

20.11.2023

**Secondo atto integrativo di appendice alla Convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento C1.4 San Cristoforo, ai sensi dell'art. 93 - L.R. 11 marzo 2005 n° 12, per la realizzazione dell'infrastruttura strategica**

Repubblica Italiana

L'anno .....addì ..... del mese di .....

in Brugherio, piazza C. Battisti n. 1

avanti a me dottor ....., Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile di ....., certo della identità personale dei componenti infrascritti,

**sono presenti i signori:**

..... nato/a ....., il ....., residente ....., Codice Fiscale ..... il/la quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di ..... pro tempore e pertanto in rappresentanza del:

"COMUNE DI BRUGHERIO" con sede in Brugherio (MB), piazza C. Battisti n. 1

Codice Fiscale 03243880154

in forza dello Statuto Comunale, dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, tale nominato con Decreto Sindacale, (ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo), n. .... in data ....., che in copia autentica si allega sotto "....." al presente atto, nonché in esecuzione della deliberazione di .... n. ... del ....., che in copia conforme si allegano sotto "... " al presente atto, omessi gli allegati, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «COMUNE», da una parte, e dall'altra parte:

..... nato/a a ....., il ....., residente a .., Codice Fiscale ..... il/la quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di ..... e legale rappresentante della società:

"IMMOBILIARE POLO S.R.L." con sede in Monza (MB), via Carlo Alberto n. 11

Codice Fiscale e numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Monza e Brianza 03337640969

capitale sociale di Euro ..... (...../00) sottoscritto e versato per intero, munito degli opportuni poteri in forza di statuto sociale;

..... nato/a a ....., il ....., residente a .., Codice Fiscale ..... il/la quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di ..... e legale rappresentante della società:

"PROGETTO SAN CRISTOFORO S.R.L." con sede in Monza (MB), via G. Medici n. 6

Codice Fiscale e numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Monza e Brianza 07371170965

capitale sociale di Euro ..... (...../00) sottoscritto e versato per intero, debitamente autorizzato a quanto infra ....., società costituita, con atto dottor Mario

Erba notaio in Milano per. N. 86493 e racc. n. 16106, per scissione dall'originaria società CAVE ROCCA S.R.L. sottoscrittrice della Convenzione urbanistica emarginata; che d'ora in avanti verranno indicati come "OPERATORI";

..... nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE POLO S.R.L.", interviene al presente atto altresì quale procuratore dei signori:

CHIODI ANGELO nato a ....., il ....., residente a ....., via .....,  
Codice Fiscale .....

.....  
e degli eredi di CERUTI TERESINA ADAMINA:

.....nata a ....., il ....., residente a ....., via .....,  
Codice Fiscale .....

.....nata a ....., il ....., residente a ....., via .....,  
Codice Fiscale .....

in forza di atto in data 10 novembre 2006 n. 111589/38865 di rep. dr. Averoldi (registrato a Monza il giorno 1 dicembre 2006 al n. 4298 serie 1) che in copia autentica si allega sotto "...." al presente atto.

La parte dei Sigg. ....(eredi Ceruti) partecipano al presente atto senza che ad essi siano imputati obblighi o vantati diritti, fatto salvo quanto contenuto nella procura di cui sopra e nell'atto in data 10 novembre 2006 n. 111587/38863 di rep. dr. Averoldi (registrato a Monza il 20 novembre 2006 al n. 12727 serie 1T e trascritto a Milano il giorno 21 novembre 2006 ai nn. 178889/92940 e 178890/92941), già allegato alla Convenzione urbanistica.

Gli OPERATORI unitamente ai Sigg. Chiodi e ....(eredi Ceruti), verranno d'ora in avanti indicati come "SOGETTI".

Detti comparenti,

#### **PREMESSO CHE**

1. il Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 6 aprile 2009 ha adottato, ai sensi dell'articolo 92 comma 8 della legge regionale 12/05, il Programma Integrato di Intervento (PII) San Cristoforo e la relativa bozza di convenzione;
2. il Consiglio Comunale di Brugherio con delibera n. 69 del 21 luglio 2009, ha controdedotto alle osservazioni pervenute, ed ha approvato, in via definitiva, il predetto PII;
3. ai sensi dell'articolo 93 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 per l'attuazione del PII, tra gli OPERATORI e il COMUNE, è stata sottoscritta il 25 maggio 2010 la Convenzione urbanistica in atto (rep. N. 69836 racc. N. 16725) dottor CARLO MUSSI, Notaio in Monza, iscritto al Collegio Notarile di Milano, nel seguito denominata semplicemente «CONVENZIONE», con la quale sono tra l'altro state cedute al COMUNE le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, unitamente a quelle necessarie per l'attuazione dell'intervento in Piano di Zona di cui all'art. 14 della stessa CONVENZIONE;
4. con deliberazioni (ex art. 42 d.lgs. n. 267/2000) del Commissario Straordinario del Comune di Brugherio n. 56 del 20 settembre 2012 e n. .... del ..... 2013, è stato approvato il testo costituente bozza di un Atto integrativo di appendice alla citata convenzione urbanistica, unitamente ai relativi elaborati grafici di progetto del parcheggio completo del percorso di accesso e collegamento di via Andreani e di via Monte Cervino;
5. in data ..... a rogito dottor CARLO MUSSI (rep. N. 69836 racc. N. 16725), Notaio in

Monza, iscritto al Collegio Notarile di Milano, è stato sottoscritto “Atto integrativo di appendice alla Convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento San Cristoforo, ai sensi dell'art. 93 - L.R. 11 marzo 2005 n° 12”:

6. con deliberazione di ..... n. .... del ..... è stato approvato il testo costituente bozza del presente “Secondo atto integrativo di appendice alla citata convenzione urbanistica”, unitamente ai relativi elaborati dello studio di fattibilità dell'infrastruttura strategica denominata, con la quale l'amministrazione comunale ha riorientato le proprie scelte sul tipo di opera da promuovere;

7. Gli Operatori, in qualità di soggetti attuatori del P.I.I., hanno assunto le obbligazioni di cui alla citata Convenzione e del successivo Atto integrativo.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

#### **ART. 1 - Premesse**

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente ATTO.
2. Tutte le obbligazioni previste dal presente ATTO sono assunte dagli OPERATORI in via solidale tra loro, per sé e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 2 – Modifica art. 12 della CONVENZIONE**

1. Il contenuto dell'art. 12 “La realizzazione della infrastruttura pubblica strategica” della CONVENZIONE è sostituito integralmente con il seguente testo:

“1. Gli OPERATORI, con il presente atto si impegnano a realizzare o a far realizzare l'infrastruttura pubblica strategica costituita dalla strada di connessione tra la via Andreani e la via Lodigiana, come prevista dal progetto di massima allegato alla sopra richiamata deliberazione di ..... n. .... del ..... di approvazione del presente Atto integrativo, costituito da:

- A
- B
- C
- D

...

L'infrastruttura nel computo metrico estimativo ha un costo pari a € 1.777.243,92 (unmilioneottocentosettantasettemiladuecentoquarantatre/92).

Per la realizzazione della strada gli operatori contribuiranno con l'impiego delle risorse messe a disposizione dagli stessi, per un valore complessivo di € 1.777.243,92 (unmilioneottocentosettantasettemiladuecentoquarantatre/92), composto da:

- € 1.046.000,00 (unmilionequarantaseimila/00), corrispondente al valore di risorse aggiuntive in quota denominata Standard Qualitativo;
- € 731.243,92 (settecentotrentunmiladuecentoquarantatre/92) dal conguaglio del contributo tabellare per oneri di urbanizzazione secondaria, non soggetta già a scomputo

oneri come individuata all'art. 10 comma 3.

2. Gli OPERATORI si impegnano ad eseguire l'infrastruttura a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati di progetto, al relativo computo metrico estimativo e alla descrizione delle opere. Detta opera sarà realizzata su aree messe a disposizione da parte del Comune di Brugherio, entro 24 mesi dalla consegna delle stesse e con progetto esecutivo approvato dell'opera, completo della relativa eventuale validazione operata da soggetto terzo, fatte salve le cause di forza maggiore e per fatti ed impedimenti non dipendenti dalla volontà degli OPERATORI e riconosciuti come tali dal COMUNE. L'area idonea per l'edificazione sarà consegnata entro il termine di 12 mesi dall'approvazione del presente schema di "Secondo atto integrativo". La mancata consegna dell'area è automaticamente considerata causa di forza maggiore, indipendente dalla volontà degli OPERATORI, e determinerà novazione del termine di realizzazione, con riferimento alla effettiva data di consegna. Sarà completa cura e spese del COMUNE condurre le necessarie procedure amministrative necessarie all'acquisizione delle aree, a proprio carico, quale a titolo di esempio eventuali varianti allo strumento urbanistico generale per la reiterazione / introduzione del vincolo preordinato all'esproprio e gli atti di procedura espropriativi relativi e/o alla stipula dei rogiti notarili, con le proprietà interessate, di acquisizione dei terreni in forma bonaria. Saranno interamente a carico del COMUNE ogni costo, spese, imposte, tasse, corrispettivi e indennizzi relativi all'acquisizione delle aree sulle quali verrà realizzata l'opera pubblica o sulle quali è prevista la sola occupazione temporanea.

3. Gli OPERATORI si impegnano a predisporre il progetto esecutivo dell'opera a propria cura e spese, in forma idonea e completa di quanto necessario alla sua realizzazione, entro 12 mesi dalla stipula del "Secondo atto integrativo". La nomina del collaudatore ed i relativi costi, nonché i collaudi tecnico-funzionali in corso d'opera, saranno a cura e spese del COMUNE. Il COMUNE si impegna ad approvare il progetto esecutivo anzidetto entro 3 mesi dalla consegna della documentazione del progetto esecutivo. Il COMUNE garantirà che l'area oggetto di costruzione sarà nella sua esclusiva disponibilità. Essa verrà consegnata libera da persone, cose o manufatti, da opere reali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da problematiche ambientali e di inquinamento, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per l'attività di edificazione da parte degli OPERATORI.

4. Al fine di consentire effettivamente ed in concreto l'avvio dell'attività edificatoria sarà a cura e spese del COMUNE effettuare le attività propedeutiche all'edificazione e conseguire la documentazione, le certificazioni, i pareri, le indagini e ogni necessario nulla osta di spettanza relativi all'area e al progetto esecutivo, in modo che il sito sia giuridicamente idoneo per la realizzazione dell'infrastruttura, fornendone la relativa documentazione per tempo agli OPERATORI.

5. L'area verrà consegnata dal COMUNE con apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti e resterà nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo, fatto salvo diverse consensuali determinazioni delle parti; l'area potrà essere utilizzata soltanto per uso cantiere e per la realizzazione dell'infrastruttura. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione dell'area e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva agli OPERATORI.

6. Gli OPERATORI:

- si impegnano alla condivisione delle scelte tecniche prestazionali dei materiali

dell'opera;

- completano il piano di manutenzione dell'opera e le eventuali altre certificazioni necessarie. La loro consegna al COMUNE avverrà prima della fine dei lavori;

- producono gli "as built" a seguito di fine lavori.

7. Per la realizzazione dell'opera gli OPERATORI si impegneranno a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni.

8. La gestione e la manutenzione dell'infrastruttura sarà a carico del COMUNE e/o suoi aventi causa a partire dalla consegna.

### **ART. 3 – Modifica delle pattuizioni residue art. 15 comma 2 della CONVENZIONE**

Con l'art. 15 comma 2 della Convenzione, gli Operatori si erano impegnati a realizzare alloggi in regime di edilizia residenziale convenzionata per una consistenza di volume pari a mc 9.937. Attraverso il rilascio dei singoli titoli abilitativi, nel corso di esecuzione del P.I.I. sono state definite le seguenti quote volumetriche di edilizia residenziale convenzionata nei rispettivi lotti d'intervento:

Lotto R6 mc 1.334,18;

Lotto R5 mc 1.334,18;

Lotto R4A mc 1.315,18;

Lotto R4B-R2B mc 2.458,01;

Per un totale di mc 6.441,55 realizzati.

Per la quota di alloggi in regime di edilizia residenziale convenzionata residua, pari a mc 3.495,45 si applicherà il seguente prezzo di vendita:

- Alloggi € 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta/00) al metroquadrato commerciale;
- Autorimesse € 18.000,00 (diciottomila/00) cadauna;
- Posti auto € 10.000,00 (diecimila/00) cadauno.

All'atto della vendita il prezzo di cessione, indicato nella presente convenzione, verrà aggiornato, con frequenza biennale, in relazione alla quota percentuale di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale con decorrenza dal quinto anno dalla data della stipula della presente convenzione. Per la durata di cinque anni dalla stipula della presente convenzione, il prezzo di vendita non è soggetto a revisione, né ad incremento ISTAT.

Resta nella facoltà degli Operatori, procedere in sede esecutiva, a localizzazione e tagli diversi degli alloggi, in accordo con l'Amministrazione comunale, senza che ciò costituisca variante al P.I.I..

### **ART. 4 - Durata di attuazione**

In relazione alla Convenzione originaria di attuazione del P.I.I. era prevista all'articolo 4 *"La durata della presente convenzione è di dieci anni, decorrenti dalla data di efficacia dell'atto di approvazione definitiva del P.I.I."* Il suddetto P.I.I. è divenuto efficace mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) N° 37 del 16 settembre 2009, per cui

la scadenza della Convenzione originaria sarebbe intervenuta il 16 settembre 2019. Le parti prendono atto che a seguito delle proroghe intervenute con specifiche norme di legge la durata risulta poi così individuata al 16 settembre 2026. Al fine di completare gli interventi del P.I.I. e l'opera strategica oggetto del presente atto si stabilisce di rinnovare la scadenza individuandola nella nuova data del 16 settembre 2029.

**ART. 5 – Stipulazione, oneri e spese a carico degli Operatori**

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente ATTO, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico degli OPERATORI.
2. Le parti danno atto che la modifica apportata con il presente ATTO, a parte di contenuti negoziali della convenzione di attuazione del PII San Cristoforo, non costituisce in alcun modo variante urbanistica alla pianificazione attuativa del PII in essere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005.
3. La sottoscrizione per stipula del presente ATTO deve intervenire entro 4 mesi dalla data di efficacia dell'atto amministrativo di approvazione del suo relativo schema. Per cause di forza maggiore e per quelle non imputabili ai SOGGETTI, l'Amministrazione Comunale può motivatamente prorogare il termine suddetto per i tempi strettamente necessari al ripristino delle condizioni di normalizzazione delle cause inficianti il termine medesimo.
4. 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, di raccordo o dettaglio notarile finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nel presente ATTO e nei relativi elaborati progettuali.
5. Viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atto a corredo di piano urbanistico previsto dal comma 3 dell'articolo 33 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388, dalla legge 28 dicembre 2001 n. 448 e dal comma 30 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2003 n. 350.
6. Sarà quindi registrata e trascritta a cura e spese degli OPERATORI, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di modifica di convenzione originaria costituente presupposto per la formazione di titoli abilitativi edilizi.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

GLI OPERATORI

.....

.....