

Variante alla Convenzione stipulata il 27/07/2017 a rogito Notaio Giovanni Ricci rep. n. 5.690 Racc. n. 3.769 ai sensi dell'art. 93 – L.R. 11 marzo 2005 n. 12 tra il Comune di Brugherio e la proprietà P.S.T.s.r.l. relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'ambito di trasformazione AT-02A del PGT vigente.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ 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 quest'atto nella sua qualita' di Dirigente del Settore 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 della variante al Programma Integrato di Intervento, esecutive ai sensi di legge e depositate presso la Segreteria Generale del Comune di Brugherio;
- il Sig. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Sede Societaria (C.F. _____), il quale dichiara di intervenire in questo atto nella sua qualita' di amministratore unico della Società P.S.T. s.r.l., con sede in Via Mapelli, 11/a - Monza (P.I. 06615710966) come si evince dalla visura camerale della Società che si allega al presente atto – allegato "B".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5 della L.U. n. 1150/1942, nonché dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

PREMESSO CHE

- P.S.T. s.r.l. e il Comune di Brugherio hanno stipulato in data 27/07/2017 convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'ambito di trasformazione AT-02A a rogito Notaio Ricci. Per la realizzazione dell'edificio Privato ubicato nel comparto C1 e per la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione sono già stati rilasciati i titoli abilitativi dal Comune di Brugherio. In particolare sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire:
 - a) PdC n.192 del 28/07/2017 per la manutenzione straordinaria di piazza Roma e della recinzione di Villa Fiorita
 - b) PdC n. 197 del 03/10/2017 per l'edificazione dell'edificio privato
 - c) PdC n. 313 del 02/12/2017 per la manutenzione straordinaria dell'oratorio "Maria Bambina"
 - d) PdC n. 240 del 14/12/2017 per la realizzazione di nuova area a parcheggio su V.le Lombardia.
 - e) PdC n.325 del 26/02/2018 per la manutenzione straordinaria della chiesa "Maria Bambina"
- P.S.T. s.r.l. con la stipula della convenzione del 27/07/2017 è divenuta proprietaria delle due aree fondiarie ubicate in Via De Gasperi ed in Via Kennedy distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Brugherio come segue:
 - a. area di cui al lotto via De Gasperi identificata nell'elaborato URB-PDG-02-00 Comparto AT-02A/C1 di superficie fondiaria

mq. 1430,00 (millequattrocentotrenta,00) attualmente catastalmente identificata al:

* foglio 20, mappale 545 – Area di enti urbani e promiscui- frazionamento n. 2017/MI343590 del 21/07/2017);

b. area di cui al lotto via Kennedy identificata nell’elaborato URB-PK-02-00 Comparto AT-02A/C2 di superficie fondiaria mq. 1.760,51 (millesettecentosessanta virgola cinquantuno) attualmente catastalmente identificata al:

* foglio n. 28, mappale n. 610 – seminativo irr. di classe 2 di are 13,69 R.D. euro 9,05 (nove e cinque centesimi), R.A. euro 10,61 (dieci e sessantuno centesimi) - (ex mappale 230 parte - frazionamento n. 2017/MI343593 del 21/07/2017) ;

* foglio n. 28, mappale n. 608 – seminativo irr. di classe 2 di are 03,91 R.D. euro 2,58 (due e quattordici centesimi), R.A. euro 3,03 (tre e tre centesimi) (ex mappale 370 parte - frazionamento n. 2017/MI343593 del 21/07/2017;

nonché dei diritti volumetrici edificatori pari a mc. 15.800,00 (quindicimilaottocento virgola zero zero), relativi a mq. 5.266,66 (cinquemiladuecentosessantasei virgola sessantasei) di S.L.P. che sarà realizzata all’interno delle aree fondiarie di cui sopra unitamente alla volumetria già in proprietà alla data della stipula della convenzione del 27/07/2017 pari a mq. 523,33 corrispondenti a mc. 1.570,00

- il Comune di Brugherio è proprietario di tutte le altre aree ricomprese nel perimetro del PII destinate alla realizzazione di opere pubbliche, strade e parcheggi unitamente all’immobile denominato “Maria Bambina” ceduto da P.S.T s.r.l. nell’ambito della convenzione del 27/07/2017 quale standard qualitativo, indicato nell’elaborato URB-U14-00.0, avente una superficie lorda complessiva di mq. 1.678,00 (milleseicentotrentotto virgola zero zero)

Le aree di proprietà del Comune di Brugherio risultano distinte nel Catasto Terreni del Comune di Brugherio come segue:

*foglio n. 20, mappale n. 234 – seminativo di classe 2 di are 20,00 R.D. euro 10,33, R.A. euro 10,33

*foglio n. 20, mappale n. 235 – seminativo di classe 2 di are 16,00 R.D. euro 8,26, R.A. euro 8,26

*foglio n. 20, mappale n. 543 – seminativo di classe 2 di are 61,70 R.D. euro 31,87, R.A. euro 31,87

*foglio n. 28, mappale n. 19, ente urbano di are 10,90

*foglio n. 28, mappale n. 21, ente urbano di are 6,80

*foglio n. 28, mappale n. 22, ente urbano di are 10,80

*foglio n. 28, mappale n. 23, ente urbano di are 10,70

*foglio n. 28, mappale n. 24, ente urbano di are 2,90

*foglio n. 28, mappale n. 25, ente urbano di are 0,25

*foglio n. 28, mappale n. 26, ente urbano di are 0,35

*foglio n. 28, mappale n. 607 – seminativo irr. di classe 2 di are 22,43 R.D. euro 14,83, R.A. euro 22,50

*foglio n. 28, mappale n. 609 – seminativo irr. di classe 2 di are 0,35 R.D. euro 0,23, R.A. euro 0,27

*foglio n. 28, mappale n. 611 – seminativo irr. di classe 2 di are 15,00 R.D. euro 9,92, R.A. euro 11,62

*foglio n. 20, mappale n. 230 – pascolo U di are 0,63, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,03

*foglio n. 20, mappale n. 229 – pascolo U di are 0,57, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,03

*foglio n. 20, mappale n. 231 – bosco ceduo U di are 0,40, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,01

*foglio n. 20, mappale n. 232 – bosco ceduo U di are 1,90, R.D. euro 0,39, R.A. euro 0,06

*foglio n. 20, mappale n. 233 – bosco ceduo U di are 1,80, R.D. euro 0,37, R.A. euro 0,06

*foglio n. 20, mappale n. 132 – pascolo U di are 5,70, R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,29

*foglio n. 20, mappale n. 133 – bosco ceduo U di are 3,20, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,10*foglio n. 28, mappale n. 397 – seminativo irriguo di classe 2 di are 21,00, R.D. euro 13,88, R.A. euro 16,27

Dette aree risultano meglio identificate con contorno in tinta rossa (facenti parte dell’ambito oggetto di P.I.I.) e blu (non facenti parte dell’ambito oggetto di P.I.I. ma interessate da opere di urbanizzazione, manutenzione e/o riqualificazione), verde (non

facenti parte dell'ambito oggetto di P.I.I. ma interessate dal solo progetto delle opere di urbanizzazione), nell'elaborato IFS-10-01.0 - allegato "C" - alla presente convenzione;

L'immobile denominato "Maria Bambina" risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brugherio come segue:

* foglio 28, mappale A, subalterno 702, via Alcide De Gasperi n. 39, piano T, categoria B/7, classe 1, mc. 1405 (millequattrocentocinque), superficie catastale 214 (duecentoquattordici) mq, Rendita Catastale euro 442,63 (quattrocentoquarantadue e sessantatré centesimi) – immobile ridotto ad uso profano non indecoroso;

* foglio 28, mappale 13, graffato ai mappali 16, 17 e 510, via Alcide De Gasperi n. 39, piano T-1-S1, categoria B/1, classe U, mc. 5490 (cinquemilaquattrocentonovanta), superficie catastale 1210 (milleduecentodieci) mq, Rendita Catastale euro 4.253,05 (quattromiladuecentocinquantatré e cinque centesimi) – Oratorio;

Detto immobile risulta meglio identificato nell'Elaborato GEN-10-03.0 standard qualitativo edificio "Maria Bambina" – Allegato "I" – alla presente convenzione.

I terreni e il fabbricato sopra citati sono inseriti in un ambito edificatorio a destinazione funzioni pubbliche, residenziale, commerciale e direzionale, all'interno del Documento di Piano, individuato con la sigla AT-02A, 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 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 14/9/2016 e successiva Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28/05/2018 ed entrata in vigore dal 4 luglio a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 4/7/2018;

- A seguito dell'approvazione della Variante di adeguamento al documento di piano di cui sopra l'Ambito AT-02A/C2 è stato ridefinito. La Società P.S.T. s.r.l. ha pertanto valutato l'opportunità di introdurre alcune modifiche al P.I.I. vigente al fine di uniformarsi alle scelte del Consiglio Comunale.
- P.S.T. s.r.l. e il Comune di Brugherio hanno convenuto di apportare le modifiche alla convenzione vigente e di approvare la presente Variante al Programma Integrato di Intervento che integra le pattuizioni contenute nella Convenzione del 27/07/2017;
- con istanza del _____, in atti P.G. n. _____ e successiva integrazione del _____, in atti P.G. n. _____ P.S.T. s.r.l. ha presentato proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento, obbligatorio per la riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio ed ambientale e rifunzionalizzazione delle aree sopra indicate;
- la proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento è costituita dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI GENERALI								
GEN	10	01	1	Relazione Paesaggistica			-	22/10/2018
GEN	10	02	4	Relazione Urbanistica	Relazione tecnica dell'intervento		-	06/03/2019
				Bozza di convenzione urbanistica				06/03/2019
GEN	10	03	2	Standard qualitativo Edificio "Maria Bambina"			-	12/12/2018
GEN	10	04	2	Relazione Geologica PII			-	12/12/2018

GEN	10	05	4	Verifica Parcheggi Pubblici			-	06/03/2019
				Dichiarazione di Fattibilità Economica				12/12/2018
				Dichiarazione Acustica				12/12/2018
GEN	05	00	2	Relazione Illuminotecnica			-	06/03/2019
GEN	05	LX1	2	Relazione Illuminotecnica	Allegato LX - Calcoli illuminotecnici	Fascicolo 1	-	06/03/2019
GEN	05	LX2	2	Relazione Illuminotecnica	Allegato LX - Calcoli illuminotecnici	Fascicolo 2	-	06/03/2019
GEN	05	QE	2	Relazione Illuminotecnica	Allegato QE - Schemi quadri elettrici		-	06/03/2019
GEN	05	ST	2	Relazione Illuminotecnica	Allegato ST - Schede tecniche apparecchiature		-	06/03/2019
GEN	20	01	3	Computo metrico estimativo	Opere in ambito PII ed opere fuori ambito a carico dell'operatore		-	06/03/2019
GEN	20	02	1	Computo metrico estimativo	Opere fuori ambito non a carico dell'operatore		-	12/12/2016
GEN	30	01	6	Cronoprogramma interventi e lotti funzionali del PII			-	06/03/2019
GEN	30	02	1	Aree di cantierizzazione			-	12/12/2018

PROGETTO URBANISTICO

URB	U01	00	3	Inquadramento Territoriale	Planimetria inquadramento territoriale con individuazione area d'intervento		1:1000 0	06/03/2019
URB	U02	00	3	Estratto di PGT-Azzonamento - Vincoli	Schede di attuazione Ambito AT-02A		1:5000	06/03/2019
URB	U03	00	4	Localizzazioni delle funzioni pubbliche	Parcheggi - mezzi di trasporto pubblico	Obiettivi di riqualificazione	1:1000	06/03/2019
URB	U04	00	4	Localizzazioni delle funzioni pubbliche	Parcheggi - mezzi di trasporto pubblico	Progetto di massima	1:1000	06/03/2019
URB	U05	00	2	Rilievo strumentale dell'area di intervento	Comparto AT-02A/C1		1:500	22/10/2018
URB	U06	00	2	Rilievo strumentale dell'area di intervento	Comparto AT-02A/C2		1:500	22/10/2018

URB	U07	00	3	Individuazione catastale dell'ambito AT-02A			1:1000	06/03/2019
URB	U08	00	2	Ortofoto con individuazione degli ambiti di intervento			1:1000	06/03/2019
URB	U09	00	2	Rilievo fotografico generale dell'esistente			1:1000	22/10/2018
URB	U10	00	1	Rilievo fotografico particolareggiato	Comparto AT-02A/C1 – Criticità	Tav. 1/2 - Piazza Roma - Piazza Cesare Battisti	1:1000	24/05/2017
URB	U11	00	2	Rilievo fotografico particolareggiato	Comparto AT-02A/C1 – Criticità	Tav. 2/2 - Via De Gasperi - Parco Miglio - L.go Donatori di Sangue	1:1000	22/10/2018
URB	U12	00	2	Rilievo fotografico particolareggiato	Comparto AT-02A/C2 – Criticità		-	22/10/2018
URB	PDG-01	00	5	Verifica analitica SLP di progetto	Comparto AT-02A/C1	Slp - Superficie lorda di pavimento Pp - Parcheggi privati V - Volumetria - Destinazioni d'uso	1:200	06/03/2019
URB	PDG-02	00	3	Verifiche urbanistiche	Comparto AT-02A/C1	Superficie fondiaria (Sf) Superficie permeabile (Sp) Superficie di copertura (Sc)	1:200	06/03/2019
URB	PDG-03	00	3	Comparto AT-02A/C1	Edificio Residenziale	Piante di progetto	1:200	22/10/2018
URB	PDG-04	00	2	Comparto AT-02A/C1	Edificio Residenziale	Prospetti - Sezioni - Verifica 60°	1:200	22/10/2018
URB	PK-01	00	5	Verifica analitica SLP di progetto	Comparto AT-02A/C2	Slp - Superficie lorda di pavimento Pp - Parcheggi privati V - Volumetria - Destinazioni d'uso	1:200	06/03/2019
URB	PK-02	00	4	Verifiche urbanistiche	Comparto AT-02A/C2	Superficie fondiaria (Sf) Superficie permeabile (Sp) Superficie di copertura (Sc) - Verifica distanze	1:200	06/03/2019
URB	PK-03	00	2	Comparto AT-02A/C2	Edificio Residenziale	Piante di progetto	1:200	22/10/2018
URB	PK-04	00	2	Comparto AT-02A/C2	Edificio Residenziale	Prospetti - Sezioni - Verifica 60°	1:200	22/10/2018
URB	U13	00	5	Verifiche parametri urbanistici	Ambito AT-02A		1:500	13/03/2017

URB	U14	00	4	Standard	Individuazione aree a Standard	Individuazione aree a standard qualitativo . Obbiettivi di riqualificazione del P.I.I.	1:1000	06/03/2019
URB	U15	00	3	Opere di manutenzione straordinaria Edificio Maria Bambina			1:200	22/10/2018
URB	U16	00	2	Profili altimetrici	Stato di fatto e stato di progetto	Comparto AT-02A/C1 Comparto AT-02A/C2	1:500	06/03/2019
URB	U17	00	4	Ambito AT-02A/C1 Ambito AT-02A/C2	Planimetria - Planivolumetrico		1:1000	06/03/2019
URB	U18	00	3	Planivolumetrico ambito AT-02A/C1	Individuazione opere di progetto	Arredo urbano - tipologie strade	-	06/03/2019
URB	U19	00	2	Planivolumetrico ambito AT-02A/C2	Individuazione opere di progetto	Arredo urbano - tipologie strade	-	06/03/2019
URB	R01	00	1	Fotoinserimento aereo di tutto l'ambito di intervento	Stato di fatto e stato di progetto		-	06/03/2019
URB	R02	00	2	Rendering nuovo edificio via De Gasperi			-	22/10/2018
URB	R03	00	0	Rendering nuovo edificio via Kennedy			-	12/12/2016
URB	R04	00	1	Fotoinserimento aereo	Parco Miglio e Piazza C. Battisti	Stato di fatto - stato di progetto	-	22/10/2018
URB	R05	00	1	Fotoinserimento stradale	Nuovo edificio via De Gasperi	Stato di fatto - stato di progetto	-	22/10/2018
PROGETTO INFRASTRUTTURALE, VERDE E ARREDO URBANO								
IFS	10	01	3	Stato di fatto	Planimetria generale		1:1000	06/03/2019
IFS	11	01	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Fognatura	1:1000	06/03/2019
IFS	11	02	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Illuminazione Pubblica	1:1000	06/03/2019
IFS	11	03	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Acquedotto	1:1000	06/03/2019
IFS	11	04	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Gas	1:1000	06/03/2019
IFS	11	05	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Enel	1:1000	06/03/2019

IFS	11	06	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	A2a	1:1000	06/03/2019
IFS	11	07	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Wind	1:1000	06/03/2019
IFS	11	08	3	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Telecom	1:1000	06/03/2019
IFS	11	09	1	Stato di fatto	Reti di Sottoservizi	Elettrodotti	1:1000	06/03/2019
IFS	20	01	4	Individuazione opere di urbanizzazione primaria, secondaria e WBS			1:1000	06/03/2019
IFS	21	01	5	Planimetria generale di progetto	Planimetria di progetto e quadro di unione stralci planimetrici		1:1000	06/03/2019
IFS	22	01	4	Planimetria di progetto	Tavola 1/2		1:500	06/03/2019
IFS	22	02	4	Planimetria di progetto	Tavola 2/2		1:500	06/03/2019
VIA	10	01	3	Progetto demolizioni	Stralcio planimetrico n°1		1:200	06/03/2019
VIA	10	02	3	Progetto demolizioni	Stralcio planimetrico n°2		1:200	06/03/2019
VIA	10	03	3	Progetto demolizioni	Stralcio planimetrico n°3		1:200	06/03/2019
VIA	10	04	3	Progetto demolizioni	Stralcio planimetrico n°4		1:200	06/03/2019
VIA	10	05	4	Progetto demolizioni	Stralcio planimetrico n°5		1:200	06/03/2019
VIA	20	01	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Stralcio planimetrico n°1		1:200	06/03/2019
VIA	20	02	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Stralcio planimetrico n°2		1:200	06/03/2019
VIA	20	03	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Stralcio planimetrico n°3		1:200	06/03/2019
VIA	20	04	3	Progetto nuove opere infrastrutturali	Stralcio planimetrico n°4		1:200	06/03/2019
VIA	20	05	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Stralcio planimetrico n°5		1:200	06/03/2019
VIA	20	06	1	Progetto nuove opere infrastrutturali	Stralcio planimetrico n°6	Piazza Roma	1:200	06/03/2019
VIA	30	01	1	Progetto nuove opere infrastrutturali	Profili longitudinali		1:1000 / 1:100	14/12/2018
VIA	31	01	1	Progetto nuove opere infrastrutturali	Sezioni tipologiche 1 di 2		1:100	14/12/2018

VIA	31	02	0	Progetto nuove opere infrastrutturali	Sezioni tipologiche 1 di 2		1:100	14/12/2018
VIA	32	01	1	Progetto nuove opere infrastrutturali	Piano quotato		1:200	06/03/2019
VIA	40	01	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Smaltimento acque meteoriche	Planimetria drenaggi - Tav.1/2	1:500	06/03/2019
VIA	40	02	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Smaltimento acque meteoriche	Planimetria drenaggi - Tav. 2/2	1:500	06/03/2019
VIA	41	01	1	Progetto nuove opere infrastrutturali	Smaltimento acque meteoriche	Dettagli	varie	14/12/2018
SGN	10	01	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Segnaletica Stradale	Tavola 1/2	1:500	06/03/2019
SGN	10	02	4	Progetto nuove opere infrastrutturali	Segnaletica Stradale	Tavola 2/2	1:500	06/03/2019
VER	10	01	4	Progetto nuove opere a verde	Planimetria vegetali	Tavola 1/2	1:500	06/03/2019
VER	10	02	4	Progetto nuove opere a verde	Planimetria vegetali	Tavola 2/2	1:500	06/03/2019
VER	20	01	4	Progetto nuove opere a verde	Impianto di irrigazione	Tavola 1/2	1:500	06/03/2019
VER	20	02	4	Progetto nuove opere a verde	Impianto di irrigazione	Tavola 2/2	1:500	06/03/2019
ILP	00	01	2	Illuminazione Pubblica	Tavola distribuzione linee e corpi illuminanti	Piazza Roma e piazza Battisti	1:250	06/03/2019
ILP	00	02	2	Illuminazione Pubblica	Tavola distribuzione linee e corpi illuminanti	Via De Gasperi, i via Filzi, via Galvani e nuovo Parco Pubblico	1:250	06/03/2019
ILP	00	03	2	Illuminazione Pubblica	Tavola distribuzione linee e corpi illuminanti	Nuovo Parco Pubblico, via Galvani e parcheggio Largo Donatori	1:250	06/03/2019
ILP	00	04	3	Illuminazione Pubblica	Tavola distribuzione linee e corpi illuminanti	Va Filzi e via Kennedy	1:250	06/03/2019
ILP	00	04	2	Illuminazione Pubblica	Tavola legenda corpi illuminanti e particolari		-	06/03/2019

che, 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;
- i terreni dell'ambito interessato 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;
 - ☐ non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 334/1999;
 - ☐ non sono interessati da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923;
 - ☐ non risultano di interesse sovracomunale;
- la Variante al Programma Integrato di Intervento e' soggetta alle disposizioni della L.R. n. 12/2005 e, trattandosi di Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano del PGT vigente e ad esso conforme, la relativa approvazione e' di competenza della Giunta Comunale;
- a seguito di istruttoria effettuata dai competenti uffici comunali la proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento è risultata ammissibile, coerente agli obiettivi generali ed indirizzi di cui al citato Documento di Piano e conforme al PGT vigente e alla disciplina della citata L.R. n. 12/2005;
- la Variante al Programma Integrato di Intervento e' stata adottata con deliberazione di G.C. n. _____ del _____ esecutiva per decorrenza dei termini;
- gli atti di progetto relativi alla presente Variante di Programma Integrato di Intervento 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 della Variante al Programma Integrato di Intervento non sono/sono state presentate osservazioni ed il programma stesso e' stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ esecutiva per decorrenza dei termini;
- l'articolo 93 della L.R. n. 12/2005, prevede che per l'attuazione della Variante al Programma Integrato di Intervento deve essere sottoscritta, tra P.S.T. s.r.l. e il Comune di Brugherio, entro un anno dalla definitiva approvazione della variante stessa, una Convenzione avente i contenuti stabiliti dall'art. 46 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e dall'articolo 8 della Legge n. 765/1967 che integra le pattuizioni contenute nella Convenzione del 27/07/2017 stipulata nei termini di cui alla norma regionale con atto a rogito Notai Associati Ricci & Redaelli rep. n. 39234;
- 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 Programma Integrato di Intervento;
- 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 della Variante al Programma Integrato di Intervento, P.S.T. s.r.l. e il Comune hanno già 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 P.S.T. s.r.l., 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 adempiute 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 P.S.T. s.r.l. 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

Articolo 2 - Oggetto

- 2.1 Il Comune di Brugherio (di seguito denominato anche "Comune") autorizza la realizzazione della Variante al Programma Integrato di Intervento (di seguito denominato anche "P.I.I.") presentato, così come previsto negli elaborati progettuali.
- 2.2 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune di Brugherio e P.S.T. s.r.l. (di seguito denominata anche "soggetto attuatore") per conseguire, nei termini qui previsti, l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto, secondo quanto previsto nel progetto della Variante al Programma Integrato di Intervento, 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 P.S.T. s.r.l. a dare attuazione al P.I.I. nei termini previsti. Essa integra le pattuizioni contenute nella Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ricci rep. n. 5.690 Racc. n. 3.769 stipulata in Brugherio il 27/07/2017 e registrata a Milano il 27/07/2017 che rimane valida ed invariata nelle pattuizioni qui non modificate e/o integrate.
- 2.3 La Superficie Lorda di Pavimento (di seguito denominata anche "SLP") prevista nel P.I.I. e oggetto della presente convenzione è pari a 5.790 mq corrispondenti a una volumetria di 17.370 mc, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Programma Integrato di Intervento.
- 2.4 P.S.T. s.r.l. assume, le obbligazioni di seguito indicate, meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati della Variante al Programma Integrato di Intervento, consistenti in:
- realizzazione opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 3.769.793,05;
- Si precisa che l'obbligazione relativa alla cessione di edificio da adibire a pubbliche funzioni, quale standard qualitativo, per un importo di € 1.500.000,00 individuato negli articoli seguenti della presente convenzione ed, in particolare, all'art.10 è già avvenuta contestualmente alla stipula della convenzione del 27/07/2017.

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 agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. 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 dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi 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 della Variante Programma Integrato di Intervento adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____.
- 4.2 Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione dell'edificio privato ubicato in Via Kennedy e i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora autorizzate, in conformità alle prescrizioni del piano stesso e 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 Integrato di Intervento 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.I.I. prevede l'utilizzazione dell'Ambito descritto in premessa secondo i seguenti parametri previsti dal PGT vigente:
- Superficie territoriale: mq. 39.400;
 - Destinazione d'uso: residenziale, commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita e direzionale;
 - Indice di edificabilità territoriale: mq/mq. 0,15;
 - Slp massima di progetto: mq. 5.790 (Volume pari a mc. 17.370) più eventuali incentivi volumetrici;
 - Diritti edificatori pubblici ceduti a privato con la convenzione del 27/07/2017: 5.267 mq. (pari a 15.800 mc.);
 - Diritti edificatori privati: 523,33 mq. (pari a 1.570 mc.);
 - Superficie fondiaria: mq. 1.429,68 (lotto C1 via De Gasperi);
mq 1.760,51 (lotto C2 via Kennedy);
 - Altezza massima: m. 30,33;
 - Superficie coperta massima di progetto: mq. 676,25 (lotto C1 via De Gasperi);
mq. 793,38 (lotto C2 via Kennedy);
 - Parcheggio privato: mq. 1.054,28 (lotto C1 via De Gasperi);

mq. 1276.01 (lotto C2 via Kennedy);

- 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.I.I. 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 così come richiamato dall'art. 93, comma 5 della stessa legge, 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 della Variante al P.I.I., 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 Denuncia 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 Programma Integrato di Intervento, 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.
- 4.12 Dal momento che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'edificio di cui al lotto C1 via De Gasperi) sono stati interrotti a causa dell'accertamento, da parte del gestore Brianzacque S.r.l., di problemi statici sulla condotta fognaria sottostante la Via De Gasperi, e della successiva decisione di ripristinare tale condotta, qualora l'edificio venga ultimato prima del completamento delle opere di urbanizzazione, lo stesso potrà essere dichiarato comunque agibile una volta dotato di accesso alla pubblica via de Gasperi ed allacciato alle utenze pubbliche.

Articolo 5 - Cessioni e concessioni

- 5.1 Il soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui paragrafo I, c. 5 dell'art. 28 della L.U. n. 1150/1942 ed ai sensi degli artt. 46 e 90 della L.R. n. 12/2005, con la stipula della convenzione del 27/07/2018, in esecuzione agli obblighi derivanti dalla convenzione del P.I.I., ha già ceduto al Comune:
- a. le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard), indicate nell'elaborato URB-U14-00.0 - allegato "D" - alla presente convenzione, aventi una superficie fondiaria complessiva di 2.908,00 mq, catastalmente identificate:
- *foglio 28, mappale A, subalterno 702, via Alcide De Gasperi n. 39, piano T, categoria B/7, classe 1, mc 1405, superficie catastale 214 mq, Rendita Catastale euro 442,63 – immobile ridotto ad uso profano non indecoroso;
- *foglio 28, mappale 13, graffato ai mappali 16, 17 e 510, via Alcide De Gasperi n. 39, piano T-1-S1, categoria B/1, classe U, mc 5490, superficie catastale 1210 mq, Rendita Catastale euro 4.253,05 – Oratorio;
- b. l'edificio, quale standard qualitativo, indicato nell'elaborato URB-U14-00.0 - allegato "D" - alla presente

convenzione, avente una superficie lorda complessiva di mq. 1.678,00 catastalmente identificate:

*foglio 28, mappale A, subalterno 702, via Alcide De Gasperi n. 39, piano T, categoria B/7, classe 1, mc 1405, superficie catastale 214 mq, Rendita Catastale euro 442,63 – immobile ridotto ad uso profano non indecoroso;

*foglio 28, mappale 13, graffato ai mappali 16, 17 e 510, via Alcide De Gasperi n. 39, piano T-1-S1, categoria B/1, classe U, mc 5490, superficie catastale 1210 mq, Rendita Catastale euro 4.253,05 – Oratorio.

5.2 In relazione al disposto di cui paragrafo I, c. 5 dell'art. 28 della L.U. n. 1150/1942 ed ai sensi degli artt. 46 e 90 della L.R. n. 12/2005, con il presente atto, in esecuzione agli obblighi derivanti dalla convenzione della variante al P.I.I., a seguito delle modifiche progettuali (di sagoma) approvate:

- Il soggetto attuatore senza corrispettivo cede al Comune di Brugherio che accetta, una porzione di circa 1.505,07 mq dell'area fondiaria prevista per l'edificazione del lotto C2. (via Kennedy) nella convenzione del 27 Luglio 2017 attualmente catastalmente identificata al foglio n. 28 mappale 608 e foglio n. 28 mappale 610 non più destinata come da precedente programma, ad edificazione privata, ma da destinarsi ad area pubblica a seguito del nuovo progetto approvato, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato "URB U07.00.3 Individuazione catastale" ;
- Il Comune di Brugherio a sua volta, senza corrispettivo cede al soggetto attuatore, una porzione di circa 1.505,07 mq dell'area prevista per la realizzazione delle opere pubbliche nel lotto C2 (via Kennedy) nella convenzione del 27 Luglio 2017 attualmente catastalmente identificata al foglio 28 mappale 611 parte non più destinata come da precedente programma, ad opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico, ma da destinarsi ad area fondiaria per la nuova edificazione privata del lotto C2 a seguito del nuovo progetto approvato, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato "URB U07.00.3 Individuazione catastale";
- l'esatta consistenza delle aree sarà determinata in sede di puntuale futuro frazionamento, il tutto nel rispetto delle quantità previste ed approvate con la presente variante al P.I.I. dando atto che la superficie complessiva del nuovo lotto fondiario di P.S.T. s.r.l. dovrà avere una superficie di 1.760,51 mq.

5.3 Il Comune inoltre mette a disposizione del soggetto attuatore, attraverso la sottoscrizione di appositi verbali di consegna, le aree divise in lotti funzionali necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I. assunte a suo carico, come indicato nell'elaborato GEN-30-01.0 - allegato "E" - alla presente convenzione.

5.4 Le aree divise in lotti funzionali di cui al comma precedente resteranno nel possesso del soggetto attuatore per tutta la durata necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Variante al P.I.I. per ogni singolo lotto funzionale. 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.

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

- 5.6 Il soggetto attuatore da atto che attraverso le analisi svolte non ha rilevato cause ostative all'utilizzo delle aree dal punto di vista ambientale.
- 5.7 La dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) previste dal PGT vigente nella misura minima di 2.638,69mq, è calcolata come segue:
- destinazione residenziale:
 - volume edificabile: $5.466,73\text{mq (Slp)} \times 3,00 \text{ m (h virtuale)} = 16.400,19 \text{ mc}$
 - dotazione standard: $16.400,19 \text{ mc} / 150.\text{mc/ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 1.968,02 \text{ mq}$
 - destinazione direzionale e/o commerciale:
 - dotazione standard: $670,67\text{mq (Slp)} \times 100\% = 670,67\text{mq}$
- e pertanto mq. 1.968,02 + mq. 670,67 per un totale di mq. 2.638,69. Tale area verrà monetizzata applicando un valore unitario di 150€ per metro quadro di area a standard per un ammontare complessivo di € 395.803,92. Tale somma, alla luce delle necessità emerse durante la realizzazione di alcuni interventi, viene destinata alla realizzazione delle opere di cui agli art. 6 e 7.
- 5.8 Al fine di ottimizzare la realizzazione dei parcheggi privati (box) interrati relativi all'edificio previsto nell'area di Via Kennedy, il Comune di Brugherio concede al soggetto attuatore con effetto reale dalla stipula della presente convenzione il diritto di superficie da esercitarsi in sottosuolo delle aree della superficie complessiva di mq 156,37 identificate in tratteggio di colore grigio sulla tavola URB U07.00.3 identificate catastalmente sul NCEU a parte dei mappali 607,608,610,611 di cui al Foglio 28. La concessione del diritto di superficie è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:
- la concessione viene fissata senza limite di durata;
 - le opere nel sottosuolo realizzande a cura e spese del soggetto attuatore vengono fin d'ora riconosciute di esclusiva proprietà del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa;
- Il soggetto attuatore, anche per i suoi aventi causa, si obbliga a conservare in buone condizioni gli immobili realizzati al piano interrato, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di garantire l'utilizzazione del soprassuolo da parte del Comune per i fini previsti nella convenzione.
- Il solaio di copertura del piano interrato dovrà essere progettato e realizzato in modo da sostenere carichi di "prima categoria".
- Il soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi responsabilità in ordine alla efficacia dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura delle autorimesse.
- 5.9 A titolo di corrispettivo per la concessione del diritto di costruzione nel sottosuolo il soggetto attuatore, anche per i propri aventi causa, si impegna a realizzare parte delle opere previste in convenzione agli articoli 6 e 7 per un ammontare complessivo di € 23.455,00, (mq. 156.37 * 150 €/mq) nonché si impegna a eseguire a propria cura e spese la manutenzione straordinaria della corrispondente area in soprassuolo di proprietà del Comune.
- 5.10 Nei singoli atti notarili di cessione delle autorimesse realizzande nel sottosuolo, o per trasferimento della responsabilità al condominio dovrà essere inserita la clausola dell'obbligo alla manutenzione straordinaria del soprassuolo nel caso in cui lo stesso debba essere manomesso per accedere ad eventuali manutenzioni di quanto edificato nel sottosuolo;
- 5.11 il diritto di sottosuolo si estinguerà per effetto del non uso protratto per la durata della presente convenzione o per cambio di destinazione.
- 5.12 Il comune rinuncia ad ogni eventuale diritto di iscrizione dell'ipoteca legale.

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 € 2.834.518,67 per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al precedente art. 5, nonché sulle altre aree interessate messe a disposizione dal Comune, consistenti in:
- a. *riqualificazione piazza Roma e modifica muro di recinzione verso Parco Villa Fiorita: € 328.822,66;*
 - b. *riqualificazione piazza Cesare Battisti: € 509.749,75;*
 - c. *riqualificazione vie De Gasperi - Filzi e Galvani: € 915.466,00;*
 - d. *opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edificio di "Maria Bambina": € 414.234,60;*
 - e. *realizzazione nuovo parcheggio extra comparto viale Lombardia: € 208.422,26;*
 - f. *realizzazione nuovo parcheggio via Kennedy: € 337.022,72;*
 - g. *manutenzione vie Filzi – De Gasperi – Kennedy extra comparto: € 120.800,68;*
- come specificato nell'elenco elaborati citato nella premessa relativi al progetto opere di urbanizzazione primaria e computo metrico estimativo allegati al P.I.I. facenti parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati.
- 6.2 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 totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005.
- 6.3 Nel corso dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui ai titoli abilitativi citati nelle premesse, l'Amministrazione ha chiesto all'operatore di realizzare opere aggiuntive e modifiche progettuali che hanno determinato maggiori costi. L'amministrazione ha preso atto dei maggiori costi comunicati dal soggetto Attuatore e supportati da perizia suppletiva di variante.
- Viene quindi, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione di variante, scomputata dagli importi derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard non reperite di cui all'art. 5.8 nonché dagli importi derivanti dalla concessione in diritto di superficie delle aree di cui all'art. 5.9 per un importo totale di euro 419.259,42, la somma complessiva di euro 287.388,16 suddivisa come segue:
- a. varianti in corso d'opera richieste dal Comune per la sistemazione di Piazza Roma: euro 60.704,45
 - b. opere aggiuntive richieste dal Comune per la sistemazione di Piazza Roma: euro 54.120,16
 - c. varianti in corso d'opera richieste dall'amministrazione relative all'oratorio "Maria Bambina": euro 60.507,87
 - d. opere aggiuntive richieste dal Comune relative all'oratorio "Maria Bambina": euro 25.306,29
 - e. varianti in corso d'opera richieste dall'amministrazione relative alla realizzazione del Parcheggio su Viale Lombardia euro 86.749,39
- 6.4 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria sono valutati complessivamente in € 418.472,32 sulla base della vigente deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2009 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione come di seguito indicato:
- destinazione residenziale:
 - 18.33 €/mc x 15.357,99 mc. = € 281.511,96
 - 18.33 €/mc x 1.042,2 mc. (incentivo volumetrico 6%) = € 19.103,52
 - destinazione direzionale e/o commerciale:
 - 175.73 €/mq x 670,67mq = € 117.856,84
- 6.5 Complessivamente, a fronte dell'importo di € 418.472,32 di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 3.121.906,83 come risulta dal computo metrico estimativo GEN 20-01.0 e GEN 20-03 redatto sulla base del "Listino Prezzi per l'esecuzione di opere

pubbliche e manutenzioni” del Comune di Milano - allegati “F” alla presente convenzione, al netto di I.V.A. e delle spese di progettazione;

- 6.6 Si dà atto che parte della differenza tra gli oneri dovuti e gli importi delle opere realizzate, quantificata nella somma di €2.470.340,53, è stata accettata dal Comune in sostituzione del pagamento della somma necessaria per l’acquisizione delle aree e dei diritti volumetrici, di cui all’art. 8 della convenzione stipulata in data 27/07/2017. L’importo eccedente rispetto agli oneri tabellari e alla somma dovuta per l’acquisizione dei diritti volumetrici, verrà scomputato dalla somme a disposizione derivanti dalle monetizzazioni. L’importo eccedente pari a € 4.599,69 derivante dalla differenza tra l’importo delle opere a scomputo e la somma degli oneri, del pagamento delle aree e dei diritti volumetrici e delle monetizzazioni resterà a carico di P.S.T. s.r.l.
- 6.7 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.
- 6.8 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).

Articolo 7 - Urbanizzazione secondaria

- 7.1 Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del paragrafo II, comma 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 € 647.886,22 per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria sulle aree indicate al precedente art. 5, nonché sulle altre aree interessate messe a disposizione dal Comune, consistenti in:

- a . realizzazione, manutenzione del verde e dell’irrigazione per la durata di anni tre dalla dichiarazione di fine lavori del nuovo parco pubblico attrezzato posto tra la Via De Gasperi e la Via Galvani: € 422.062,86;*
- b .realizzazione, manutenzione del verde e dell’irrigazione per la durata di anni tre dalla dichiarazione di fine lavori del nuovo parco pubblico attrezzato posto in fregio alla Via Kennedy: € 225.823,36;*

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

- 7.2 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 totale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi dell’art. 45 della L.R. n. 12/2005.
- 7.3 Si dà atto altresì che l’importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sono valutati complessivamente in € 457.121,08 sulla base della vigente deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2009 relativa all’aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, ammonta a quanto di seguito indicato:
- destinazione residenziale:
 $25.91 \text{ €/mc} \times 15.357,99 = € 397.925,52$
 $25.91 \text{ €/mc} \times 1.042,2 \text{ mc. (Incentivo volumetrico 6\%)} = € 27.003,40$
 - destinazione direzionale e/o commerciale:
 $48.00 \text{ €/mq} \times 670,67 \text{ mq} = € 32.192,16$

- 7.4 Complessivamente, a fronte dell'importo di € 457.121,08 di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria per un importo di € 647.886,22, come risulta dal computo metrico estimativo redatto sulla base del "Listino Prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni" del Comune di Milano - allegato "F" alla presente convenzione, al netto di I.V.A. e delle spese di progettazione. L'importo eccedente rispetto agli oneri tabellari verrà scomputato dalla somme a disposizione derivanti dalle monetizzazioni.
- 7.5 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 - Diritti edificatori e aree di proprietà comunale

- 8.1 Le parti si danno reciprocamente atto che la volumetria riportata nel Programma Integrato di Intervento, a seguito della firma della convenzione del 27/07/2017 è completamente di proprietà dell'operatore.
- 8.2 La cessione dei diritti dal Comune a PST di cui al punto 8.1 è avvenuta al prezzo di € 251,28 per mc. per un valore complessivo di € 3.970.340,53.
- 8.3 Le parti riconoscono e confermano che il valore attribuito alle aree e ai diritti edificatori oggetto della cessione è congruo e idoneo a soddisfare gli interessi pubblici e più in generale delle parti medesime in relazione alla presente convenzione.
- 8.4 Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito AT-02A oggetto del P.I.I., la cui trasformazione urbanistica 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 della variante al P.I.I. con il presente atto:
- Il soggetto attuatore senza corrispettivo cede al Comune di Brugherio che accetta, una porzione di circa 1.505,07 mq dell'area fondiaria prevista per l'edificazione del lotto C2. (via Kennedy) nella convenzione del 27 Luglio 2017 attualmente catastalmente identificata al foglio n. 28 mappale 608 e foglio n. 28 mappale 610 non più destinata come da precedente programma, ad edificazione privata, ma da destinarsi ad area pubblica a seguito del nuovo progetto approvato, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato "URB U07.00.3 Individuazione catastale";
 - Il Comune di Brugherio a sua volta, senza corrispettivo cede al soggetto attuatore, una porzione di circa 1.505,07 mq dell' area prevista per la realizzazione delle opere pubbliche nel lotto C2 (via Kennedy) nella convenzione del 27 Luglio 2017 attualmente catastalmente identificata al foglio 28 mappale 611 parte non più destinata come da precedente programma, ad opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico, ma da destinarsi ad area fondiaria per la nuova edificazione privata del lotto C2 a seguito del nuovo progetto approvato , il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato "URB U07.00.3 Individuazione catastale";
- L'esatta consistenza delle aree sarà determinata in sede di puntuale futuro frazionamento, il tutto nel rispetto delle quantità previste ed approvate con la presente variante al P.I.I.. dando atto che la superficie complessiva del nuovo lotto fondiario di P.S.T. s.r.l. dovrà avere una superficie di 1.760,51 mq,
- 8.5 Su parte dell'area di cui al foglio 28 mappale 611 insistono edifici ad uso abitativo che il Comune di Brugherio si impegna a rendere liberi e disponibili per la demolizione entro 60 giorni dalla firma della presente convenzione. La demolizione di detti edifici sarà a carico del Soggetto Attuatore.
- 8.6 A titolo di corrispettivo per la cessione delle aree di proprietà comunale e i diritti edificatori di cui ai punti precedenti il Comune ha accettato e ricevuto quanto previsto nella convenzione del 27/07/2017 e di seguito indicato:

- acquisizione edificio denominato “Maria Bambina” con relativa area cortilizia da destinare a edificio pubblico per il valore di € 1.500.000,00, come da successivo articolo 10;
- realizzazione opere di urbanizzazioni di cui agli articoli 6 e 7 per € 2.470.340,53.

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 L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce 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 denuncia di inizio attività.

Articolo 10 - Standard qualitativo

- 10.1 Il soggetto attuatore ha già ceduto al Comune, quale standard qualitativo, l'edificio denominato “Maria Bambina” come indicato nell'elaborato GEN-10-03.0 - allegato “I” – nell'ambito della convenzione del 27/07/2017, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brugherio come segue:
- *foglio 28, mappale A, subalterno 702, Via Alcide De Gasperi n. 39, piano T, categoria B/7, classe 1, mc 1405, superficie catastale 214 mq, Rendita Catastale euro 442,63 – immobile ridotto ad uso profano non indecoroso;
- *foglio 28, mappale 13, graffato ai mappali 16, 17 e 510, Via Alcide De Gasperi n. 39, piano T-1-S1, categoria B/1, classe U, mc 5490, superficie catastale 1210 mq, Rendita Catastale euro 4.253,05 – Oratorio.
- 10.2 Il valore di cessione dell'immobile è stato quantificato in € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) come da perizia giurata - allegato “L” - alla convenzione del 27/07/2017, confermata da apposita perizia redatta da professionista incaricato dal Comune.
- 10.3 Sull'edificio ceduto quale standard qualitativo di cui al punto 10.1 sono state eseguite, dal soggetto attuatore, opere di manutenzione straordinaria secondo quanto indicato nelle tavola URB-U15-00.0 allegata al P.I.I.

Articolo 11 - Esecuzione opere di urbanizzazione

- 11.1 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare entro dodici mesi dall'approvazione della variante al P.I.I. 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 il cronoprogramma allegato sub “N” alla presente convenzione alle condizioni indicate al cap. 12 della Relazione Urbanistica .
- 11.2 Il soggetto attuatore si obbliga 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.
- 11.3 Il soggetto attuatore si obbliga altresì a presentare al Comune, contestualmente a quanto previsto dal punto 11.2, il progetto esecutivo del parcheggio in via Kennedy (comparto C3), indicato nell'elaborato IFS-22-02.4 - allegato “M” - alla presente convenzione, affinché possa essere utilizzato dal Comune per l'affidamento dei lavori di realizzazione del parcheggio.
- 11.4 Il soggetto attuatore ha presentato al Comune, allegato al Programma Integrato di Intervento di cui alla convenzione stipulata il 27/07/2017, un progetto definitivo del parcheggio interrato in largo Donatori del Sangue affinché possa essere utilizzato dal Comune per una eventuale realizzazione non a carico del soggetto attuatore.

- 11.5 Fermo restando l'impegno economico determinato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti ai sensi dei precedenti artt. 6 e 7, dalle monetizzazioni, dalla concessione del diritto di superficie e dalla quota per l'acquisizione dei diritti edificatori dovuta ai sensi del precedente art. 8, 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.I.I. oggetto della presente convenzione.
- 11.6 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 e secondaria, 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.
- 11.7 Qualora ai sensi della normativa richiamata al precedente punto 11.3, si debba procedere ad affidamento delle opere di cui agli artt. 6 e 7 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.
- 11.8 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.
- 11.9 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.
- 11.10 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 e il relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
- 11.11 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.
- 11.12 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.
- 11.13 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.
- 11.14 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.
- 11.15 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.
- 11.16 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).
- 11.17 Il soggetto attuatore attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
- 11.18 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 12 - Fine lavori e Collaudo

- 12.1 Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 7 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.
- 12.2 Relativamente alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 7, il soggetto attuatore ha individuato la suddivisione dell'ambito in lotti funzionali, come specificato nell'elaborato "GEN-30-01.6" – allegato "E" – alla presente convenzione. Ogni lotto funzionale sarà sottoposto a collaudo tecnico di cui al punto precedente.
- 12.3 Entro sessanta giorni dalla data di consegna dei lavori di ogni singolo lotto funzionale, il Comune deve attribuire l'incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, anche il collaudo statico.
- 12.4 Il contratto di incarico professionale di cui al punto 12.3, 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.
- 12.5 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.
- 12.6 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.
- 12.7 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.

- 12.8 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.
- 12.9 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.
- 12.10 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.
- 12.11 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.
- 12.12 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.
- 12.13 Le aree messe a disposizione al soggetto attuatore dal Comune per ogni singolo lotto funzionale, ai sensi del precedente art. 5, 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.
- 12.14 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.
- 12.15 La consegna anticipata dell'opera viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il soggetto attuatore, RUP, ROU che sottoscrivono il relativo verbale.
- 12.16 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.
- 12.17 Le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 6 e 7 andranno eseguite anche in totale assenza di realizzazione dell'intervento edilizio privato.

Articolo 13 – Pulizia e manutenzione del verde pubblico

- 13.1 Il soggetto attuatore (o suo avente causa) si obbliga alla manutenzione del verde e specificatamente taglio erba, potatura delle piante e degli arbusti e manutenzione dell'impianto di irrigazione del nuovo parco pubblico di cui al precedente art. 7, per un periodo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, collaudo positivo e riconsegna dell'area al Comune di cui al precedente art. 12.13.

Articolo 14 - Garanzie e penali

- 14.1 A garanzia degli obblighi assunti con la stipula della convenzione del 27/07/2017, il soggetto attuatore conferma di aver presentato e depositato presso il Comune di Brugherio :
- a) fideiussione/polizza n. 402795378 rilasciata da AXA Assicurazioni S.p.A. – Agenzia Ponte San Pietro Isola per un importo complessivo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 e già in parte svincolata a seguito dell'ultimazione di parte delle opere previste;
 - b) fideiussione/polizza n. 402795315 rilasciata da AXA Assicurazioni S.p.A. – Agenzia Ponte San Pietro Isola per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 7.
 - c) fideiussione/polizza n. 402795316 rilasciata da AXA Assicurazioni S.p.A. – Agenzia Ponte San Pietro Isola per un importo complessivo corrispondente della monetizzazione di area "standard", di cui all'art. 5.
- 14.2 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 della concessione del diritto di superficie di cui al precedente art. 5;
- 14.3 Tali cauzioni recano idonee clausole di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione liberatoria del competente ufficio Comunale.
- 14.4 Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte 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. Le garanzie di cui ai precedenti punti 14.1 e 14.2 sono inoltre efficaci ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati. 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.
- 14.5 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al momento della sottoscrizione del verbale di riconsegna delle aree oggetto di manutenzione di cui all'art. 13.1 garanzia fideiussoria rilasciata da istituti e/o enti legalmente autorizzati ed iscritti nell'elenco della Banca D'Italia (specificare in stipula) per un importo pari a € _____ (5% dell'importo complessivo degli interventi oggetto di manutenzione triennale).
- 14.6 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 ai precedenti punti 14.1 e 14.2 saranno utilizzati dal Comune di Brugherio per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. e non realizzate dal soggetto attuatore.

- 14.7 Il soggetto attuatore deve 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.
- 14.8 Salvo causa di forza maggiore non imputabile al soggetto attuatore, nel caso di mancato rispetto del termine di fine lavori previsto nel cronoprogramma 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.
- 14.9 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 14.1. E’ riconosciuta facoltà al Comune di sospendere in tutto o in parte l’applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

Articolo 15 - Validità

- 15.1 La variante non modifica la validità massima di anni 10 del P.I.I. calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.I.I. iniziale. Entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione della variante dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine pattuito, si ritiene decaduta la variante al P.I.I. 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.
- 15.2 I titoli abilitativi per l’esecuzione degli interventi edilizi saranno conseguiti con atti autonomi, disgiunti dalla presente convenzione, secondo le tempistiche riportate nel cronoprogramma – allegato “N” - alla presente convenzione.
- 15.3 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 16 – Certificato urbanistico

- 16.1 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 Programma Integrato d’Intervento rilasciato dal Comune in data _____ P.G. n _____ - allegato “O” -.
- 16.2 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 17 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

- 17.1 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del P.I.I., 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. 14.
- 17.2 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 18 - Spese e tasse

- 18.1 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.
- 18.2 Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative alle operazioni di frazionamento, realizzate da professionista dallo stesso incaricato, delle aree pubbliche e private.
- 18.3 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 19 - Inadempimenti e controversie

- 19.1 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.

Articolo 20 - Disposizioni finali

- 20.1 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.....

P.S.T. s.r.l.

Comune di Brugherio

Elenco allegati alla Convenzione:

All. "A" – Provvedimento sindacale di Nomina

All. "B" - Visura Camerale P.S.T. S.r.l.

All. "C" – Elaborato IFS-10-01.3 che identifica in contorno rosso, blue e verde le aree in ambito e fuori ambito

All. "D" – Elaborato URB-U14-00.4 identificazione delle aree necessarie a standard

All. "E" – Elaborato IFS 20.01.4 rappresentazione delle aree divise in lotti funzionali

All. "F" – Computo Metrico Estimativo GEN 20-01.3 e GEN 20-02.1 Opere di urbanizzazione

All. "G" – Elaborato URB-PDG-02-00.3 identificazione area lotto Via De Gasperi

All. "H" – Elaborato URB-PK-02-00.4 identificazione area lotto Via Kennedy

All. "I" – Elaborato GEN-10-03.2 standard qualitativo edificio "Maria Bambina"

All. "M" – Elaborato IFS-22-02.4 Parcheggio Via Kennedy

All. "N" – Cronoprogramma degli interventi

All. "O" – Certificato di destinazione urbanistica