



COMUNE DI BRUGHERIO
(Provincia di Milano)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMPARTO C1.6 IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE
VIA MAGELLANO



TITOLO :

Convenzione urbanistica

IL PROGETTISTA :

Ing. Cattaneo Ezio
Via Achille Grandi 41 20050 Verano Brianza Tel.0362.992016
Iscritto all' Ordine di Como al n.1174 p.iva: 01485500134

LE PARTI LOTTIZZANTI :

SOCIETA' IMMOBILIARE I GIARDINI
DI BRUGHERIO S.R.L.
Via Vittor Pisani 8/a - Milano

Data : Novembre 2008

Scala : 1:500

TAV :

M

COMUNE DI BRUGHERIO
Provincia di Milano

CONVENZIONE RELATIVA AL COMPARTO C1.6
DI VIA MAGELLANO E VIA VOLTURNO

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 qualita' di Dirigente del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154) e di agire in base ai seguenti provvedimenti..... che in copia autentica si allegano a quest'atto,

e

la Società Immobiliare "I GIARDINI DI BRUGHERIO" s.r.l., con sede in Milano, via Vittor Pisani n° 8/a, P.I. n°, rappresentata da il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Società "I GIARDINI DI BRUGHERIO" s.r.l., persone della cui identita' personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Comparto autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale mediante Piano di Lottizzazione, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 2, comma f) della Legge Regionale n° 23/97.

P R E M E S S O

- che la suindicata Società e' proprietaria delle aree site in Brugherio - Via Magellano contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 40 del Comune di Brugherio: mappali 22 (parte), 118, 162 (parte), 163 (parte), 235 e 236 per un'estensione complessiva di mq 13.503,00;
- che la suindicata Società e' proprietaria di aree ed immobili site in Brugherio - Via Volturmo contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 34 del Comune di Brugherio: mappali 118 -119 per un'estensione complessiva di mq 3.300,00;
- che gli immobili e le aree di cui trattasi sono pervenuti alla Società con atto dott. Luciano SEVERINI;
- che i suddetti immobili ed aree formano insieme un ambito edificatorio residenziale, di superficie complessiva rilevata pari a mq 16.548,10 nel Comparto indicato con la sigla C1.6 nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di

Consiglio Comunale n. 120 del 5 dicembre 2005 ed entrato in vigore dal 11 gennaio 2006 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

- che il Piano Regolatore Generale vigente prevede per tale ambito l'attuazione mediante Piano di Lottizzazione;
- che nell'elaborato 2.5 – Schede relative ai Piani Attuativi – del Piano Regolatore Generale vigente sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto comparto C1.6 e le modalità di intervento;
- che il Piano di Lottizzazione è presentato in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 2, comma f) della L.R. n° 23/97, in quanto prevede una diversa perimetrazione al fine di inglobare all'interno dell'ambito di intervento una area di proprietà, collocata nella parte nord-ovest e di limitate dimensioni (179 mq), come dimostrato nella Tavola 1 – *Estratto catastale. Estratto PRG - Proposta di modifica perimetro*;
- che la proprietà come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni ed alle modalità di intervento di cui agli strumenti urbanistici vigenti, come risulta dalla richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione, presentata in data 7 maggio 2008 in atti p.g. n. 18085 del 7 maggio 2008 e successive integrazioni, corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- che gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:
 - del Piano Regolatore Generale vigente;
 - del Regolamento Edilizio vigente;
 - del Regolamento d'Igiene;
- che 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;
- che il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n..... del....., esecutiva nei termini di legge;
- che a seguito di successiva pubblicazione del Progetto di Piano di Lottizzazione ... sono state presentate osservazioni;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il presente Progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n.....del..... / esecutiva nei termini di legge;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;

- che la Società Immobiliare "I GIARDINI DI BRUGHERIO" s.r.l. ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto cio' premesso e considerato

tra il Signor..... nella sua qualita' di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il Signor..... quale..... della Società proprietaria degli immobili e delle aree formanti il comparto C1.6 oggetto della presente convenzione, in seguito denominato Lottizzante, 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 Lottizzante il 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

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 - ATTUAZIONE

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. 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:

Tavola 0)	Inquadramento territoriale e urbanistico
Tavola 1)	Estratto catastale. Estratto PRG - Proposta di modifica perimetro
Tavola 2)	Rilievo fotografico e profili stato di fatto
Tavola 3)	Reti tecnologiche esistenti
Tavola 4)	Rilievo strumentale e misurazione area di intervento
Tavola 5a)	Stato di fatto area via Voltorno (Ex Sporting). Planimetria generale e rilievo fotografico
Tavola 5b)	Stato di fatto area via Voltorno (Ex Sporting). Piante
Tavola 5c)	Stato di fatto area via Voltorno (Ex Sporting). Prospetti e sezioni
Tavola 6)	Planivolumetrico di progetto
Tavola 7)	Planimetria piano interrato
Tavola 8)	Planimetrie indicative piano rialzato e piani superiori. Sezione tipo
Tavola 8a)	Suddivisione della volumetria: schema planimetrie
Tavola 9)	Profili architettonici e prospetti indicativi. Schema recinzioni
Tavola 10a)	Viste prospettiche
Tavola 10b)	Viste prospettiche
Tavola 11)	Progetto di ristrutturazione e recupero edilizio ex Sporting
Tavola 12)	Calcoli planivolumetrici e distanze
Tavola 13)	Individuazione e dimostrazione aree pubbliche
Tavola 14)	Verifica dei parcheggi pertinenziali e della superficie drenante
Tavola 15)	Dimostrazione delle superfici
Tavola 16)	Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria generale / Sezioni tipo / Particolari
Tavola 17)	Opere di urbanizzazione primaria. Reti tecnologiche
Allegato A)	Atto dimostrativo della proprietà
Allegato B)	Individuazione delle aree in cessione e di quelle edificabili

- Allegato C1) Relazione opere di urbanizzazione primaria
- Allegato C2) Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria
- Allegato D) Valutazione di impatto paesistico
- Allegato E) Modalità di realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata e degli alloggi in affitto
- Allegato F) Relazione geologico-tecnica
- Allegato G) Valutazione previsionale del clima acustico
- Allegato H) Valutazione previsionale di campo elettromagnetico
- Allegato I) Dichiarazione di ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di inquinamento di cui all'art. 22 delle NTA del PRG vigente
- Allegato L) Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo
- Allegato M) Convenzione urbanistica
- Allegato N) Relazione urbanistica
- Allegato O) Scheda informativa approvazione PL e Varianti 23/97

Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

Il Lottizzante, in relazione al combinato disposto degli articoli 8.3 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, 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 nel Piano di Lottizzazione alla tavola n. 13 ed aventi un'estensione di mq. 46,38, superficie da destinare a marciapiede.

Il Lottizzante 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 opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione.

Il COMUNE, in sede di stipula concederà il possesso delle aree interessate alla realizzazione da parte del Lottizzante e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 7 del presente atto.

Le aree resteranno nel possesso del Lottizzante 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 Lottizzante.

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

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

Articolo 4 – CESSIONE AREE U2

Il Lottizzante, in relazione al combinato disposto dell'articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della

convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica del PRG e indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola n. 13 aventi un'estensione complessiva di mq. 9.429,12 così suddivisa:

- verde di quartiere (mq 5.083,14)
- parcheggi pubblici e verde di mitigazione parcheggi (mq 1034,48)
- area ed edifici ex-Sporting (mq 3.311,50), mapp.118-119 del foglio 34, comprese le aree esterne all'ambito perimetrato.

Il Lottizzante cede altresì un'area di proprietà esterna al perimetro del Comparto, così come riportato nella tavola n. 13, ed avente un'estensione di mq 132,00, superficie occupata da viabilità campestre all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Est delle Cave.

Il Lottizzante 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 opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione, ad eccezione di quelle a favore della SNAM per metanodotto che interessano la fascia a sud del comparto destinata a verde.

Il COMUNE, in sede di stipula concederà il possesso delle aree e degli immobili relativi all'edificio "ex Sporting" interessati alla realizzazione da parte del Lottizzante e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico agli artt. 8 e 14 del presente atto. Le aree resteranno nel possesso del Lottizzante fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria 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 Lottizzante.

Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo al Lottizzante. Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 5 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione è di 10 anni.

Per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e alle relative cessioni, nonché agli altri adempimenti prescritti con la presente convenzione valgono i minori termini di volta in volta indicati.

I titoli abilitativi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

Il Lottizzante potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali: entro il termine di 6 mesi dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo ad uno o più lotti funzionali costituenti l'intervento complessivo.

Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, 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.

comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la volumetria complessiva, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino le destinazioni d'uso e neppure il sostanziale posizionamento degli edifici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Articolo 6– DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I titoli abilitativi verranno rilasciati previa determinazione 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 Lottizzante, così come definite negli articoli successivi.

Il Lottizzante dà atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari:

- per destinazioni di edilizia residenziale libera:
 - o urbanizzazione primaria € /mc 8,61
 - o urbanizzazione secondaria € /mc 21,08
 - o contributo potenziamento reti e servizi € /mc 8,61

In relazione alla volumetria residenziale pari a mc 14.019,50, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 7.268,50 x € /mc 8,61 = € 62.581,79
 - o Edilizia residenziale convenzionata: mc 6.751 x € /mc 8,61 = € 58.126,11
- Urbanizzazione secondaria:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 7.268,50 x € /mc 21,08 = € 153.219,98
 - o Edilizia residenziale convenzionata: mc 6.751 x € /mc 21,08 = € 142.311,08
- Contributo potenziamento reti e servizi:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 7.268,50 x € /mc 8,61 = € 62.581,79

Si conviene che il contributo al potenziamento delle reti e dei servizi non è dovuto per la quota di volumetria destinata alla realizzazione di edilizia convenzionata, al fine di non incidere sul prezzo di assegnazione degli alloggi ai soggetti aventi diritto, così come regolato dai successivi articoli 15 e 16.

Altresì si conviene che non è dovuto il contributo di costruzione per l'edificio ex Sporting, per il quale è prevista la cessione, come riportato nel precedente articolo 4 e relativa ristrutturazione come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 14 del presente atto, in quanto per la destinazione assegnata si configura quale opera di urbanizzazione secondaria che non necessita di opere di urbanizzazione primaria.

Complessivamente gli oneri sono pari a € 478.820,75 (quattrocentosettantottomilaottocentoventi/75), di cui € 120.707,90 (centoventimilasettecentosette/90) per oneri di urbanizzazione primaria, € 295.531,06 (duecentonovantacinquemilacinquecentotrentuno/06) per oneri di urbanizzazione secondaria e € 62.581,79 (sessantaduemilacinquecentottantuno/79) quale contributo per il potenziamento delle reti e dei servizi.

Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il suddetto 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 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo. 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.

Articolo 7- REALIZZAZIONE OPERE U1

Il Lottizzante, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per se' 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 Allegato "C2":

- Riqualficazione tratto via Magellano
- Parcheggio pubblico

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € 54.730,67. (cinquantaquattromilasettecentotrenta/67)=.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, le quali risultano descritte ed evidenziate nella tavola n. 16 e nell'Allegato "C1", dovranno essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima che i fabbricati ottengano l'agibilità.

La realizzazione da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali, comunque le richieste dei relativi titoli abilitativi dovranno 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 cui lo stralcio funzionale si riferisce.

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 Lottizzante 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. 19, 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.

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguite ed attuate dal Lottizzante nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 163/2006 s.m.i., sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il relativo progetto esecutivo dovrà ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo la cui richiesta dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici privati, di cui all'art. 5 del presente atto.

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, il Lottizzante, predisporrà 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 come richiamato al precedente art. 6. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al Lottizzante qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta del Lottizzante, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito (collaudo provvisorio).

Entro 3 mesi dal collaudo provvisorio, si procederà 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.

Si dà atto, che l'importo relativo alla realizzazione diretta da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dall'allegato computo metrico pari a €. 54.730,67 (cinquantaquattromilasettecentotrenta/67)= risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 e determinati nel precedente articolo 6 per un importo pari a € 120.707,90 (centoventimilasettecentosette/90)=, per gli oneri di urbanizzazione primaria, pertanto il Lottizzante dovrà versare al COMUNE una somma pari a € 65.977,23 (sessantacinquemilanovecentosettantasette/23), quale differenza tra le opere realizzate a scomputo e gli oneri dovuti.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 6 del presente atto.

Qualora il costo effettivo delle opere risultasse inferiore al contributo derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione, vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, il Lottizzante è obbligato a versare al COMUNE la differenza.

Si dà atto che tutte le reti di servizi esistenti sono congrue per sostenere gli allacciamenti degli insediamenti previsti salvo il potenziamento a monte che viene valutato nella misura indicata nel successivo art. 9 della presente convenzione.

Articolo 8– ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Lottizzante, in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, nonché in base ai parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 esecutiva nei termini di legge ed avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al COMUNE a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria un importo globale di € 295.531,06 (duecentonovantacinquemilacinquecentotrentuno/06)= così come calcolato al precedente articolo 6. Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme previste dal COMUNE e con le modalità richiamate all'art. 6 del presente atto.

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

Il Lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a sistemare a prato le aree in cessione di cui all'art. 4 della presente convenzione e non interessate dalla realizzazione dei parcheggi pubblici. Tali aree dovranno essere sistemate a prato, libere da cocci, infestanti e pianeggianti. Sono ammesse limitate movimentazioni di terreno al fine di creare lievi rilevati morfologici nell'area che non dovranno però essere realizzati con le risulterezze degli scavi di cantiere. Sono ammessi riporti di coltivo proveniente dagli scavi sul posto, purché il materiale escavato risulti non contaminato da residui di origine diversa. In caso si realizzino tali rilevati sarà onere del Lottizzante darne comunicazione al COMUNE per consentire i necessari sopralluoghi in fase di esecuzione. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di effettuare carotaggi e controlli a

carico del Lottizzante in fase di collaudo.

Tale sistemazione non andrà a scempe degli oneri di urbanizzazione secondaria e dovrà essere realizzata con le stesse tempistiche delle opere di urbanizzazione primaria. Ultimate tali opere su richiesta del Lottizzante, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito (collaudo provvisorio).

Entro tre mesi dal collaudo provvisorio, si procederà al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 13 della presente convenzione. La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche il verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle opere che insistono sulle aree da cedere così come meglio specificato all'art. 4 della presente convenzione.

Con la consegna delle opere si intenderanno altresì consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari del precedente art. 4.

Articolo 9 - CONTRIBUTO POTENZIAMENTO RETI SERVIZI

Il Lottizzante, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al COMUNE, quale contributo per il potenziamento delle reti esistenti la somma di €. 62.581,79 (sessantaduemilacinquecentottantuno/79)= calcolata sulla incidenza della volumetria da realizzare al precedente articolo 6.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme previste dal Comune e con le modalità richiamate all'art. 6 del presente atto.

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

Articolo 10 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, ad esclusione dell'edilizia residenziale convenzionata in proprietà ed in affitto a riscatto.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.

Articolo 11- COSTITUZIONE CAUZIONE

Il Lottizzante, 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 € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)= per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e di € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)= per la realizzazione delle opere edilizie di recupero/ristrutturazione dell'edificio ex Sporting, per un importo complessivo di € 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00) a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e della ristrutturazione dell'edificio ex Sporting come meglio specificato nel precedente articolo 7 e nel successivo art. 14 della presente convenzione.

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

Il Lottizzante potrà richiedere la riduzione dell'importo della fidejussione di cui al presente

articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che intervengono i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui agli articoli 7 e 14, purché 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 Lottizzante autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della cauzione 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 Lottizzante da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, il Lottizzante 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 Lottizzante. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il Lottizzante sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del Lottizzante.

Articolo 12 - MODALITA' DI CESSIONE OPERE U1 E U2

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, marciapiedi, parcheggi, sistemazione a prato delle aree a verde e ristrutturazione dell'edificio ex Sporting) di cui agli articoli 7, 8 e 14 del presente atto relativi alle opere primarie e secondarie passeranno gratuitamente in proprietà al COMUNE nei termini di cui ai predetti articoli e comunque dietro richiesta dello stesso, quando se ne ravvisasse l'opportunità, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del Lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando Esso non vi abbia provveduto nei termini previsti, se il COMUNE lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi di tempo.

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

Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli 3 e 4, il Lottizzante 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 Lottizzante 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 Lottizzante 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 Lottizzante ha costituito cauzione presso la tesoreria comunale di € 20.000,00 (ventimila/00) e consegnata la stessa al COMUNE in sede di

stipula della presente convenzione.

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

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

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, il Lottizzante 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 Lottizzante. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il Lottizzante sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del Lottizzante.

Articolo 14 – MODALITA' D'INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO "EX SPORTING"

Come previsto dall'elaborato 2.5 – Schede relative ai Piani Attuativi – del Piano Regolatore Generale, ed in relazione ai contatti intercorsi con l'Amministrazione Comunale, il Lottizzante ha predisposto un progetto preliminare relativo al recupero e alla ristrutturazione dell'edificio ex Sporting, che verrà consegnato alla fine dei lavori, all'Amministrazione Comunale ed utilizzato quale spazio pubblico polifunzionale.

Il Lottizzante, concordandone preliminarmente il contenuto con l'Amministrazione Comunale, si impegna a presentare il progetto definitivo/esecutivo dell'intervento di recupero e ristrutturazione dell'edificio ex Sporting contestualmente alla presentazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione, come regolamentato all'art. 7 e a concludere i lavori entro tre anni, termine stabilito dal titolo abilitativo.

Il Lottizzante si impegna ad eseguire opere ed interventi fino alla concorrenza dell'importo pari a € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) al netto di IVA, spese tecniche e ogni altro ulteriore accessorio. Per quanto riguarda le modalità, i tempi e la consegna dell'edificio recuperato/ristrutturato si rimanda ai contenuti degli artt. 7 e 12 della presente convenzione.

Articolo 15 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN PROPRIETA'

Il Lottizzante si impegna a realizzare una volumetria di mc 5.142,00, ubicata negli edifici A e B, come risulta dalla tavola n. 8a, corrispondente a n. 27 alloggi in edilizia residenziale convenzionata al prezzo al metroquadrato commerciale di €. 2.150,00 (duemilacentocinquanta/00), autorimesse al prezzo cadauna di €. 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00), posti auto interni al prezzo cadauno di €. 8.000,00 (Ottomila/00), non soggetti a revisione prezzo. Tale importo unitario è stato definito sulla base di una serie di elementi contenuti nella perizia estimativa prodotta dal Comune di

Brugherio in atti p.g. 41493 del 10/11/2008 che il Lottizzante interamente recepisce.

Il prezzo al mq di assegnazione da tali conteggi risultante pari a € 2.235,00 al mq viene ridotto, sulla base degli accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale a € 2.150,00 al mq.

Per quanto riguarda le spese tecniche (frazionamento, accatastamento, tabelle millesimali, ecc.) sono stabilite nella misura massima del 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 quote millesimali in base ai costi effettivamente sostenuti e documentati.

Rimaranno 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 determinazione della superficie di ogni unità immobiliare è stabilita, con riferimento al regolamento CIMEP per l'attuazione dell'edilizia economica popolare, 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 balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, 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.
- Ogni unità abitativa dovrà obbligatoriamente avere come pertinenza una autorimessa ed un posto auto interno.

Il Lottizzante si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione di uno dei due fabbricati di edilizia convenzionata costituente uno dei lotti funzionali previsti, entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione, le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il titolo abilitativo del fabbricato costituente il secondo lotto funzionale di edilizia convenzionata dovrà essere richiesto entro 180 giorni dal primo bando o comunque in modo immediato rispetto alla avvenuta e completa assegnazione del primo fabbricato o lotto funzionale di edilizia convenzionata.

Il Lottizzante in sede di presentazione di richiesta del primo titolo abilitativo si impegna ad allegare la versione definitiva della descrizione riguardante le caratteristiche tecniche e di finitura nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

Il prezzo totale di acquisto dell'alloggio in edilizia convenzionata calcolato con le modalità anzi dette, con la sola esclusione degli allacciamenti ai servizi che verranno invece conteggiate a consuntivo finale e ripartite in quote millesimali, è da pagarsi con le seguenti modalità :

- 1 4% alla firma della proposta di acquisto;
- 2 10% alla firma del contratto preliminare di compravendita da effettuarsi entro 30 gg. dalla sottoscrizione della proposta di acquisto;
- 3 6% al getto del solaio di copertura del piano interrato, a titolo di acconto prezzo;
- 4 6% al completamento delle strutture, a titolo di acconto prezzo;

- 5 6% al completamento dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni, a titolo di acconto prezzo;
- 6 6% alla prima fase impianti, a titolo acconto prezzo;
- 7 6% al completamento dei gessi, a titolo acconto prezzo;
- 8 6% alla posa dei serramenti esterni, a titolo acconto prezzo;
- 9 50% a saldo, contestualmente alla consegna e sottoscrizione del rogito; notarile di trasferimento, mediante accollo di mutuo preconstituito dal venditore con primaria banca.

E' data facoltà all'Acquirente in caso di necessità di posticipare alla consegna e rogito parte dei pagamenti previsti alle voci 3-4-5-6-7-8 previo riconoscimento di interessi legali di pre-ammortamento calcolati nella misura del 6% annui.

E' inoltre data facoltà all'Acquirente in alternativa all'utilizzo del mutuo già costituito, di richiedere personalmente a propria cura e spese, un mutuo ad altro Istituto primario di sua fiducia. Detta somma dovrà essere versata al Venditore nel rispetto delle scadenze di cui sopra.

Gli alloggi in edilizia convenzionata verranno assegnati a soggetti indicati dal COMUNE sulla base di una graduatoria, formulata a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico emesso dal COMUNE, riservata a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per la assegnazione di edilizia economica popolare (edilizia convenzionata, agevolata e CIMEP) secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale.

Il primo bando dovrà essere emesso entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione con il Lottizzante e sarà riservato a soggetti aventi i requisiti predetti e residenti o aventi attività lavorativa nel Comune di Brugherio.

Dopo 3 mesi dal primo bando e nel caso in cui ci fosse una residua disponibilità di alloggi, il Comune effettuerà un secondo bando riservato a soggetti con i requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione in edilizia economica popolare e stabiliti nel regolamento comunale.

La residenza e la attività lavorativa devono sussistere dalla data di adozione del Piano Attuativo.

Nel caso in cui, pur avendo ottemperato ai primi due bandi, risultassero ancora unità abitative disponibili, il Lottizzante potrà assegnare direttamente a soggetti che ne facciano richiesta purchè in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione in edilizia economica popolare.

I trasferimenti di proprietà successivi al primo potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti di reddito previsti per la prima assegnazione e dovranno avvenire secondo un prezzo così concordato:

al prezzo di prima assegnazione verrà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio dell'indice ISTAT per i costi della Provincia di Milano, tale nuovo prezzo sarà ridotto per deprezzamento come segue:

- da 5 a 10 anni fino al 5%
- da 10 a 20 anni fino al 10%
- da 20 a 30 anni fino al 20%
- oltre i 30 anni fino al 30%.

Il prezzo di cessione successivo alla prima assegnazione sarà verificato dal COMUNE sulla base di conteggi predisposti dal venditore.

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà, come per il secondo, in base al meccanismo sopra detto.

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.

Le opere di allacciamento saranno, per l'esecuzione, a carico del Lottizzante e dovranno essere eseguite per le parti di loro competenza in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, mentre il costo delle stesse sarà, come precedentemente specificato, a carico degli assegnatari con ripartizione millesimale.

Articolo 16 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN AFFITTO A RISCATTO

Il Lottizzante si obbliga a realizzare una volumetria di mc 1.609,00 ubicata ai piani terra degli edifici A e B come risulta dalla tavola n. 8a corrispondente a 8 alloggi (dotati ognuno di n. 1 box e n° 1 posto auto) di edilizia residenziale convenzionata in affitto a riscatto con diritto di uso e godimento, sino al trasferimento della proprietà, per un periodo di 8 anni dalla consegna.

Per quanto riguarda le modalità ed i tempi di realizzazione degli alloggi si fa riferimento al precedente articolo 15 del presente atto.

Per l'assegnazione degli alloggi in affitto con riscatto della proprietà il Lottizzante dovrà:

- attingere i nominativi dalla graduatoria, formulata dal Comune, a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico emesso dal Comune, secondo le forme e le modalità di cui al precedente art. 15 del presente atto;
- perfezionare con gli acquirenti la prenotazione ed il successivo contratto con patto di futura vendita e con diritto d'uso e godimento alle condizioni specificate nel presente articolo.

Le prenotazioni che a tal fine saranno rilasciate dal Lottizzante configureranno l'impegno alla cessione degli alloggi con patto di futura vendita alla scadenza degli 8 anni di uso e di godimento decorrenti dalla consegna degli stessi, ovvero con modalità di riscatto anticipata rispetto gli 8 anni ma solo se espressamente richiesto con lettera raccomandata R.R. dall'Assegnatario.

Il prezzo di prima cessione dell'alloggio concesso in affitto con riscatto della proprietà è determinato analogamente a quello degli alloggi di cui al precedente articolo 15, ma rivalutato con indice ISTAT sino alla data di trasferimento della proprietà.

Questo nuovo importo, in caso di recessione del primo acquirente, sarà ridotto della percentuale di deprezzamento previsto per lo stesso periodo, a causa del successivo passaggio di proprietà, dallo stesso articolo 15.

Alla consegna dell'alloggio verrà stipulato il contratto preliminare di compravendita con il quale gli acquirenti conseguiranno l'uso e il godimento dell'alloggio mentre la proprietà si trasferirà alla scadenza degli 8 anni di durata (od in modo anticipato, solo se espressamente richiesto dall'Assegnatario), dandosi atto, con atto notarile ricognitorio con effetto traslativo, che il regolare versamento delle quote annuali ha comportato acconto sul pagamento del prezzo di cessione dell'alloggio.

Alla sottoscrizione del contratto preliminare, l'Acquirente verserà una caparra confirmatoria pari al 5% del prezzo iniziale di vendita, quale acconto sul prezzo finale calcolato come precedentemente indicato.

Le spese dell'atto notarile ricognitivo e quelle da esso dipendenti saranno a carico degli acquirenti.

Le prenotazioni degli acquirenti saranno ricevute entro la data di ultimazione dei lavori. I contratti preliminari di compravendita dovranno riportare le seguenti condizioni:

- a. il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari sarà pari a quello di prima cessione degli alloggi di cui al precedente articolo 15, rivalutato con indice ISTAT sino alla data di trasferimento della proprietà. Questo nuovo importo sarà deprezzato per l'identico

periodo con le modalità previste dallo stesso articolo 15.

b. gli acquirenti assumeranno a proprio carico gli oneri per le spese condominiali, le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.

c. sugli alloggi in cessione non potranno essere costituiti diritti reali di godimento a favore di terzi;

d. il pagamento del saldo del prezzo, determinato sottraendo dal prezzo complessivo le quote annue già versate dovrà avvenire in un'unica soluzione e non oltre la data di stipula dell'atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo della proprietà;

e. in caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi o del reiterato mancato versamento della quota di prezzo annua stabilita (più di tre rate mensili), il Lottizzante potrà recedere dal contratto preliminare di compravendita che si intenderà risolto per colpa dell'acquirente. In tale circostanza il Lottizzante potrà trattenere, a titolo di indennizzo e risarcimento, in tutto o in parte, le somme ricevute e procederà quindi ad una nuova assegnazione in uso e godimento con patto di futura vendita, secondo quanto previsto dai precedenti commi, deducendo dall'arco temporale inizialmente stabilito (8 anni) un periodo pari a quello già trascorso anche per precedenti assegnazioni in uso e godimento. L'affittuario moroso dovrà comunque lasciare libero l'alloggio e le relative pertinenze entro sei mesi dalla scadenza della prima rata non pagata.

f. i costi delle eventuali varianti interne agli alloggi, qualora fossero richieste dagli acquirenti, saranno ad esclusivo carico degli stessi. Le varianti potranno essere relative ai materiali di finitura o ai componenti degli impianti (pavimenti, rivestimenti, prese elettriche, apparecchi sanitari etc.), varianti sostanziali di tavolati o di tipologia di alloggio, potranno essere attuate solo se accettate dal Lottizzante.

g. qualora l'acquirente intenda rinunciare al trasferimento della proprietà dovrà comunicarlo per iscritto al Lottizzante precisandone i motivi e dovrà restituire l'alloggio, in perfetto stato manutentivo, entro i successivi 3 mesi. In tale ipotesi, il Lottizzante avrà il titolo di trattenere dalle somme fino a quel momento versate un importo giustificato e quantificato come segue:

1. canone d'affitto (corrispettivo per il godimento dell'alloggio) nella misura del 4,5% del prezzo dell'alloggio per ogni anno di uso e godimento dello stesso.

2. risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in "perfetto stato di manutenzione";

3. penale (corrispondente ad un teorico deprezzamento dell'alloggio) conteggiata come segue:

- se il recesso avviene entro il secondo anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 0,00% (zero per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
- se il recesso avviene entro il quarto anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 2% (due per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
- se il recesso avviene entro il sesto anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 4% (quattro per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
- se il recesso avviene entro l'ottavo anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 6% (sei per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.

Gli alloggi ritornati a disponibilità del Lottizzante saranno ceduti alle stesse condizioni definite nei sopraelencati punti.

Dopo aver perfezionato il nuovo contratto di compravendita il Lottizzante verserà agli acquirenti che hanno rinunciato al contratto la differenza fra quanto versato e quanto trattenuto a titolo di canone, risarcimento spese e penale.

Nel caso di mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al punto g), l'acquirente sarà considerato "ipso facto" inadempiente, e il Lottizzante avrà il diritto di recedere dal contratto a loro insindacabile giudizio nonché di trattenere, a titolo di indennizzo e risarcimento, le somme ricevute in acconto e quota prezzo, ferma restando la possibilità di ottenere il risarcimento degli ulteriori danni causati dall'inadempimento stesso.

Il Lottizzante con il preventivo accordo del Comune potrà cedere gli alloggi oggetto del presente articolo a terzi, siano essi persone fisiche o giuridiche, a condizione che siano trasferiti in capo agli stessi tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione nonché dai contratti di cessione in affitto con riscatto della proprietà già stipulati con i soggetti aventi diritto.

Articolo 17 - NON ONEROSITA' AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI

Le aree descritte ai precedenti articoli 3 e 4 s'intendono cedute libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitu' apparenti e non apparenti, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE, ad eccezione di quelle a favore della SNAM per metanodotto che interessano la fascia a sud del comparto destinata a verde.

Il Lottizzante, si obbliga a tracciare a propria cura e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulle planimetrie d'insieme, in fase di richiesta del primo atto abilitativo con tutti gli opportuni riferimenti.

E' posto a carico del Lottizzante 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.

Articolo 18 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI

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

Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale dell'area e/o degli immobili, il Lottizzante, 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.

Articolo 19 – INADEMPIMENTI

Qualora il Lottizzante non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 7 e 8 - il COMUNE diffiderà il Lottizzante 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 fidejussione di cui ai precedenti articoli 11 e 13 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 Lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando il Lottizzante stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 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 a scomputo, di cui al precedente articolo 7, per la sistemazione a prato non a scomputo di cui al precedente art. 8 e per la ristrutturazione dell'edificio ex Sporting di cui al precedente art. 14: 1,50 % (uno virgola cinque per cento) dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 5, 7, 8 e 14: € 1.000,00 (mille/00);

Articolo 20 - TITOLO DI PROPRIETA'

Si da' atto che il Lottizzante, ha consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprieta', libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, ad eccezione di quelle a favore della SNAM per metanodotto che interessano la fascia a sud del comparto destinata a verde.

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica delle aree di urbanizzazione cedute di cui al precedente articolo 4 e facenti parte del comprensorio oggetto della presente convenzione e successivo titolo abilitativo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 21 - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

In base alle previsioni delle schede urbanistiche di attuazione al Piano Regolatore Generale vigente, di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richiesti nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale titoli abilitativi per una cubatura superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, il Lottizzante, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nella tavola n. 6 e nell'Allegato B.

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

Articolo 22 - VOLUME CONVENZIONATO

Si da' atto con la presente convenzione che nel Comparto C1.6 soggetto a Piano di Lottizzazione e' consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature di tipo residenziale nei limiti dettati dalla scheda urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale di cui alla tavola n. 1, aventi complessivamente un volume di mc. 14.019,50 di nuova costruzione.

Il Lottizzante si impegna alla edificazione di mc 14.019,50 aventi destinazione residenziale, di cui mc 5.142,00 per edilizia convenzionata in proprietà e mc 1609,00 per edilizia convenzionata in affitto a riscatto.

Qualora in sede esecutiva il volume convenzionato e le destinazioni d'uso risultassero

inferiori alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica anzidetta il Lottizzante potrà, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la volumetria e le destinazioni d'uso residue, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.

Restano fatte salve, in sede di stipula, le cessioni di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, di cui agli articoli 3 e 4 della presente convenzione, dimensionate in conformità sia alla scheda urbanistica in variante sia a quella riportata nell'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale.

Articolo 23 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del Lottizzante che si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 30 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 Lottizzante 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 6 mesi dalla esecutività della delibera C.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione, si ritiene decaduto il piano di che trattasi e relativa variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del Lottizzante. 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 180 giorni.

Articolo 24- 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 25 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

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

Le parti si danno atto che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale, tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.