista.

4. L'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute ai sensi del presente articolo rimane a carico degli OPERATORI fino al collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzare ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione in adiacenza alle aree stesse.

ART. 7 – Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

1. GLI OPERATORI, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 46 della L.R. n° 12/05, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi prima della consegna delle opere al comune

stesso, le aree di urbanizzazione secondaria, localizzate internamente al perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Dette aree vengono cedute, come in parte rappresentate nella Tavola n° 4 del PL e come indicato nell'elaborato F allegato al PL:

- foglio 40, mapp.24 parte, 165 parte, 164 parte e 261 parte, pari a mq 1.856,76 mq fatte salve le rilocalizzazioni delle aree, in corso d'opera, come previsto al precedente art.4 comma 6.

Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalla scheda (elaborato DP-05 di PGT) è calcolato sul Volume edificabile con premialità massimo (VPr), secondo la formula $(VPr)/150 \times 18$. Per l'ambito di trasformazione AT-06 in oggetto, con Volumetria edificabile con premialità di progetto (VP) = 15.247,10 mc, la quantità minima di aree a standard da reperire corrisponde a mq. 1.836.

2 Complessivamente le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale assommano a mq. 1.856,76, costituite da aree di proprietà degli OPERATORI e ora cedute, a titolo di standard urbanistico. Pertanto si dà atto che detto valore è complessivamente superiore al fabbisogno come determinato al precedente 1° comma del presente articolo.

3. GLI OPERATORI, dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza. In particolare si segnala la presenza di una servitù di metanodotto, come risultante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata stipulata sull'originario mapp. 24 del foglio 40 in data 18/04/1997 n. rep. 11.922, Notaio Enrico Bellezza, tra Snam S.P.A. e il signor Sala Peup Battista.

4. Le aree resteranno nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della loro consegna definitiva al COMUNE, che avverrà successivamente all'approvazione del certificato di collaudo, mediante apposito verbale di consegna sottoscritto dalla parti; le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. Gli OPERATORI si impegnano sin d'ora a stipulare prima del collaudo delle opere un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. La gestione di dette aree, fino alla riconsegna al COMUNE, avverrà secondo quanto previsto dal successivo articolo 19.

6. Con la consegna al COMUNE, da formalizzarsi con le modalità di cui all'art. 19, viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria; resta a carico degli Operatori, la manutenzione degli alberi per i primi tre anni dalla loro posa, consistente in: irrigazione, potatura, cura delle essenze malate e la sostituzione di quelle eventualmente morte.

7. La gestione manutentiva delle alberature (modalità, controllo, comunicazione), estesa ai primi tre anni di impianto come specificato al comma 6 del presente articolo, dovrà essere definita con atto scritto tra il Comune e gli Operatori prima della riconsegna delle aree a seguito di collaudo delle opere di urbanizzazione e potrà prevedere il deposito di idonea polizza assicurativa a garanzia del corretto adempimento degli obblighi manutentivi assunti.

ART. 8 – Determinazione delle opere a scomputo. Corresponsione del contributo afferente il costo di costruzione, maggiorazioni e quote di esclusione.

1. Ai sensi degli articoli 45 e 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e nel rispetto del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione, che saranno realizzate dagli OPERATORI, come indicato ai successivi articoli 9 e 10, verrà portato in compensazione al contributo per oneri di urbanizzazione (ai sensi del citato art. 46 e s.m.i.), determinato sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.

2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà effettuata sulla base del prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia 2011, al netto di IVA e delle spese di progettazione; a tal fine gli OPERATORI accompagneranno i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali.

3. Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, gli OPERATORI predisporranno il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione calcolato al momento della presentazione dei titoli abilitativi, secondo quanto definito all'art. 5. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE agli OPERATORI qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

4. Gli OPERATORI si impegnano al versamento del contributo afferente il costo di costruzione secondo quanto previsto dall'art. 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo le modalità previste per gli stessi. Con le modalità stabilite dal Comune verrà altresì corrisposta una maggiorazione del costo di costruzione, pari al 5%, come previsto dalla deliberazione di C.C. n. 23 del 30/3/2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e relativo allegato.

5. GLI OPERATORI, nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale (P.G.T.) alle disposizioni della L.R. 31/2014 e s.m.i., secondo quanto disciplinato dall'art. 5 comma 10 della medesima Legge Regionale, si impegnano a corrispondere, se dovuto all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, con le medesime modalità di cui al comma 4 del presente articolo, una ulteriore maggiorazione pari al 20% del contributo afferente il costo di costruzione, trattandosi di area fuori dal TUC, individuata ai sensi dell'art.18 comma 2 delle N.T.A. del P.G.T. vigente (elaborato PR-01).

6. Per la sola quota di edilizia residenziale convenzionata prevista dal PL GLI OPERATORI non corrisponderanno al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, in osservanza dell'esenzione prevista ai sensi dell'art. 17 comma 1 D.P.R.380/2001.

ART. 9 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L. n. 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a scomputo oneri di urbanizzazione, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione parcheggio pubblico e marciapiedi lungo via Magellano
- realizzazione di una cabina di distribuzione elettrica;
- Estensione reti di via Magellano;

2. Le opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo pari a € 147.191,73 verranno realizzate in sostanziale conformità ai disegni allegati al PL (Tavola n° 7), previa presentazione, da parte dell'OPERATORE, di progetto definitivo - esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

3. Le parti danno atto che il costo preventivato per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare come da computo metrico estimativo allegato, risulta inferiore a quelli derivanti dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30/3/2009 e determinati nel precedente articolo 5, dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo pari a € 279.479,34, salvo aggiornamenti di legge, e che pertanto sarà corrisposta la differenza dovuta così come pattuita:

- 132.287,61 a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali; detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio / efficacia dei singoli titoli abilitativi edilizi, nelle forme e modalità definite dal Comune per i titoli edilizi e come previsto all'art. 5 del presente atto.

4. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 del presente articolo dovranno essere completate entro 5 anni, decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.L. in oggetto, anche in caso di totale assenza di realizzazione dell'intervento edilizio privato convenzionato con il presente atto.

ART. 10 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, in conformità alle vigenti normative in materia di opere pubbliche, come previsto dal successivo art. 11, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a scomputo oneri di urbanizzazione, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione:

- formazione aree verdi e piantumazioni;

Le alberature previste nell'ambito delle opere di cui al presente comma, dovranno essere oggetto di scelta specifica, da concordare con il Comune in fase di presentazione del progetto esecutivo sottoposto ad approvazione comunale.

2. Le opere di urbanizzazione, per un importo complessivo di € 46.180,08 verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al PL (Tavola n° 7), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo - esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

3. Le parti danno atto che il costo preventivato per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare come da computo metrico estimativo allegato, risultano inferiori a quelli derivanti dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n°23 del 30/3/2009 e determinati nel precedente articolo 5, per un importo pari a € 395.052,36, salvo aggiornamenti di legge, e che pertanto la differenza dovuta, ammonta a:

- €. 348.872,28 a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali; detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio / efficacia dei singoli titoli abilitativi edilizi, nelle forme e modalità definite dal Comune per i titoli edilizi e come previsto all'art. 5 del presente atto.

4. Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 1 del presente articolo dovranno essere completate entro i termini di validità della presente convenzione, anche in caso di totale assenza di realizzazione dell'intervento edilizio privato convenzionato con il presente atto.

ART. 11 – Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

1. GLI OPERATORI, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n° 50/2016 e s.m.i., art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

2. Gli OPERATORI si obbligano a presentare al Comune, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, il progetto esecutivo diviso in ogni singolo lotto funzionale delle opere di urbanizzazione, verificato e validato a propria cura e spesa e redatto in conformità al relativo progetto definitivo.

3. L'eventuale sconto sull'importo dei lavori potrà essere utilizzato per l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione del PA, fermi gli importi a scomputo definiti nella presente convenzione e nel rispetto del comma 1 del presente articolo.

ART. 12 – Attuazione diritti volumetrici premiali

1. Per l'ambito di attuazione AT-06 è facoltà degli OPERATORI aggiungere all'indice di fabbricabilità territoriale (It) pari a 1mc/mq, un indice premiale massimo (Ip) pari a 0,5 mc/mq; in relazione all'attuazione del PL in oggetto, la volumetria premiale massima realizzabile, è pari a 863,04 mc, di cui il 30% sarà in edilizia convenzionata, come disciplinato al successivo articolo 13; all'edificabilità propria assegnata alla

superficie territoriale, può essere pertanto sommata tale edificabilità aggiuntiva, da acquisire sulla base di quanto previsto al titolo III (incentivi e premialità) delle NTA del PGT vigente.

2. GLI OPERATORI realizzeranno gli edifici del presente PL, con le caratteristiche indicate agli art.117, 126, 140, 144 del regolamento edilizio vigente del Comune di Brugherio; Ai sensi dell'art.12 comma 1, e della delibera di Consiglio Comunale n.35 del 1/4/2009, con tali caratteristiche costruttive è consentito agli OPERATORI di ottenere un incentivo volumetrico del 6%, sulla volumetria edificabile prevista; l'incremento volumetrico sarà pertanto pari a mc 863,04 mc ($VPr1:14.384,06 \text{ mc} \times 6\% = 863,04 \text{ mc}$); sarà facoltà degli OPERATORI, in sede esecutiva, sostituire le caratteristiche delle tipologie costruttive sopra indicate, con altre contenute in altri articoli del regolamento edilizio, previsti nella D.C.C. n.35/2009 sopra richiamata, nel rispetto della percentuale massima qui convenzionata.

3. L'utilizzo di un incentivo volumetrico superiore a quanto convenzionato con il presente atto, comunque entro il limite di $I_p = 0,50 \text{ mc/mq}$, sarà subordinato all'approvazione di preventiva variante urbanistica al PL.

4. Il fabbisogno di aree a standard urbanistici previsto dalla scheda (elaborato DP-05 di PGT), per l'ambito di trasformazione AT-06, (calcolato con la formula $VPr/150 \times 18$) include la quota relativa alla volumetria premiale massima da P.G.T. (VPr) di cui all'art. 3; con le cessioni indicate al precedente art.7, gli OPERATORI, hanno assolto anche alla dotazione degli standard previsti per la volumetria premiale realizzabile con la presente convenzione (VPr1), così come quantificata al comma 2 del presente articolo.

5. La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 3 delle NTA dello strumento urbanistico generale sarà puntualmente verificata in sede di assetto definitivo progettuale, contestuale alla presentazione dei titoli abilitativi edilizi; in via di prima sommaria verifica la dotazione è soddisfatta, anche per la quota di volume premiale in progetto (VPr1) di cui al comma 2 del presente articolo, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89 e dell'art. 3 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, in termini di superfici e numero di posti auto, come dimostrato dalla Tavola 5 del PL.

ART. 13 – Modalità di realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata

1. Gli OPERATORI s'impegnano a realizzare una Volumetria di mc. 4.574,13, pari al 30% volumetria edificabile con premialità di progetto (VP), come risulta dalla Tavola n. 5, indicativamente corrispondente a n. 24 alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali in edilizia residenziale convenzionata, ai sensi dell'art. 17.1 e 18 del DPR 380/2001, secondo le caratteristiche definite nell'elaborato G, allegato al presente atto ed al prezzo al metro quadrato di superficie commerciale di € 1.950,00; s'impegnano inoltre a realizzare autorimesse ed eventuali posti auto al prezzo cadauno, rispettivamente di € 18.000 e di € 12.000. La realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata avverrà in conformità a quanto previsto dal Regolamento per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata approvato con D.C.C. 50 del 19/07/2011.

2. Gli OPERATORI si impegnano a richiedere il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di almeno il 50% (cinquanta per cento) della quota di edilizia convenzionata prevista dal PL in oggetto entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Resta nella facoltà degli OPERATORI, procedere in sede esecutiva a localizzazione e tagli diversi degli alloggi, in accordo con l'Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PL.

3. Per quanto riguarda le spese tecniche (frazionamento, accatastamento, tabelle millesimali, ecc.) sono stabilite nella misura massima del 3% (tre per cento) del valore di ogni singola unità immobiliare e box/posto auto pertinenziale; per quanto riguarda le spese di allacciamento ai servizi (Energia elettrica, Telefono, Acqua, Gas, Fognatura, ecc) compresi oneri di assistenza muraria per eventuali anelli di collegamento, cabina elettrica ecc., verranno addebitate in quote millesimali in base ai costi effettivamente sostenuti e documentati.

Rimarranno inoltre a carico dell'acquirente le spese notarili, l'IVA, le spese relative al rilascio delle fidejussioni e della polizza assicurativa decennale prevista dal decreto legislativo 122 del 20/6/2005 e le eventuali altre imposte richieste dalla normativa vigente alla data della stipula degli atti.

4. La misurazione commerciale per la determinazione della superficie di ogni unità immobiliare è stabilita con riferimento al Regolamento Comunale per gli interventi residenziali di edilizia convenzionata di cui al comma 1, come somma degli elementi di cui ai punti seguenti:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
- la superficie dei vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di cantine, balconi e terrazzi calcolata al 33%;
- la superficie di soffitte/sottotetti, sia con accesso autonomo che in comunicazione diretta con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di lastrici solari calcolata al 25%;
- la superficie delle parti comuni: androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;
- la superficie dei giardini privati calcolata al 5%.

All'atto della vendita o della locazione il prezzo di cessione, indicato nella presente convenzione, verrà aggiornato, con frequenza biennale, in relazione ad una quota percentuale di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale con decorrenza dal quinto anno dalla data di stipula della presente convenzione. Per la durata di cinque anni dalla stipula della presente convenzione, il prezzo di vendita non è soggetto a revisione, né ad incremento ISTAT.

5. GLI OPERATORI si impegnano a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate indicativamente nell'allegato elaborato G. Contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, gli OPERATORI si impegnano a presentare al COMUNE una tabella riassuntiva contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze, la dichiarazione della classe energetica cui si riferisce il prezzo di vendita. Tale documentazione sarà approvata dal COMUNE mediante determinazione dirigenziale prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione. In sede di presentazione di richiesta di titolo abilitativo, GLI OPERATORI si impegnano inoltre ad allegare la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento, nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

6. Un posto auto e/o box individuale, avente dimensioni non inferiori a 12,50 mq e non superiori a 18 mq, costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere venduto/locato dagli OPERATORI separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola è valida anche per le vendite/locazioni successive alla prima. La cessione dei posti auto/box eccedenti quelli di pertinenza dovrà avvenire secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per Interventi Residenziali in regime di Edilizia Convenzionata.

7. Gli alloggi in edilizia convenzionata verranno assegnati, a scelta dell'OPERATORE, in proprietà o in locazione, a soggetti indicati dal COMUNE sulla base dell'elenco dei soggetti interessati all'acquisto/locazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata predisposto secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale citato al comma 1 del presente articolo. Al momento della stipula del rogito di acquisto/locazione dell'alloggio, i soggetti interessati devono consegnare all'Operatore una autocertificazione di conferma di possesso dei requisiti.

Nel caso di assenza di nominativi dall'elenco predisposto dal Comune o nel caso di rinuncia da parte di tutti gli aventi titolo collocati in elenco, gli OPERATORI, in presenza di alloggi disponibili, procedono con ulteriori forme di pubblicità atte ad assicurare la massima diffusione e conoscenza dell'intervento edilizio da realizzare. Previa verifica da parte degli OPERATORI dei requisiti previsti dal regolamento suddetto, la vendita o locazione dovrà comunque avvenire a favore di soggetti inseriti nell'elenco comunale.

L'ufficio comunale competente provvederà a trasmettere l'elenco ai relativi OPERATORI che dovranno vendere o locare l'alloggio, secondo l'ordine di precedenza stabilito dall'elenco e come normato all'art. 2 comma 1 lettera b) del Regolamento Comunale di cui al comma 1 del presente articolo.

E' fatto obbligo agli OPERATORI di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti/locatari degli alloggi, nonché il compromesso di vendita o locazione, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con

relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo, al fine di consentire al Comune le verifiche di competenza da effettuarsi entro 90 giorni dal ricevimento dei documenti stessi. E' fatto obbligo altresì agli OPERATORI di trasmettere ai competenti uffici del Comune copia dei definitivi rogiti di vendita o locazione.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima vendita/locazione è fatto obbligo alla parte acquirente/locataria il rispetto del presente articolo.

8. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle autorimesse successivi alla prima vendita e/o locazione, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune con il rilascio dell'attestato di conformità e dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'ISTAT dalla data del relativo rogito notarile fino alla data del nuovo atto di trasferimento. Detto incremento di prezzo viene applicato con frequenza biennale. Tale nuovo prezzo determinerà il prezzo massimo di vendita.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al criterio sopra enunciato.

Ogni trasferimento successivo al primo dovrà comunque avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al Regolamento Comunale citato al comma 1.

La verifica dei requisiti dovrà essere operata dal Comune contestualmente alla determinazione del nuovo prezzo di vendita.

Gli alloggi e loro pertinenze venduti o locati non potranno essere oggetto di ulteriore cessione a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di prima vendita/locazione e quindi dalla data del primo rogito notarile.

Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse alla vendita/locazione, il Comune potrà concedere deroga a tali divieti e permettere la vendita o la locazione nei primi 5 anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, come precisati nel Regolamento Comunale citato al comma 1.

9. Il regime di vendita e locazione previsto dal presente articolo, in conformità al Regolamento per gli interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del P.L. in oggetto si applica per 25 (venticinque) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Allo scadere di tale periodo l'OPERATORE, o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli obblighi di cui al presente articolo e potrà vendere/locare gli alloggi a prezzi di libero mercato.

Con la presente convenzione gli OPERATORI si impegnano ad inserire in tutti gli atti di prima vendita/locazione degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal Regolamento per gli interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del PL in oggetto.

Nel caso di vendite/locazioni successive alla prima, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei successivi acquirenti/locatari o loro aventi causa, a pena di nullità dell'atto.

Per ogni singolo acquirente /locatario la durata venticinquennale degli obblighi decorre dalla data di prima vendita/locazione, cioè dalla data del primo rogito notarile.

10. Per gli appartamenti in edilizia convenzionata in locazione, come previsto dal Regolamento comunale di cui al comma 1 del presente articolo, la stessa potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- Locazione permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 8 anni, rinnovabili
- Locazione con patto di futura vendita in proprietà

11. Il valore del canone annuale, escluse tutte le spese inerenti le singole utenze e le spese condominiali, è determinato in misura non superiore al 3,5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi, come determinato ai sensi del presente articolo. E' esclusa la possibilità di diverse pattuizioni. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

12. Gli alloggi posti in locazione potranno essere facoltativamente venduti dagli OPERATORI a società, fondi immobiliari, cooperative edilizie e soggetti equipollenti, alle condizioni di cui al successivo art. 20 e previa valutazione e assenso espresso da parte del COMUNE.

13. Gli OPERATORI dichiarano che eseguiranno gli appartamenti in edilizia convenzionata in una classe energetica non inferiore alla classe B.

ART. 13 bis – Sanzioni per la violazione degli obblighi convenzionali per gli interventi in regime di edilizia convenzionata

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita nonché dei canoni di locazione determinati ai sensi della presente Convenzione ed in applicazione dalle prescrizioni del Regolamento Comunale per l'edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del P.L. in oggetto, è nulla per la parte eccedente.
2. E' altresì colpita da nullità ogni vendita/locazione effettuata in violazione dei "Requisiti per l'acquisto o locazione di alloggi in regime di edilizia convenzionata" di cui all'art. 2 del citato Regolamento Comunale.
3. Per le violazioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, entro il periodo venticinquennale della sua validità relativamente all'Edilizia Convenzionata, potranno applicarsi agli OPERATORI, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:
 - Una pena pecuniaria corrispondente al contributo sul costo di costruzione non versato, con riferimento anche ai singoli alloggi, il cui importo è triplicato;
 - La liberazione dall'alloggio, venduto o locato, entro un anno dalla accertata violazione di insussistenza dei requisiti soggettivi da parte dell'occupante.
4. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione.

ART. 13 ter – Possibilità di adeguamento a sopravvenute modifiche al Regolamento comunale per la quota di Edilizia Convenzionata.

Qualora, successivamente all'approvazione del P.L. in oggetto, anche ad avvenuta stipula della presente convenzione, venisse approvata una modifica all'attuale Regolamento comunale per l'Edilizia Convenzionata, gli OPERATORI potranno richiedere che le pattuizioni di cui ai precedenti articoli 13 e 13 bis vengano adeguate alle disposizioni del nuovo regolamento, fermo restando i prezzi di vendita al metro quadro commerciale pattuiti con la presente convenzione.

ART. 14 – Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. Gli OPERATORI, in relazione al disposto del paragrafo 4, comma 5 dell'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 hanno costituito e consegnata alla stipula della convenzione polizza/e fideiussoria/e rilasciata/e da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € 193.371,81, a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione a carico degli OPERATORI, come individuate dagli articoli 9 e 10 del presente atto.
2. Detta cauzione in polizze fideiussorie con garanzia "a prima richiesta", ed esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, è rilasciata da, sede di....., in data....., portante in n..... Tali garanzie riportano idonee clausole di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.
3. 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 del Codice Civile.
4. GLI OPERATORI potranno richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi

parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 9 e 10 purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% (quindici per cento) del valore complessivo. Resta fermo l'obbligo di garantire con separata fideiussione, ai sensi di legge, il pagamento dilazionato dei residui contributi concessori, in caso di richiesta di rateazione.

5. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il PL, GLI OPERATORI dovranno trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il Comune – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, mediante la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dagli OPERATORI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, GLI OPERATORI saranno liberati e le garanzie dagli stessi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta degli OPERATORI.

ART. 15 – Modalità per l'attuazione del Piano Attuativo

1. Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite degli OPERATORI direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 11.

2. La richiesta da parte degli OPERATORI dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 9 della presente convenzione – da realizzarsi con le modalità di cui al presente articolo – dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione del primo edificio privato e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione di tale primo edificio e comunque prima che per il fabbricato stesso venga dichiarata l'agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo 10 dovranno invece essere realizzate dagli OPERATORI, sempre nel rispetto del precedente art. 11, entro i termini di validità della presente convenzione.

4. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere completate e funzionanti con esplicita attestazione di regolarità del D.L. o del Collaudatore prima, o contemporaneamente alla data di presentazione della dichiarazione di agibilità prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., pena l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 19 commi 3 e 6 bis della L. 241/1990 e s.m.i.

GLI OPERATORI e i loro aventi causa si impegnano altresì, a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Il COMUNE potrà consentire una proroga per la realizzare di alcune opere di urbanizzazione non essenziali; quali: tappetino d'usura, arredo del verde primario, cabina elettrica etc, senza pregiudicare l'agibilità degli alloggi serviti.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 17, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

5. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'Ufficio Tecnico Comunale, o il Collaudatore incaricato, oltre la normale vigilanza, potrà impartire alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Del completamento di ogni opera GLI OPERATORI daranno avviso all'Ufficio Tecnico Comunale.

6. I collaudi definitivi delle opere di interesse pubblico dovranno aver luogo entro tre mesi dalla loro avvenuta ultimazione, che GLI OPERATORI comunicheranno al COMUNE a mezzo lettera raccomandata A.R. o modalità equivalente ai sensi di legge.

7. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini GLI OPERATORI, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avranno facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione dei collaudi seguendo, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.

8. Le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 9 e 10 andranno eseguite anche in totale assenza di realizzazione dell'intervento edilizio privato.

ART. 16 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

1. GLI OPERATORI si obbligano a tracciare a proprie cure e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al PL riguardanti le opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano stesso, in fase di richiesta del primo permesso di costruire, con gli opportuni riferimenti.

2. E' posto a carico degli OPERATORI il necessario coordinamento con gli enti gestori dei servizi a rete (illuminazione, acqua, gas-metano, telefonia/telematica e altro) per la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e sottoservizi tecnologici.

ART. 17 - Inadempimenti

1. Qualora GLI OPERATORI non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 9 e 10 - il COMUNE diffiderà gli OPERATORI con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fidejussioni di cui all'articolo 14 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione con la conseguente liberazione degli OPERATORI, per le obbligazioni relative alle somme escusse.

2. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione degli OPERATORI ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando GLI OPERATORI stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il COMUNE li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

3. Resta comunque salva la possibilità dell'ottenimento di eventuali proroghe, relativamente alla validità dei titoli abilitativi edilizi riguardanti l'attuazione del P.L. in oggetto nei casi riconducibili all'art. 15 del D.P.R. 380/01.

4. In caso di inosservanza da parte degli OPERATORI dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:

- a. per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, salvo causa di forza maggiore non imputabile al soggetto attuatore: 0,03 % (zero virgola zero tre per cento) dell'importo totale fino ad un massimo del 3% (tre per cento); è riconosciuta la facoltà al COMUNE di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo;
- b. per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.15.4: relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria, salvo causa di forza maggiore non imputabile al soggetto attuatore: € 100,00 per unità immobiliare per ritardi fino a 6 mesi, € 500,00 per ritardi fino a 1 anno, € 1.000,00 per ritardi oltre l'anno; è riconosciuta la facoltà al COMUNE di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo;
- c. per ogni mese di ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 13 e 15: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

ART. 18 - Volume convenzionato e vincolo di inedificabilità'

1. Con il presente atto viene convenzionata la realizzazione di una volumetria residenziale di mc 15.247,10, di cui mc 863,04 derivanti dall'applicazione dell'indice volumetrico premiale.

2. L'utilizzo della capacità edificatoria massima ammissibile prevista dalla Scheda Urbanistica di cui all'elaborato DP-05 del P.G.T. vigente, per la quota che eccede la volumetria convenzionata con il presente

atto, è subordinato all'approvazione di idonea variante urbanistica al P.L. da richiedere entro i termini di validità della convenzione stessa.

3. Con il presente atto gli OPERATORI, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal vigente Piano di Governo del Territorio del COMUNE le aree descritte nella tavola n. 3 e fatte salve le previsioni di futuri strumenti urbanistici.

4. Tale vincolo e' stabilito nei confronti del COMUNE e non potrà comunque essere modificato senza l'intervento o l'assenso del medesimo nel caso di modificazioni del limite di edificabilità per la zona che comprende l'immobile sopra descritto.

ART. 19 – Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere

1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, gli OPERATORI si obbligano a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

2. Per esigenze di cantiere le aree cedute di cui ai precedenti articoli 6 e 7 potranno essere utilizzate gratuitamente dagli OPERATORI, fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.

3. La disponibilità gratuita ad uso cantiere delle aree di cui al comma 2 del presente articolo comporta l'affidamento in via esclusiva agli OPERATORI, degli oneri di custodia, di manutenzione periodica e di pulizia delle stesse nonché la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi, fino alla formale riconsegna al Comune.

4. Con la riconsegna di dette aree al COMUNE, da effettuarsi con apposito verbale di sopralluogo, sottoscritto dalle parti coinvolte, attestante la positiva verifica dello stato dei luoghi, verranno trasferiti in carico al COMUNE l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto diversamente pattuito ai commi 7 e 8 del precedente articolo 7.

5. A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo gli OPERATORI hanno costituito a favore del Comune, e consegnato alla stipula della presente convenzione, una cauzione di 7.000 € (euro settemila/00), mediante polizza cauzionale rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per pari importo, soggetta ad automatico rinnovo fino ad autorizzazione formale di svincolo da parte del Comune, da formalizzare entro 30 giorni dalla data di positivo verbale di sopralluogo relativo all'adeguata sistemazione delle aree stesse e consegna delle aree/opere.

ART. 20 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. GLI OPERATORI si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal PL a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che dovranno essere debitamente trascritti.

2. Con l'assunzione degli obblighi di cui alla presente convenzione da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, GLI OPERATORI saranno liberati da dette obbligazioni e le garanzie dagli stessi prestate saranno parimenti svincolate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta degli OPERATORI.

ART. 21 – Rispetto di leggi e regolamenti

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle norme da essa richiamate.

2. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, si allega a quest'atto, con la lettera "...", certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data....., prot.....

ART. 22 – Oneri e spese a carico degli Operatori

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico degli OPERATORI, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché alla cessione delle aree esterne alla superficie territoriale dell'Ambito, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.
2. Le spese per il collaudatore, qualora esterno ed incaricato dal COMUNE, nonché per il collaudo in corso d'opera e definitivo delle opere di urbanizzazione, sono a carico degli OPERATORI.
3. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dal comma 3 dell'articolo 33 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388, dalla legge 28 dicembre 2001 n. 448 e dal comma 30 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2003 n. 350.

ART. 23 – Controversie

1. E' devoluta, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 e s.m.i., alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.
2. In caso di rifiuto opposto dalle 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.

ART. 24 – Norma finale

1. Decorsi 18 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione definitiva del PL senza che sia stata sottoscritta dagli OPERATORI la convenzione in commento, il Sindaco diffida gli OPERATORI a sottoscrivere entro un termine non superiore a 120 giorni la convenzione annessa al PL. In caso di inutile decorso del termine assegnato, il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del PIANO ATTUATIVO, fatte salve documentate cause non imputabili ai soggetti attuatori.
2. Si dà atto alle parti che il presente testo costituisce schema di atto e di conseguenza l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni quali ad esempio quelle di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali.
3. Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura degli OPERATORI e con spese a loro carico, e a tal fine GLI OPERATORI chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per la presentazione dei titoli abilitativi edilizi.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

.....

GLI OPERATORI

.....

.....