

AREA DI VIA VOLTURNO 41, BRUGHERIO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Proprietà: Colibì s.r.l.



Bozza di Convenzione
ALLEGATO F

La proprietà

Laura Danillo
[Signature]

Il Tecnico



**BOZZA CONVENZIONE RELATIVA
AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA VOLTURNO 41**

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BRUGHERIO E per disciplinare sotto gli aspetti planivolumetrici l'intervento edilizio riguardante l'ambito sito in Via Volturmo 41

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese di dell'anno a Brugherio, in una sala del Comune, Piazza Cesare Battisti n. 1, davanti a me dott.

Notaio residente a.....

iscritto al Collegio Notarile di.....

senza l'assistenza di testimoni per la rinuncia delle Parti di comune accordo, sono presenti:

Il Signor.....

nato a.....

domiciliato in Brugherio presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154) e di agire in base al provvedimento sindacale di nomina, atto n..... del..... provvedimenti..... che in copia si allega a quest'atto – allegato.....,

ed il Signor: Giorgio Brambilla , nato a Milano il giorno 10-5-50 domiciliato in Milano Via della Moscova 40/8 il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Ditta Colibri srl, oltre che personalmente in qualità di nudo proprietario degli immobili oltre che in qualità di Procuratore della Sig.ra Fiandra Franca usufruttuaria di parte degli immobili munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale, che si allega al presente atto – allegato.....(vedi procura allegata)

La Sig.ra Brambilla Laura, nata a Milano , il giorno 3-5-55 domiciliata in Milano Via della Moscova 40/4 la quale interviene in qualità di Procuratrice della Sig.ra Fiandra Franca usufruttuaria di parte degli immobili (vedi procura allegata)

persone della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Ambito autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio mediante Permesso di Costruire convenzionato.

P R E M E S S O C H E

- la suindicate Persone fisiche e Ditte sono proprietarie degli immobili siti in Brugherio - Via Volturmo 41 contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. del Comune di Brugherio:
 - Foglio 39 mappali 45 sub 703-704 e mappale 76
Nuda proprietà Sig. Brambilla Giorgio usufruttuaria Sig.ra Franca Fiandra.
 - Foglio 39 mappali 199 sub. 1-2 proprietà Colibri srl
 - Foglio 39 mappali 263 sub. 1-2 proprietà Colibri srl
 - Foglio 39 mappali 300
Nuda proprietà Sig. Brambilla Giorgio usufruttuaria Sig.ra Franca Fiandra.

per un'estensione complessiva di mq 8.124,61, di cui dichiara la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti.

L'area è stata oggetto di rilievo fisico, contenuto nella tavola 5 allegata, attraverso il quale l'estensione reale del lotto risulta di mq 8.124,61;

Coerenze, da nord in senso orario:.....

- gli immobili di cui trattasi sono prevenuti allacon atto dott.....qui allegato sotto la lettera“..”;
- i suddetti immobili formano insieme un ambito edificatorio a destinazione residenziale, disciplinato dall'art. 20 delle NTA del PGT “Ambiti urbani per insediamenti residenziali” e più precisamente al comma 6 c “Ambiti soggetti a riqualificazione (AR) nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 09-06-2016 ed entrato in vigore dal 14 settembre 2016 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n.37;
- nelle schede contenute nell'elaborato PR-04 “Schede di Attuazione degli Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana” l'ambito viene individuato con la sigla AR-08;
- nell'ambito in oggetto, ai sensi dell'elaborato sopracitato del Piano di Governo del Territorio vigente, è ammessa l'edificazione, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato;
- le proprietà come meglio sopra specificate, intendono effettuare l'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni ed alle modalità di intervento di cui agli strumenti urbanistici vigenti, come risulta dalla richiesta di proposta di convenzionamento, presentata in data 23-09-2016 prot. n. 31704, perfezionata in data 30-01-2017 prot. n. 3232 e in data 05-07-2017 prot. n. corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- i richiamati elaborati tecnici risultano avere una propria qualificazione come allegati della Convenzione costituendone parte integrante;
- 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;
- le aree dell'ambito interessato dall'intervento:
 - ❖ 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;
 - ❖ non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. 17.08.1999 n. 334;
 - ❖ non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923;
 - ❖ non risultano di interesse sovracomunale;
- la Giunta Comunale ha approvato in bozza la presente convenzione con deliberazione n.....del..... ;
- il successivo rilascio del titolo abilitativo seguirà le procedure vigenti in materia edilizia.

Tutto ciò premesso

e considerato, tra il Signor..... nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il Signor..... quale..... della Ditta proprietaria degli immobili formanti l'Ambito oggetto della presente convenzione, in seguito denominato

CONVENZIONANTE, 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 il CONVENZIONANTE il quale si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Articolo 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – ATTUAZIONE

Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono:

La riqualificazione di un'area industriale dismessa con la sua conversione in residenziale e la realizzazione di un'infrastruttura pubblica, (parcheggio) e la cessione di n. 3 alloggi in edilizia residenziale sociale.

Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento vengono riassunti qui di seguito gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo planivolumetrico ed architettonico e precisamente:

- Si segnala la presenza di un elettrodotto ma l'edificazione è esterna alla fascia di rispetto; (vedi nota TERNA del 9/10/2013 prot. n. 28201 e dichiarazione del progettista incaricato del 30/01/2017 prot. n. 3232 depositati presso la sezione Urbanistica e Plis del Comune di Brugherio)
- L'inedificabilità sotterranea del tracciato del futuro prolungamento della MM 2.

L'edificazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Atto dimostrativo della proprietà
- Relazione Tecnica
- Relazione Tecnica - Incentivi volumetrici art. 12 NTA - PGT
- Descrizione lavori Edilizia Convenzionata
- Bozza di Convenzione
- Tav. 1 Inquadramento territoriale – Estratto aerofotogrammetrico
- Tav. 2 Vista aerea, Estratti PGT, Catastale, Aerofotogrammetrico con vincoli
- Tav. 3 Stato di fatto: Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav. 4 Stato di fatto: Documentazione fotografica
- Tav. 5 Verifiche Urbanistiche con rilievo dell'area
- Tav. 6 Progetto: Planivolumetrico con distanze dai confini e Sezioni urbane
- Tav. 7 Verifica analitica S.u.l.
- Tav. 8 Verifica analitica superficie commerciale alloggi in cessione
- Tav. 9 Verifica analitica superficie a parcheggio
- Tav.10 Verifica analitica superficie permeabile e superficie coperta
- Tav.11 Verifica Rai pareti finestrate contrapposte
- Tav.12 Prospetti e Sezioni

Progetto opere di urbanizzazione

- Tav.P1 Stralcio aerofotogrammetrico stato di fatto
- Tav.P2 Planimetria generale – pavimentazioni

- Tav.P3 Planimetria generale – rete illuminazione
- Tav.P4 Planimetria generale- sistema fognatura
- Computo metrico delle opere da realizzare a scomputo oneri

Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

Il CONVENZIONANTE, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005 e in relazione a quanto disposto dalla scheda urbanistica –Ambito AR-08, dall'articolo 20 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT e nel rispetto delle quantità riportate nei suddetti articoli, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate alla tavola n. 5 ed aventi un'estensione di mq. 975 per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Il CONVENZIONANTE dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione sono di sua 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 oneri 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. Il COMUNE, in sede di stipula concederà il possesso delle aree interessate alla realizzazione da parte del CONVENZIONANTE e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 8 del presente atto.

Le aree resteranno nel possesso del CONVENZIONANTE fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo. Le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva al CONVENZIONANTE.

Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo al CONVENZIONANTE.

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

Articolo 4 –MONETIZZAZIONE AREE U2 e CESSIONE ALLOGGI ERP

Il CONVENZIONANTE, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e in relazione a quanto disposto dall'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR comma 6 c) “Ambiti soggetti a riqualificazione” della relativa scheda d'attuazione denominata “Ambito di riqualificazione AR-08” del Piano di Governo del Territorio, nel rispetto delle quantità indicate nelle relative tabelle nei suddetti articoli, soddisfa il fabbisogno di aree standard generato dall'attuazione dell'ambito, in alternativa alla cessione di aree, con la corrispondente monetizzazione.

Le aree a standard da cedere ad uso pubblico minime regolamentari sono pertanto pari a mq. 1.944,00, così calcolate $V \text{ o } V_p/150 \times 18$:

$V_p \text{ mc } 16.250/150 \times 18 = \text{mq. } 1.944,00$ (dove V_p è la Volumetria massima realizzabile nel comparto con premialità).

La monetizzazione di tali aree quindi viene determinata, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ed in coerenza con i valori di cessione di altre aree a standard limitrofe, e della perizia effettuata in data 06/10/2015 Pg. n. 29559 per un importo unitario di € 150,00/mq. ed una somma complessiva di € 291.600,00. ($\text{mq. } 1.944 \times € 150,00 = € 291.600,00$).

Ai sensi degli artt. 4 comma 4 e 13 delle NTA del Piano dei Servizi vigente, in luogo della

corresponsione dell'importo sopraindicato, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, vengono ceduti al Comune n. 3 alloggi di edilizia sociale, n. 3 box e n. 3 cantinole come evidenziato nella Tav.8.

Gli alloggi per una Superficie Commerciale pari a mq. 160 e i 3 box vengono ceduti ad un valore pari all'Edilizia Convenzionata scontato del 22%. In particolare la Superficie Commerciale ad €/mq. 2.110,00 - 22% pari ad €. 1.645,80 mentre le autorimesse pari ad €. 16.500 -22% pari ad € 12.870,00.

L'importo totale dei Servizi di interesse pubblico (costituiti da n. 3 alloggi più n. 3 autorimesse) realizzati dal Convenzionante in alternativa alla monetizzazione sarà pari ad un valore totale di € 301.938,00 (= n. 3 autorimesse x €/cad 12.870,00 = € 38.610,00; n. 3 alloggi mq 160 x €. 1.645,80 = € 263.328,00) superiore all'importo di monetizzazione precedentemente indicato.

Gli alloggi verranno realizzati con identiche caratteristiche dell'Edilizia Convenzionata come da Descrizione Tecnica e verranno consegnati previa verifica positiva da parte dell'UTC contestualmente alla dichiarazione di agibilità (prevista all'art. 24 del DPR 380/2001) del fabbricato A.

Articolo 5 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La stipula della Convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data di esecutività della suindicata deliberazione di approvazione di Giunta Comunale.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività dell'atto della sua approvazione è di 6 (sei) anni, ma per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e le relative cessioni, nonché gli altri adempimenti prescritti con la presente convenzione valgono i minori termini di volta in volta indicati.

I Permessi di Costruire per l'intervento edilizio nonché quelli per le opere di urbanizzazione saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

Il CONVENZIONANTE potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali: entro il termine di 6 (sei) mesi dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo al primo lotto, mentre l'ultimo dovrà essere richiesto entro 5 anni. Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.

Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.

Al progetto assentito con permesso di costruire potranno essere apportate modificazioni plano volumetriche e architettoniche ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, mediante permesso di costruire in variante al progetto agli atti.

Articolo 6 – INCENTIVI VOLUMETRICI

I lottizzanti realizzeranno i fabbricati secondo le caratteristiche indicate nella Relazione Tecnica apportando delle migliorie ai manufatti e avvalendosi dell'art.12 delle NTA del PGT che facendo

riferimento alla Delibera di C.C. n. 35 del 01/04/2009 accedono a degli incentivi volumetrici valutabili nell'aumento pari al 6% della volumetria totale.

In particolare con preciso riferimento alla TAB. B che riporta i requisiti delle costruzioni e le prestazioni dell'involucro si propone quanto segue:

- Inserimento negli edifici della ventilazione meccanica controllata con riferimento all'art.117 del R.E. che porta ad acquisire 15 biopunti.
- Utilizzo di materiali ecosostenibili con riferimento all'art.126 che porta ad acquisire 10 biopunti.
- La realizzazione di un impianto di riscaldamento a bassa temperatura con riferimento all'art.140 che porta ad acquisire 10 biopunti.
- La realizzazione di un impianto elettrico con riferimento all'art.144 con un inquinamento elettromagnetico interno (<50 Hz) che porta ad avere 5 biopunti.
- Il totale del punteggio pari a 40 biopunti porta ad un incremento volumetrico pari al 6% (compreso nella fascia 36-49 punti).

Sarà facoltà del CONVENZIONANTE, 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. L'utilizzo di un incentivo volumetrico superiore a quanto convenzionato con il presente atto sarà subordinato all'approvazione di preventiva variante alla convenzione urbanistica sottoscritta.

Articolo 7- DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il Permesso di Costruire/ I Permessi di Costruire verrà/verranno rilasciato/i previa determinazione e corresponsione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal CONVENZIONANTE, così come definite negli articoli successivi.

Il CONVENZIONANTE dà atto che alla data di stipula della presente convenzione, in relazione alla volumetria ed alla Superficie Lorda di Pavimento massima edificabile, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati tenuto conto degli incentivi di cui al precedente articolo:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Edilizia Convenzionata : mq. 1.291,17 x 3 = mc. 3.873,51 x €/mc 18,33 = € 71.001,438

Edilizia libera Residenza : mq. 3.013,19 x 3= mc. 9.039,57 x €/mc. 18,33 = € 165.695,318

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Edilizia Convenzionata : mq. 1.291,17 x 3 = mc. 3.873,51 x €/mc 25,91 = € 100.362,644

Edilizia libera Residenza : mq. 3.013,19 x 3= mc. 9.039,57 x €/mc. 25,91 = € 234.215,258

Volumetria massima totale pari a mc. 12.187,00 + 6% = mc. 12.918,22

Complessivamente gli oneri sono pari a € **571.274,658**, di cui € 236.696,756 per oneri di urbanizzazione primaria, € 334.577,902 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'ammontare degli oneri dovuti, così come calcolato nel presente articolo, rimane invariato a condizione che la richiesta

del titolo abilitativo, purchè completo della documentazione prevista, sia presentata entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo e per analogia dalla data di esecutività della delibera di approvazione della bozza di convenzione a corredo del Permesso di Costruire Convenzionato.

Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purchè completa della documentazione prevista.

I lottizzanti si impegnano a corrispondere al rilascio del primo titolo abilitativo una maggiorazione di oneri, pari al 5%, di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 30 marzo 2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e come riportate nell'allegato della suddetta delibera e individuate nella tav.5 con i numeri 12-13 (mapp. 199 parte e 300 parte del fg. 39 per una superficie di mq. 2.205,45 così calcolati:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Residenza : 2.205,45 mq. x 1,5 mc./mq. = 3.308,17 mc. x 18,33 €/mc. x 0,05 = € 3.031,93

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Residenza : 2.205,45 mq. x 1,5 mc./mq. = 3.308,17 mc. x 25,91 €/mc. x 0,05 = € 4.285,73

Per un totale di € **7.317,66** (diconsi settemilatrecentodiciassette/66 euro).

Il Convenzionante, 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 3 della medesima Legge Regionale, si impegna a corrispondere, con le medesime modalità di cui al comma precedente 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).

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ad esclusione della parte convenzionata.

L'esatto ammontare di detti contributi verrà determinato prima del rilascio del relativo permesso di costruire e versato secondo le modalità in uso e con le garanzie stabilite dal COMUNE con facoltà di rateizzazione. In caso di ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 8- REALIZZAZIONE OPERE U1

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come risultano dal seguente elenco e come meglio previsto e quantificato nell'allegato computo metrico estimativo e nei seguenti elaborati:

- Tav.P1 stralcio aerofotogrammetrico stato di fatto
- Tav.P2 planimetria generale, pavimentazioni.
- Tav.P3 planimetria generale, reti.
- Tav.P4 planimetria generale, sistema di fognatura

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € **116.685,93 =**.

La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria verrà effettuata sulla base del listino prezzi della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia

di Milano n. 4/16.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, come da progetto allegato alla presente convenzione, verranno meglio dettagliate nella richiesta di Permesso di Costruire e dovranno essere realizzate entro 3 (tre) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione e comunque entro 6 (sei) mesi dalla dichiarazione di agibilità.

Le richieste dei relativi titoli abilitativi dovrà avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di agibilità dei corrispondenti insediamenti, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

Il CONVENZIONANTE e i suoi 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.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 16, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguiti ed attuati dal CONVENZIONANTE, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il CONVENZIONANTE si impegna a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni.

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, il CONVENZIONANTE, si impegna a predisporre 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 del rilascio dei titoli abilitativi. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al CONVENZIONANTE qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta del CONVENZIONANTE, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito, al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 11 della presente convenzione.

La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle opere che insistono sulle aree da cedere così come meglio specificato all'art. 3 della presente convenzione.

Con la consegna delle opere si intenderanno altresì consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dal precedente art. 3.

E' posto a carico del CONVENZIONANTE 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.

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del CONVENZIONANTE ed a spese del medesimo, rivalendosi della polizza fideiussoria di cui al successivo articolo 12, previa messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi di tempo.

Il CONVENZIONANTE dà atto che il preventivo di spesa, per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra da realizzare come da computo metrico estimativo allegato, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n. 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 7 per un importo pari a € 236.696,756 come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, quindi le suddette opere primarie andranno a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e pertanto verrà corrisposta la differenza dovuta così come pattuita:

€ 236.696,756- €.116.685,93= € 120.010,826

a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli permessi di costruire entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio e nelle forme previste dal COMUNE.

In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

In caso di aggiornamento degli oneri da parte del COMUNE, in conformità delle relative disposizioni regionali e nazionali, dovranno essere versati gli importi maggiori dovuti in base alla presente convenzione a titolo di contributo oneri di urbanizzazione primaria.

Articolo 9– **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, nonchè in base ai parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n. 23 del 30 marzo 2009 esecutiva nei termini di legge ed avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso relativo al rilascio dei singoli permessi di costruire e nelle forme previste dal COMUNE a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria un importo globale di € **334.577,902** così come calcolato al precedente articolo 7.

In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

In caso di aggiornamento degli oneri da parte del COMUNE, in conformità delle relative disposizioni regionali e nazionali, se il suddetto aggiornamento comporta un importo superiore agli oneri, dovranno essere versati gli importi maggiori dovuti in base alla presente convenzione a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 10 – **RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI OPERE PUBBLICHE**

Il CONVENZIONANTE, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n. 50/2016 "Codice dei Contratti" e s.m.i. e all'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il COMUNE si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione a mezzo di propri tecnici, la regolare esecuzione dei lavori, di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che riterrà necessario, nonché di nominare il collaudatore da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre un mese dall'inizio lavori.

Entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione, con la partecipazione del tecnico comunale incaricato di controllare l'esecuzione dei lavori e del collaudatore, verrà redatto il verbale di collaudo definitivo delle opere.

Le spese per la validazione del progetto e per il collaudo in corso d'opera e definitivo delle opere di urbanizzazione sono a carico del CONVENZIONANTE, il quale alla stipula della convenzione versa l'importo pari a €. 2.000,00 quale acconto stimato dagli uffici comunali e si impegna a versare l'eventuale conguaglio prima del collaudo definitivo.

Il CONVENZIONANTE si impegna a versare al COMUNE l'eventuale differenza tra l'importo, al netto del ribasso d'asta, delle opere da eseguire e l'importo scomputato in convenzione, in fase

di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Articolo 11 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN PROPRIETA'

1. Il CONVENZIONANTE si impegna a realizzare una volumetria di 3.875,46 (ubicata nel Lotto A) pari al 30% della Volumetria totale di progetto, come risulta dalla Tavola n. 5, corrispondente a circa n. 18 (diciotto) alloggi in edilizia residenziale convenzionata.

Per la vendita di tali alloggi viene fissato il prezzo a metroquadrato di superficie commerciale pari ad €/mq. 2.110,00; per le autorimesse singole viene fissato il prezzo di €.16.500,00; per le autorimesse doppie viene fissato il prezzo di € 21.500,00 per gli eventuali posti auto interni un prezzo di € 7.000,00, non soggetti a revisione prezzo. Tale importo è stato concordato tra le parti sulla base dei valori contenuti in altre convenzioni stipulate dal Comune di Brugherio.

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

Le opere di allacciamento saranno, per l'esecuzione, a carico dei CONVENZIONANTI e dovranno essere eseguite per le parti di loro competenza in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, mentre il costo delle stesse sarà a carico degli assegnatari con ripartizione millesimale. Rimarranno inoltre a carico dell'acquirente le spese notarili, l'IVA e le eventuali altre imposte richieste dalla normativa vigente alla data di stipula degli atti.

La misurazione commerciale per la determinzaione delle superfici di ogni unità immobiliare è stabilita con riferimento al Regolamento Comunale approvato con Delibera CC n. 50 del 19/07/2011 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 di 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%.

Ogni unità abitativa dovrà avere obbligatoriamente come pertinenza un'autorimessa.

Il CONVENZIONANTE si obbliga a richiedere il primo titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato di edilizia convenzionata entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione, le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'UTC.

Il CONVENZIONANTE si impegna a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate individualmente nella Relazione Tecnica specifica allegata alla Convenzione.

In sede di presentazione di richiesta del primo titolo abilitativo si impegnano ad allegare la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento corredato dalla descrizione riguardante le caratteristiche tecniche e di finitura nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionali di vendita.

Gli alloggi di edilizia convenzionata realizzati per una volumetria pari a mc. 3.875,46 verranno assegnati a soggetti indicati dal Comune sulla base dell'elenco comunale secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale approvato con Delibera CC n. 50 del 19-07-2011.

Nel caso in cui, pur avendo esaurito tutti i nominativi dell'elenco comunale vigente al momento delle assegnazioni, risultassero ancora unità abitative disponibili, il CONVENZIONANTE potrà assegnare direttamente a soggetti che ne facciano richiesta purché in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Comunale.

Il CONVENZIONANTE si obbliga a presentare al Comune copia degli atti di compravendita entro 60gg dalla stipula dei singoli atti.

La mancata osservazione delle pattuizioni da parte del CONVENZIONANTE comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 16 della presente convenzione.

I posti auto e i box individuali anche doppi costituiscono pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non possono essere ceduti separatamente dall'alloggio stesso a questo scopo nella fase di richiesta del PdC verranno indicati con precisione quelli pertinenziali e quelli no.

Detta clausola è valida anche per le cessioni successive alla prima.

IL CONVENZIONANTE potrà procedere in sede esecutiva a tagli diversi degli alloggi, secondo le mutate esigenze di mercato, senza che ciò costituisca variante alla Convenzione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle autorimesse successivi alla prima vendita (come previsto all'art. 7 del Regolamento Comunale per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata) 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 per l'Edilizia Convenzionata.

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 e quindi dalla data del primo rogito notarile.

Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse alla vendita, 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 sopra citato.

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

Allo scadere di tale periodo il CONVENZIONANTE, o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli

obblighi di cui al presente articolo e potrà vendere gli alloggi a prezzi di libero mercato.

Con la presente convenzione il CONVENZIONANTE si impegna ad inserire in tutti gli atti di prima vendita 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 PCC in oggetto.

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

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

Tali modalità di successivo trasferimento delle unità immobiliari dovranno essere inserite nei contratti preliminari ed essere sottoposte a specifica sottoscrizione.

Eventuali clausole contrastanti con tali pattuizioni devono intendersi nulle.

Articolo 11 bis – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI PER GLI INTERVENTI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita determinati ai sensi della presente Convenzione ed in applicazione dalle prescrizioni del Regolamento Comunale per l'edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del PCC in oggetto, è nulla per la parte eccedente.

E' altresì colpita da nullità ogni vendita 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.

Per le violazioni di cui sopra, entro il periodo venticinquennale della sua validità relativamente all'Edilizia Convenzionata, potranno applicarsi al CONVENZIONANTE, 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, entro un anno dalla accertata violazione di insussistenza dei requisiti soggettivi da parte dell'occupante.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione.

Articolo 11 ter – POSSIBILITÀ DI ADEGUAMENTO A SOPRAVVENUTE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Qualora, successivamente all'approvazione del PCC in oggetto, anche ad avvenuta stipula della presente convenzione, venisse approvata una modifica all'attuale Regolamento comunale per l'Edilizia Convenzionata, il CONVENZIONANTE potrà richiedere che le pattuizioni di cui ai precedenti articoli 13 e 13 bis della presente, vengano adeguate alle disposizioni del nuovo regolamento, fermo restando il prezzo di vendita al metro quadro commerciale stabilito con la presente convenzione.

Articolo 12 - GARANZIE FIDEIUSSORIE

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € **€.116.685,93** =, a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come meglio specificato nel precedente articolo 8 della presente convenzione.

Detta garanzia consiste in polizza fideiussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazioni, di gradimento insindacabile del COMUNE, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., n..... Tale polizza deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il CONVENZIONANTE potrà 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 al precedente articolo 8 purchè residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il CONVENZIONANTE autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della polizza stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà fare previa messa in mora del CONVENZIONANTE da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti l'ambito, il CONVENZIONANTE dovrà 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, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dal CONVENZIONANTE. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il CONVENZIONANTE sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del CONVENZIONANTE.

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 46, comma 2, lettera a ,della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € **€. 291.600,00**=, a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione degli alloggi, box e relative cantinole che verranno ceduti al Comune come meglio specificato nel precedente articolo 4 della presente convenzione.

Detta garanzia consiste in polizza fideiussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazioni, di gradimento insindacabile del COMUNE, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., n..... Tale polizza deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il CONVENZIONANTE dopo la verifica positiva degli alloggi da parte dell'UTC che dovrà avvenire entro e non oltre 60 gg dalla Segnalazione Certificata di Agibilità degli alloggi potrà richiedere la dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 13 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE CEDUTE DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE

Con riferimento alle aree cedute di cui al precedente articolo 3, il CONVENZIONANTE si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dal CONVENZIONANTE fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.

L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte del CONVENZIONANTE medesimo, che assume la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.

Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro i termini sopra indicati.

A garanzia di quanto detto il CONVENZIONANTE ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € 20.000,00= rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazioni, di gradimento insindacabile del COMUNE, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., n..... da svincolarsi a seguito del positivo collaudo delle opere pubbliche ivi previste e nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere pubbliche, ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, a seguito del positivo verbale di verifica mediante sopralluogo, dell'effettivo stato dei luoghi, da effettuarsi, da parte dell'ufficio Tecnico comunale, entro 15 giorni dal ricevimento dell'avvenuta sistemazione.

Tale polizza deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 14 – CERTIFICATO URBANISTICO

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. n. 380/2001, viene allegato al presente atto sotto la lettera, il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto di intervento rilasciato dal COMUNE in data

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 terzo comma del D.P.R. n. 380/2001, le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

Articolo 15 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI E SUBENTRI

Qualora il CONVENZIONANTE, proceda all'alienazione delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione con successivi Permessi di Costruire, questi, dovranno essere trasmessi agli acquirenti con clausola espressa in merito all'accollo degli oneri di cui alla presente convenzione con il COMUNE.

Qualora l'atto fosse stipulato prima del rilascio del Permesso di Costruire attuativo della presente convenzione, quest'ultimo dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del Permesso di Costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore dello stesso subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario ed al titolare del Permesso di Costruire quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale dell'area e/o degli immobili, il CONVENZIONANTE, ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il COMUNE dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo l'onere per il COMUNE di preventiva escussione dei soggetti cessionari.

In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle

obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del COMUNE.

Articolo 16 – INADEMPIMENTI

Qualora il CONVENZIONANTE non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dal precedente articolo 8 - il COMUNE diffiderà il CONVENZIONANTE 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, la fideiussione di cui al precedente articolo 12 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del CONVENZIONANTE ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando il CONVENZIONANTE stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:

- a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione ~~primaria~~ e secondaria a scomputo, di cui articolo 8: 1,50 % dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire rispetto ai tempi definiti nel precedente articolo 5: € 1.000,00;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 8 relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

Articolo 17 - TITOLO DI PROPRIETA'

Si dà atto che il CONVENZIONANTE, ha consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione e successivo Permesso di Costruire ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 18 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del CONVENZIONANTE che si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 60 giorni dalla trascrizione della presente convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione, nonché la ricevuta attestante la presentazione della domanda di voltura delle aree cedute al COMUNE.

Sono, altresì, a carico del CONVENZIONANTE le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dall'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione al COMUNE.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine, di cui al precedente art. 5, di 6 (sei) mesi dalla esecutività della delibera di G.C. di approvazione della convenzione, si ritiene decaduta la domanda di convenzionamento e automaticamente revocata la delibera di G.C. di approvazione della convenzione di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del CONVENZIONANTE. In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi.

Articolo 19 - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Con il presente atto viene convenzionata la realizzazione di una volumetria residenziale di mc 12.918,22, di cui mc 731.22 derivanti dall'applicazione dell'indice volumetrico premiale.

L'utilizzo della capacità edificatoria massima ammissibile prevista dalla Scheda Urbanistica di cui all'elaborato PR-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 PCC da richiedere entro i termini di validità della convenzione stessa.

Con il presente atto il CONVENZIONANTE, 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. 5 e fatte salve le previsioni di futuri strumenti urbanistici.

Articolo 20 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Articolo 21- CONTROVERSIE

E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n. 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il COMUNE si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Articolo 22 – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA

Si dà atto con la presente convenzione che nell'Ambito soggetto a Permesso di Costruire convenzionato è consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature di tipo residenziale nei limiti dettati dai dati quantitativi di cui alla relativa scheda di attuazione Ambiti di riqualificazione AR-08 aventi complessivamente una superficie lorda di pavimento – slp - di mq 1.291,17 di edilizia residenziale convenzionata e mq. 3.013,19 di edilizia residenziale libera.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente la destinazione principale residenziale sarà possibile modificarla ai sensi dell'art. 5 fermo restando la verifica dell'eventuale aumento di fabbisogno di standard ingenerato dal mutamento di destinazione d'uso.

Con la presente convenzione il CONVENZIONANTE si impegna alla edificazione di mq. 4.304,36 di slp a destinazione residenziale.

Restano fatte salve, in sede di stipula, le cessioni di aree per urbanizzazioni secondarie, di cui all'articolo 4 della presente convenzione, dimensionate in conformità dei dati quantitativi di cui all'elaborato Ambito di riqualificazione AR-08.

Articolo 23 – **NORMA FINALE**

Si dà atto alle parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni 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.