

DATA	AGGIORNAMENTO	DISEGNATORE	CONTROLLATO



COMMITTENTE	PROGETTISTA	CALCOLATORE C.A.	DIRETTORE LAVORI	COSTRUTTORE
P.I.I. SAN DAMIANO - BRUGHERIO VARIANTE AL P.I.I. APPROVATO		16	DISEGNATORE	CONTROLLATO
			A.Z.	M.M.
			SOSTITUISCE	SOSTITUITO
BOZZA DI CONVENZIONE			--	--
			SCALA	1:500
			04.05.2022	
				AEI 16 59187



BBM STUDIO ARCHITETTURA INGEGNERIA URBANISTICA	20900 MONZA - CORSO MILANO 45 Cod. Fisc. e P. Iva I0269770961 telefono 039 2281336 info@bbmstudio.it www.bbmstudio.it
--	--

I DIRITTI D'AUTORE SONO TUTELATI A NORMA DI LEGGE

ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DI APPENDICE ALLA CONVENZIONE STIPULATA IL 13 MAGGIO 2008 AI SENSI DELL'ART. 93 - L.R. 11 MARZO 2005 N. 12 TRA IL COMUNE DI BRUGHERIO E LE SOCIETÀ VALORE REALE S.P.A. - SAMA S.R.L. - SIRF S.R.L., POI MODIFICATO ED INTEGRATO CON ATTO A FIRMA DEL DOTT. BARASSI NOTAIO IN MILANO N. 12249 DI REPERTORIO E N. 6043 DI RACCOLTA DEL 3 MAGGIO 2013, ULTERIORMENTE MODIFICATO E INTEGRATO CON ATTO A FIRMA DOTT. BARASSI NOTAIO IN MILANO N. 21594 DI REPERTORIO E N. 11234 DI RACCOLTA DEL 31 OTTOBRE 2019, RELATIVA AL COMPLETAMENTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE DI AREE ED EDIFICI ESISTENTI COMPRESI TRA VIALE SANT'ANNA/VIA DELLA VITTORIA E IL CANALE VILLORESI, IN LOCALITÀ SAN DAMIANO - AREA DI TRASFORMAZIONE B.3.10 - COMPARTO 1

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..., del mese ..., dell'anno ..., --/--/20-- a ... in ... n. ..., davanti a me, notaio residente a ..., iscritto al collegio notarile di ..., sono presenti i signori:

- LAUBER CLAUDIO ROBERTO, nato a Milano il giorno 19 marzo 1970 domiciliato per la carica in Brugherio piazza Cesare Battisti n.1, che dichiara di intervenire in quest'atto quale dirigente del Settore Territorio in rappresentanza del **COMUNE DI BRUGHERIO**, codice fiscale 03243880154, con sede in Brugherio piazza Cesare Battisti n.1, agendo in base allo Statuto Comunale, al Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, all'incarico dirigenziale del --/--/20-- prot. ... che, in copia conforme all'originale allego a quest'atto "A" e alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. ... del --/--/20--, n. ... del --/--/20--, n. ... del --/--/20-- e della Giunta Comunale n. ... del --/--/20--, che in copie conformi all'originale allego a quest'atto "...", "...", "..." ed "...";

- VERDERIO ROBERTO, nato a Vimercate il giorno 1 marzo 1949, domiciliato per la carica in Vimercate Strada Provinciale per Villasanta n. 17, il quale dichiara di intervenire in quest'atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione legale rappresentante della società **DEVERO COSTRUZIONI S.P.A.**, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 02311390963, R.E.A. MB-1415842, sede legale in Vimercate Strada Provinciale per Villasanta n. 17, capitale sociale di Euro 3.000.000,00, interamente versato, società di nazionalità italiana e di agire in base alla delibera del Consiglio di Amministrazione in data --/--/20--, depositata presso il competente Registro delle Imprese.

Parti della identità personale delle quali sono certo, che

PREMETTONO

1. che con atto ricevuto dal notaio di Milano Lodovico Barassi il 13 maggio 2008 n. 97827/27504 di repertorio, registrato a Milano 1 in data 23 maggio 2008 al n. 13918 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26 maggio 2008 con nota n. 68022/37830 è stata sottoscritta tra il Comune di Brugherio e gli allora proprietari VALORE REALE S.P.A. - SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO, SAMA S.R.L., FLORENS PRIMA S.R.L. in liquidazione e SIRF S.R.L. (d'ora innanzi gli "originari Operatori") la convenzione relativa alla attuazione del programma integrato di intervento

di riqualificazione urbanistica ed ambientale di aree ed edifici esistenti compresi tra viale Sant'Anna/via della Vittoria e il Canale Villosesi, in località San Damiano;

2. che l'efficacia della convenzione era subordinata al conseguimento e deposito presso l'Amministrazione Comunale delle specifiche certificazioni di avvenuta bonifica dei siti valutati come potenzialmente inquinati, od in loro luogo delle certificazioni di avvenuta positiva conclusione del procedimento e che in data 2 dicembre 2009 (protocollo n. 40827) e in data 10 dicembre 2009 (protocollo n. 41715), sono stati depositati i certificati di collaudo positivo rilasciati da ARPA Lombardia;
3. che l'avveramento della condizione è stato accertato con atto ricevuto dal notaio di Brugherio Lodovico Barassi in data 3 novembre 2010 n. 100161/29007 di repertorio, registrato a Monza il 17 novembre 2010 al n. 15209 serie 1T;
4. che la convenzione era relativa alle aree di proprietà degli originari Operatori site in Brugherio, allora distinte nelle mappe del catasto terreni come segue:

o Foglio 1 mappali:

- 124 parte, ente urbano di ettari 0.14.30;
- 125 parte, ente urbano di ettari 0.13.30;
- 129 parte, ente urbano di ettari 0.50.75;
- 130, ente urbano di ettari 0.05.60;
- 131, ente urbano di ettari 0.00.13;
- 132, ente urbano di ettari 0.04.99;
- 133 parte, ente urbano di ettari 0.24.32;
- 167 parte, ente urbano di ettari 0.05.64;
- 173, ente urbano di ettari 1.99.60;
- 194, ente urbano di ettari 0.22.60;
- 251, ente urbano di ettari 0.01.16;
- 252, ente urbano di ettari 0.04.60;
- 253, ente urbano di ettari 0.01.50;
- 299, ente urbano di ettari 0.01.60;
- 331, ente urbano di ettari 0.33.20;
- 342 parte, ente urbano di ettari 0.34.41;
- 344, ente urbano di ettari 0.00.34;
- 348, ente urbano di ettari 0.09.60;
- 349, ente urbano di ettari 0.12.90;
- 350, ente urbano di ettari 0.02.00;
- 351, ente urbano di ettari 0.05.00;
- 356, ente urbano di ettari 0.00.08;
- 357, ente urbano di ettari 0.03.40;
- 389, ente urbano di ettari 0.06.70;
- 390, pascolo, di ettari 0.02.90, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,15;
- 391, pascolo, di ettari 0.06.40, reddito dominicale euro 0,83, reddito agrario euro 0,33;

per complessivi mq. 35.344,00 di superficie;

e che le aree sono ora censite al catasto come segue:

o Foglio 1 mappali:

- 125 pro quota, 129 parte, 351, 357, 389, 390, 391, 436, 437, 439, 440, 441, 442, 444, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521 e 522;
5. che la società Devero Costruzioni S.P.A. con atto ricevuto dal notaio di Villasanta Josè Carbonell in data 23 giugno 2010 n. 51040/21321 di repertorio, registrato a Monza il 23 giugno 2010 al n. 8780 serie 1T, ha acquistato dalle società VALORE REALE S.P.A. - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO, SAMA S.R.L. e SIRF S.R.L. le aree oggetto del Piano Integrato di Intervento ed è pertanto subentrata agli originari Operatori in tutti gli impegni ed obblighi da essi assunti con la convenzione e con i successivi atti di modifica: segretario comunale dott.ssa Agata Papiri, n. 3715 di repertorio (relativo all'art. 15) e notaio Carbonell n. 56698/24299 di repertorio registrato a Monza il 20 novembre 2012 al n. 12368 serie 1T (relativo all'art. 14, comma 1);
 6. che in data 3 maggio 2013 è intervenuto un atto modificativo e integrativo di appendice alla Convenzione Urbanistica originaria, ricevuto dal notaio di Milano Luca Barassi, n. 12249/6043 di repertorio, dettato dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di non procedere più alla realizzazione dell'Edificio pubblico Polifunzionale e relativi spazi di pertinenza, nonché del parcheggio pubblico interrato, non ritenendoli più opportuni ed economicamente validi, chiedendo in sostituzione la realizzazione di due Asili Nido, di cui uno in luogo del precedente edificio polifunzionale ed un secondo in Brugherio su area di proprietà del Comune in via Kennedy;
 7. che in detto Atto modificativo si indicavano i nuovi impegni ed obblighi a carico dell'OPERATORE, relativi allo standard qualitativo, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla monetizzazione delle aree a standard e ai valori attribuiti a scomputo di oneri;
 8. che nel medesimo Atto si conveniva che l'OPERATORE nell'importo da destinare a standard qualitativo, facesse confluire i seguenti importi: Euro 70.045,70 quale corrispettivo per la concessione del diritto in sottosuolo per la realizzazione di autorimesse private; Euro 291.976,09 quale importo corrispondente al residuo della monetizzazione prevista; Euro 903.382,13 quale importo corrispondente al residuo dell'importo calcolato nella convenzione del 13 maggio 2008, a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria e non utilizzati;
 9. che l'OPERATORE avrebbe utilizzato la cifra relativa alla concessione del diritto in sottosuolo per la realizzazione dello standard qualitativo come da art. 13, mentre, in ragione della disponibilità di aree in cessione in sovrabbondanza rispetto alle dotazioni minime richieste così come individuate nella proposta di Variante, non risultava più necessario prevedere alcuna forma di monetizzazione;
 10. che in data 31 ottobre 2019 è intervenuto un atto modificativo e integrativo di appendice alla Convenzione Urbanistica originaria, ricevuto dal notaio di Milano Luca

- Barassi, n. 21594 di repertorio, n. 11234 di raccolta, dettato dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di non procedere più alla realizzazione di due asili nido di cui uno in luogo del precedente edificio polifunzionale ed un secondo in Brugherio sull'area di proprietà del comune di via Kennedy, non ritenendoli più opportuni ed economicamente validi, chiedendo in sostituzione la realizzazione di una Scuola Primaria ove era previsto originariamente l'edificio pubblico polifunzionale e i relativi spazi di pertinenza;
11. che nel medesimo Atto si conveniva che l'OPERATORE nell'importo da destinare a standard qualitativo, facesse confluire i seguenti importi:
 - Euro 70.045,70 corrispettivo per la concessione del diritto in sottosuolo per la realizzazione di autorimesse private ad oggi non ancora versato dall'OPERATORE al COMUNE;
 - Euro 161.664,70 corrispettivo previsto quale ulteriore onere economico che l'operatore si è impegnato a sostenere;
 12. che ad oggi risultano edificati i primi due lotti di attuazione delle destinazioni residenziali, rispettivamente di Edilizia Convenzionata in forza del Permesso di Costruire rilasciato in data 28 giugno 2011 prot. n. 20534 P.E. n. 63/11 e di Edilizia Libera in forza della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 17965 del 15 giugno 2012 P.E. n. 122/12 e successive varianti;
 13. che ad oggi risulta in corso di esecuzione la prima torre del terzo lotto di Edilizia residenziale in forza del Permesso di Costruire rilasciato in data 20 novembre 2020 prot. N. 30644 P.E. 102/2020;
 14. che, congiuntamente ai primi due lotti di Edilizia residenziale, sono stati presentati, rilasciati e collaudati i primi due lotti delle opere di urbanizzazione
 15. che è stato inoltre rilasciato il Permesso di Costruire in data 20 novembre 2020 prot. N. 30641 P.E. 90/2020 relativo al terzo lotto delle opere di urbanizzazione;
 16. che l'Amministrazione Comunale ha valutato di non procedere più alla realizzazione di una Scuola Primaria su area interna al comparto, non ritenendola più opportuna ed economicamente valida, chiedendo in sostituzione un intervento di manutenzione straordinaria nell'ambito del plesso scolastico esistente di via Sant'Anna, Scuola Primaria E. De Filippo, prevedendo in corpo autonomo, ma funzionalmente collegato, la realizzazione di uno spazio polivalente;
 17. che l'OPERATORE ha aderito alla richiesta del COMUNE depositando in data --/--/20--, prot. n. ..., istanza di variante urbanistica non sostanziale al Programma Integrato d'Intervento P.I.I. B3.10.1 - San Damiano, successivamente integrata in data --/--/20-- prot. n. ... e in data --/--/20-- prot. n. ...;
 18. che, conseguentemente, si deve procedere alla modifica di alcuni impegni ed obblighi assunti dall'OPERATORE sia rispetto alla Convenzione Originaria del 13 maggio 2008 che rispetto

all'Atto modificativo del 3 maggio 2013 e all'Atto modificativo del 31 ottobre 2019;

19. che in particolare devono essere parzialmente modificati i patti relativi allo standard qualitativo e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla monetizzazione delle aree a standard e ai valori attribuiti a scomputo di oneri;
20. che tali modifiche discendono anche da una diversa articolazione e distribuzione delle funzioni insediative di carattere sia residenziale che non residenziale;
21. che tali modifiche non prevedono, tuttavia, alcuna variazione della edificabilità complessiva precedentemente prevista nel Programma Integrato di Intervento approvato, ma solo una diversa ripartizione e localizzazione all'interno dell'ambito d'intervento delle funzioni insediate;
22. che, a seguito delle modifiche proposte, si procede ad una diversa individuazione e quantificazione delle aree in cessione, così come indicato nella tavola 13;
23. che le modifiche, per loro entità, conducono alla stesura della presente Convenzione che si configura a tutti gli effetti come una nuova Convenzione Urbanistica;
24. che nel Piano Regolatore Generale vigente al momento della stipula della Convenzione Urbanistica originaria le suddette aree erano individuate come Zona B3 - Trasformazione integrata e riassetto urbano, regolata dall'articolo 52 delle NTA e perimetrate come ambito soggetto a strumento attuativo, contraddistinto come B3.10.1;
25. che nel Piano di Governo del Territorio Vigente dette aree risultano individuate quali "Ambiti con piani attuativi vigenti", regolamentati dall'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole;
26. che i dati quantitativi del Programma Integrato di Intervento approvato sono riportati al successivo art. 3 del presente atto;
27. che le aree interessate dall'attuazione del Programma Integrato di 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 al D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105;
 - sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923, per quanto riguarda una fascia a nord dell'area di intervento lungo il Canale Villorresi, così come rappresentato nella Tav. 6;
 - sono soggette ad indagine per la rilevazione di eventuali inquinanti nel suolo/sottosuolo, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 152/2006;
28. che la nuova proposta presentata costituisce variante sostanziale al precedente Programma Integrato di Intervento

- approvato, seppur la stessa non preveda aumento dei pesi insediativi residenziali e commerciali;
29. che per tale ragione la proposta non è da assoggettare alla procedura di Verifica Ambientale Strategica (VAS);
30. che la proposta di Variante urbanistica al Programma Integrato di Intervento B3.10.1 - San Damiano, è stata sottoposta al parere della Commissione Urbanistica Ambiente e Territorio nelle sedute del --/--/20-- e --/--/20--;
31. che il Consiglio Comunale ha adottato la proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento B3.10.1 e la bozza della presente convenzione con delibera n. ... del --/--/20--;
32. che l'approvazione del Programma Integrato di Intervento ha seguito la procedura di cui all'articolo 92 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
33. che gli atti di progetto relativi alla proposta di Variante urbanistica al Programma Integrato di Intervento sono stati depositati in libera visione al pubblico dal --/--/20-- al --/--/20--, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sul sito istituzionale del Comune e reso noto alla cittadinanza a mezzo di manifesti murali;
34. che a seguito della pubblicazione della Variante del Programma Integrato d'Intervento, sono state presentate n. ... osservazioni e la variante stessa, è stata approvata, in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del --/--/20--, esecutiva ai sensi di legge;
35. che la "modifica del disegno urbanistico dell'intervento" comporta la retrocessione all'OPERATORE di parte delle aree cedute al COMUNE con la convenzione del 31 ottobre 2019, la presente convenzione prevede la retrocessione di parte di tali aree e la relativa cessione di aree di proprietà dell'Operatore.
36. che le aree oggetto di retrocessione vanno individuate secondo quanto indicato nella tavola 11 allegata alle delibere di adozione della variante, che a richiesta delle parti allego a quest'atto alla lettera "..." nella quale, con riferimento all'area oggetto del Piano sono individuate con tratteggio verde le aree da retrocedere, con tratteggio rosso le aree in cessione al COMUNE, con tratteggio viola le aree in cessione al COMUNE con diritto di superficie al piano interrato per l'OPERATORE e in tratteggio azzurro le aree già cedute al COMUNE con diritto di superficie al piano interrato per l'OPERATORE;
37. che a maggiore precisazione si allega a quest'atto alla lettera "..." la mappa catastale nella quale sono indicate con tratteggio verde le aree da retrocedere, con tratteggio rosso le aree in cessione al COMUNE, con tratteggio viola le aree in cessione al COMUNE con diritto di superficie al piano interrato per l'OPERATORE e in tratteggio azzurro le aree già cedute al COMUNE con diritto di superficie al piano interrato per l'OPERATORE;
38. che l'articolo 93 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 prevede che per l'attuazione della variante al P.I.I. deve essere sottoscritta tra l'OPERATORE e il COMUNE, entro un anno dalla definitiva approvazione della variante al P.I.I., una

Convenzione avente i contenuti stabiliti dal comma 1, art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e dall'articolo 8, della Legge 6 Agosto 1967 n. 765;

39. che ai sensi dello stesso articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi degli operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nella variante al P.I.I.;
40. che la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà la procedura prevista dal Codice dei Contratti di cui D.Lgs. n. 50/2016;
41. che ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio pubblico previste nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, l'OPERATORE e il COMUNE hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU) e il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU); in particolare con l'incarico attribuito dall'OPERATORE, il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, in fase sia di progettazione sia di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, nonché ai fini del rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
42. che la successiva acquisizione del titolo abilitativo per l'intervento edilizio seguirà le procedure vigenti in materia edilizia;
43. che risultano adempite tutte le formalità previste dalla L.R. n. 12/2005;
44. che l'OPERATORE dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del --/--/20--.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra i soggetti sopra individuati si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne l'OPERATORE il quale assume, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte dall'OPERATORE per sé e, in via solidale, per i propri, eventuali, aventi causa a titolo particolare o universale.

ART. 2 - Elaborati del Programma Integrato di Intervento

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione del P.I.I. avvenga in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione ed alle previsioni indicate negli elaborati progettuali allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione n. ... del --/--/20--.

PROGETTO DI VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

- TAV. 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE (AEI 1)
TAV. 2 - STRALCI PGT / PTCP (AEI 2)
TAV. 3 - PLANIMETRIA GENERALE DATI PLANIVOLUMETRICI ESTRATTI DAL PII APPROVATO (AEI 3)
TAV. 4 - SVILUPPO PROFILI REGOLATORI SITUAZIONE ESISTENTE (AEI 4)
TAV. 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (AEI 5)
TAV. 6 - PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO (AEI 6)
TAV. 7 - PLANIMETRIA SCHEMA DISTRIBUTIVO PIANO INTERRATO VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI (AEI 7)
TAV. 8 - PLANIMETRIE GENERALI TIPOLOGIE EDILIZIE - RIEPILOGO S.L.P. EDIFICI IN PROGETTO (AEI 8)
TAV. 9 - SVILUPPO PROFILI REGOLATORI IN PROGETTO (AEI 9)
TAV. 10 - VISUALIZZAZIONI DI PROGETTO (AEI 10)
TAV. 11 - PIANO PARTICELLARE (AEI 11)
TAV. 12 - PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO INDIVIDUAZIONE E VERIFICA AREE PERMEABILI (AEI 12)
TAV. 13 - PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO DOTAZIONI AREE AD USO PUBBLICO (AEI 13)
TAV. 14 - PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO AREA FONDIARIA E LINEA DI GALLEGGIAMENTO DEGLI EDIFICI (AEI 14)
TAV. 15 - PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI (EDM 244)
TAV. 16 - BOZZA DI CONVENZIONE (AEI 16)

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE IN COMPLETAMENTO

- TAV. 1c - INQUADRAMENTO TERRITORIALE _ Ortofoto - Estratti P.G.T. - Estratto catastale
TAV. 2c - PLANIMETRIA GENERALE _ Progetto - Contesto esteso
TAV. 3c - PLANIMETRIA GENERALE _ Individuazione OO.UU primarie e secondarie
TAV. 4c - PLANIMETRIA GENERALE _ Progetto - Segnaletica stradale
TAV. 5c - PLANIMETRIA GENERALE _ Progetto - Verifica L.13/89 e quote di progetto
TAV. 6c - SEZIONI STRADALI TRASVERSALI
TAV. 7c - SEZIONI STRADALI LONGITUDINALI
TAV. 8c - RETI ESISTENTI E IN PROGETTO - Rete gas e rete acqua potabile
TAV. 9c - RETI ESISTENTI E IN PROGETTO - Rete fognatura acque nere e acque bianche
TAV. 10c - RETI IN PROGETTO - Sezioni longitudinali fognatura acque nere e acque bianche
ALL. A.c - Relazione tecnica descrittiva
ALL. B.c - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primarie
ALL. C.c - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondarie

ALL. D.c - Quadro tecnico economico

IMPIANTI TECNOLOGICI, ELETTRICI E SOTTOSERVIZI

TAV. 11c - PLANIMETRIA GENERALE - Individuazione rete illuminazione pubblica

TAV. 12c - PLANIMETRIA GENERALE - Individuazione rete enel e rete telecom

ALL. B.c1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primarie - rete illuminazione pubblica

ALL. B.c2 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primarie - Rete enel e telecom

PROGETTO PRELIMINARE INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA SCUOLA PRIMARIA E. DE FILIPPO

TAV. a.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - Ortofoto - P.G.T. - Mappa catastale

TAV. a.2 - PLANIMETRIA GENERALE - Stato di fatto

TAV. a.3 - PLANIMETRIA GENERALE - Progetto

TAV. a.4 - PIANTA PIANO TERRA E INTERRATO - Stato di fatto

TAV. a.5 - PIANTA PIANO PRIMO - Stato di fatto

TAV. a.6 - PIANTA PIANO TERRA E INTERRATO - Progetto

TAV. a.7 - PIANTA PIANO PRIMO - Progetto

TAV. a.8 - PIANTA PIANO TERRA E INTERRATO - Sovrapposizioni

TAV. a.9 - PIANTA PIANO PRIMO - Sovrapposizioni

TAV. a.10 - PIANTA PIANO TERRA SPAZIO POLIVALENTE E PROSPETTI - Progetto

TAV. a.11 - DETTAGLIO COSTRUTTIVO - SPACCATO ASSONOMETRICO - Progetto

ALL. A.a - Relazione tecnica

ALL. B.a - Analisi economica parametrica

ALL. C.a - Documentazione fotografica dell'intervento

ALL. D.a - Simulazione fotografica dell'intervento

IMPIANTI TECNOLOGICI, ELETTRICI, SPECIALI E FOTOVOLTAICO

TAV. d.1 - SCHEMA A BLOCCHI - IMPIANTO ELETTRICO SERVIZI GENERALI

TAV. d.2 - IMPIANTO ELETTRICO SERVIZI GENERALI

TAV. d.3 - INSTALLAZIONE IMPIANTI SPECIALI - RIVELAZIONE FUMI E ALLARME INCENDIO

TAV. d.4 - PIANTA PIANO COPERTURA - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

IMPIANTI MECCANICI

TAV. M101 - Impianto di condizionamento

ALL. M001 - Relazione tecnica impianti meccanici

STRUTTURE

TAV. S101 - Pianta fondazioni

TAV. S102 - Pianta coperture

TAV. S103 - Struttura esterna in carpenteria metallica

ALL. S201 - Relazione tecnica strutturale

ULTERIORI ALLEGATI

ELABORATO A - RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

ALLEGATO B - INDAGINE GEOLOGICO TECNICA

ALLEGATO C - CERTIFICAZIONE CLIMA ACUSTICO

ALLEGATO D - CERTIFICAZIONE BONIFICA

ALLEGATO E - STUDIO MOBILITÀ

ELABORATO F - CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

ART. 3 - Quantità e destinazioni d'uso

1. L'OPERATORE attuerà gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di variante al P.I.I., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, delle normative regionali e statali.
2. Il P.I.I. approvato era caratterizzato dai seguenti dati quantitativi, estratti dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 13 maggio 2008:
 - Superficie territoriale (St) mq. 35.344,00
 - Superficie ceduta per uso pubblico mq. 18.221,90
 - Superficie monetizzata mq. 14.067,65
 - Superficie fondiaria (Sf) mq. 15.582,17
 - Superficie Utile (SU) edificabile sulla Sf mq. 25.642,08

così suddivisa tra le diverse destinazioni:

- Residenza libera mq. 16.878,33
- Residenza Convenzionata mq. 3.895,00
- Funzioni compatibili mq. 4.868,75

di cui una quota massima, pari al 25 per cento della SU delle funzioni compatibili (pari a mq. 1.217,19), che poteva essere destinata per funzioni ricettive/alberghiere.

3. L'atto modificativo e integrativo di appendice alla Convenzione Urbanistica originaria, stipulato in data 3 maggio 2013, ha modificato, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, la quantità di superficie ceduta per uso pubblico che è passata da mq. 18.221,90 a mq. 15.549,35 e conseguentemente la superficie da monetizzare è divenuta pari a mq. 16.740,20, in aumento rispetto alle previsioni contenute nella Convenzione del 2008 e pari a mq. 14.067,65, definendo quindi in Euro 291.976,09 le cifre che l'OPERATORE avrebbe dovuto versare in più al Comune di Brugherio.
4. L'ulteriore atto modificativo e integrativo di appendice alla Convenzione Urbanistica originaria, stipulato in data 31 ottobre 2019, redatto ai sensi del PGT all'ora vigente, che prevedeva il reperimento di aree a standards in quantità inferiori rispetto al precedente strumento urbanistico, ha azzerato i costi di monetizzazione per aree non cedute in quanto non più dovute.
5. L'attuale progetto di Variante al P.I.I. prevede il mantenimento della superficie edificabile massima ammessa, (SLP nello strumento urbanistico vigente), ma con una diversa distribuzione territoriale degli edifici previsti in costruzione nell'ambito del perimetro del P.I.I.. Viene mantenuta la SLP prevista a destinazione residenziale libera; la dotazione di SLP residenziale convenzionata viene mantenuta al 30 per cento della SLP complessiva, mentre la SLP destinata a funzioni compatibili (commerciale) viene individuata in differenza alle precedenti, fino al raggiungimento del limite complessivo di SLP ammessa nel comparto.
Pertanto la capacità edificatoria prevista con la presente variante si può così riassumere:
 - Superficie territoriale (St) mq. 35.344,00

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima ammessa mq. 25.642,08

così suddivisa tra le diverse destinazioni:

Residenza libera mq. 16.878,33 (come già previsto dal P.I.I. approvato)

- Residenza Convenzionata mq. 7.692,62 (pari al 30 per cento della SLP massima ammessa)
- Funzioni compatibili (commerciale) mq. 1.071,13 (differenza tra SLP massima ammessa e SLP residenziale libera + convenzionata).

Ad esaurimento della SLP ammissibile, come prevista dal P.I.I. approvato, l'area complessiva interessante l'intervento verrà definita satura.

6. Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di edificabilità e per gli effetti previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente, l'OPERATORE, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal PGT vigente, le aree descritte nella Tavola n. 6 e successive. Tale vincolo è 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 gli edifici interessati.

ART. 4 - Attuazione parziale e completamento delle previsioni di P.I.I.

7. L'OPERATORE, ha proceduto all'attuazione parziale del P.I.I. approvato mediante la realizzazione dei sottoelencati interventi:
 - edificazione del primo lotto di Edilizia Residenziale Convenzionata con Permesso di Costruire rilasciato in data 28 giugno 2011 prot. n. 20534 P.E. n. 63/11 e successive varianti in corso d'opera;
 - edificazione del secondo lotto di Edilizia Residenziale Libera in forza della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 17965 del 15 giugno 2012 P.E. n. 122/12 e successive varianti in corso d'opera;
 - edificazione in corso della torre centrale terzo lotto, per una S.L.P. Residenziale Convenzionata pari a mq 1.601,22, per una S.L.P. Residenziale Libera pari a mq 3.847,34 e per una S.L.P. a destinazione commerciale pari a mq 535,48, autorizzate con Permesso di Costruire rilasciato in data 20 novembre 2020 prot. N. 30644 P.E. 102/2020;
 - realizzazione del primo lotto Opere di Urbanizzazione, comprendente anche interventi su aree esterne al comparto d'intervento, consistenti nell'esecuzione di rotatoria stradale sul Viale Sant'Anna con Permesso di Costruire rilasciato in data 7 marzo 2013 prot. n. 7803 P.E. n. 233/2012 e successiva variante Permesso di Costruire rilasciato il 5 agosto 2013 prot. n. 22785;
 - realizzazione del secondo lotto Opere di Urbanizzazione, comprendente anche interventi su aree esterne al comparto d'intervento, consistenti nell'esecuzione di percorso ciclo-

pedonale dalla nuova viabilità di progetto interna al P.I.I. sino a Viale Sant'Anna, assentito con istanza di Permesso di Costruire del 24 luglio 2014 prot. n. 19502 P.E. n. 199/2014 e successiva variante Permesso di Costruire rilasciato il 13 ottobre 2015 prot. n. 30322;

È stato inoltre rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione afferenti al terzo lotto in data 20 novembre 2020 prot. N. 30641 P.E. 90/2020.

Le opere relative a questo terzo lotto non sono state iniziate poiché l'Amministrazione comunale con deliberazione di G.C. n. 81 del 10/06/2021 ha ritenuto opportuno sostituire l'impegno a realizzare una scuola primaria con un intervento di riqualificazione della scuola secondaria di primo grado "De Filippo" e alla revisione dei percorsi stradali aumentando il numero degli stalli di parcheggi pubblici e delle aree verdi.

1. La SLP complessiva edificabile ammessa dal progetto in Variante al P.I.I. approvato è pari a mq. 25.642,08, di cui mq. 7.692,62 a destinazione residenziale convenzionata e mq. 16.878,33 a destinazione residenziale libera oltre a mq. 1.071,13 a destinazione commerciale.
2. La SLP, calcolata secondo le disposizioni del PGT vigente, realizzata negli edifici di edilizia residenziale convenzionata già edificati, è pari a mq. 3.487,19, quella in corso di realizzazione è pari a mq. 1.601,22; la SLP realizzata negli edifici di edilizia residenziale libera già edificati, è pari a mq. 6.625,88, quella in corso di realizzazione è pari a mq. 3.847,34; la SLP a destinazione commerciale, già realizzata al piano terreno degli edifici, è pari a mq. 548,58, quella in corso di realizzazione è pari a mq. 535,48, così come illustrato nella tavola numero 6.
3. La SLP residua, compreso un incremento volumetrico pari al 6 per cento in ragione delle prestazioni energetiche garantite per l'involucro così come riconducibili alla Tabella B, ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 6 aprile 2009, punto 4.2, da edificare negli edifici in progetto a saturazione delle quantità previste dal P.I.I. approvato, è pari a mq. 2.856,53 per la destinazione residenziale convenzionata, a mq. 7.020,26 per la destinazione residenziale libera e a mq. 18,42 per la destinazione commerciale, così come illustrato nella tavola numero 6.
4. Nel caso in cui in sede di presentazione dei titoli abilitativi riferiti alle Superfici Commerciali si dovesse configurare una Media Struttura di Vendita, correrà l'obbligo di procedere con la redazione di tutte le verifiche richieste nella DGR 8/6024 del 5 dicembre 2007.
5. Ai sensi della predetta deliberazione di Consiglio Comunale l'incremento del 6 per cento del Volume edificabile è determinato a seguito del raggiungimento di 40 Biopunti in considerazione dell'introduzione almeno dei seguenti elementi:
 - a. Ventilazione meccanica controllata 15 Biopunti
 - b. Materiali ecosostenibili 10 Biopunti
 - c. Sistemi a bassa temperatura 10 Biopunti

d. Inquinamento elettromagnetico 5 Biopunti

Per complessivi 40 Biopunti

6. Gli edifici privati conseguiranno la Classe energetica B.

7. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., le aree a standard che competono al P.I.I. e da cedersi e/o asservirsi al COMUNE sono così quantificate:

a. Per quanto concerne le SLP esistenti alla data di presentazione della Proposta di Variante di P.I.I., la dotazione a standards è stata verificata, per il lotto sud, in ragione delle indicazioni contenute nel Documento di Inquadramento che prevedeva 44 mq/ab con 1 ab ogni 100 mc per le destinazioni Residenziali e il 100 per cento della SUL per le funzioni compatibili da cui:

i. SUL residenziale già edificata: mq. 10.113,07 x 3 = mc. 30.339,21; mc. 30.339,21 x 44 mq/100 mc = mq. 13.349,25.

ii. SUL commerciale già edificata: mq. 548,58; mq. 548,58 x 100 per cento = mq. 548,58

Per un totale da reperire di mq. 13.897,83 (tav. 6).

b. Per il lotto nord, per quanto concerne le SLP edificabili, la dotazione a standards è verificata secondo le Norme del PGT Vigente che prevedono 18 mq/ab con 1 ab ogni 150 mc per le destinazioni Residenziali e il 100 per cento della SUL per le funzioni compatibili da cui:

i. SLP residenziale edificabile: mq. 15.325,35 x 3 = mc. 45.976,05; mc. 45.976,04 x 18 mq/150 mc = mq. 5.526,00

ii. SUL commerciale in progetto: mq. 553,90; mq. 553,90 x 100 per cento = mq. 553,90

Per un totale da reperire di mq. 6.079,90 (tav. 6)

Complessivamente la dotazione a standards richiesta è pertanto pari a mq. 13.897,83 + mq. 6.079,90 = mq. 19.977,73.

8. In relazione all'attuazione delle previsioni sopra espresse, all'interno del P.I.I. sono reperite aree a standards, come meglio identificate nei successivi artt. 8 e 9, per una superficie netta complessiva di mq. 12.737,24.

9. Alle aree sopra cedute, pari a mq. 12.737,24 si sommano i mq. delle aree monetizzate in sede di stipula della Convenzione del 2008, pari a mq. 14.067,65, con una cessione complessiva di mq. 26.804,89, superiore di mq. 6.827,16 mq. rispetto alla previsione dello standard minimo dovuto ai sensi del presente articolo e pari a mq. 19.977,73, il cui controvalore economico è indicato in 6.827,16 mq. X 150,00 Euro/mq = Euro 1.024.074,00.

10. Le attuali previsioni di aree a standards individuate nella Variante di P.I.I., essendo ampiamente superiori alla dotazione minima richiesta, esauriscono le necessità espresse nel precedente Atto Modificativo della Convenzione di provvedere alla monetizzazione delle aree che non venivano reperite.

ART. 5 - Durata e modalità di attuazione

1. La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale n. ... del --/--/20--, è di 10 (dieci) anni.

2. I titoli abilitativi edilizi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.
3. L'OPERATORE per la realizzazione degli interventi del P.I.I. provvederà a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro l'ottavo anno.
4. L'OPERATORE potrà suddividere gli interventi in lotti funzionali. 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.
5. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.
6. Le opere di urbanizzazione potranno essere suddivise in lotti funzionali. Il primo titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione.
7. Il titolo abilitativo relativo agli interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio scolastico oltre all'intervento di realizzazione del corpo polivalente dell'edificio scolastico "Scuola Primaria E. De Filippo", costituente lo standard qualitativo dovrà essere richiesto entro dodici mesi dalla stipula della presente convenzione.
8. In sede esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'articolo 14 della L.R. n. 12/05, che non varino la volumetria complessiva, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino la destinazione d'uso, il sostanziale posizionamento degli edifici, precisando che le distanze indicate tra i singoli edifici devono considerarsi distanze minime e che eventuali distanze superiori tra i singoli edifici si considerano ammesse, e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
9. Le suddette modifiche dovranno essere valutate da parte della Commissione Paesistica in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 6 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. I titoli abilitativi di cui al precedente articolo, sono rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio dei singoli titoli abilitativi, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dall'OPERATORE, così come definite negli articoli successivi. Tutti gli oneri di cui alla presente Convenzione dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe solo qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo trentasei mesi

- dall'approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12 del giorno 11 marzo 2005.
2. Le parti danno 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 e convenzionata:
oneri urbanizzazione primaria Euro/mc 18,33
oneri urbanizzazione secondaria Euro/mc 25,91
 - per destinazioni di funzioni compatibili (terziario, commerciale e servizi):
oneri urbanizzazione primaria Euro/mq 175,73
oneri urbanizzazione secondaria Euro/mq 48,00
3. In relazione alla SLP massima edificabile a destinazione residenziale, quale somma della SLP residenziale già edificata, mq. 10.113,07, della SLP in corso di realizzazione, mq 5.448,56 e della SLP residua da edificare, mq 9.876,79, per un totale pari a mq. 25.438,42 e corrispondente a mc. 76.315,26, ed alla SLP massima edificabile a destinazione commerciale, quale somma della SLP commerciale già edificata, mq. 548,58, e della SLP in corso di realizzazione, mq 535,48, e della SLP residua da edificare, mq. 18,42, per un totale pari a mq. 1.102,48, gli oneri di urbanizzazione primaria sono così determinati:
- Destinazione residenziale:
 $\text{mc. } 76.315,26 \times \text{Euro/mc } 18,33 = \text{Euro } 1.398.858,72$
 - Destinazione commerciale:
 $\text{mq. } 1.102,48 \times \text{Euro/mq } 175,73 = \text{Euro } 193.738,81$
- Complessivamente gli oneri di urbanizzazione primaria sono pari a:
- $\text{Euro } (1.398.858,72 + 193.738,81) = \text{Euro } 1.592.597,53$
4. In relazione alla SLP massima edificabile a destinazione residenziale, quale somma della SLP residenziale già edificata, mq. 10.113,07, della SLP in corso di realizzazione, mq 5.448,56 e della SLP residua da edificare, mq 9.876,79, per un totale pari a mq. 25.438,42 e corrispondente a mc. 76.315,26, ed alla SLP massima edificabile a destinazione commerciale, quale somma della SLP commerciale già edificata, mq. 548,58, e della SLP in corso di realizzazione, mq 535,48, e della SLP residua da edificare, mq. 18,42, per un totale pari a mq. 1.102,48, gli oneri di urbanizzazione secondaria sono così determinati:
- Destinazione residenziale:
 $\text{mc. } 76.315,26 \times \text{Euro/mc } 25,91 = \text{Euro } 1.977.328,39$
 - Destinazione commerciale:
 $\text{mq. } 1.102,48 \times \text{Euro/mq } 48,00 = \text{Euro } 52.919,04$
- Complessivamente gli oneri di urbanizzazione secondaria sono pari a:
- $\text{Euro } (1.977.328,39 + 52.919,04) = \text{Euro } 2.030.247,43$
5. Gli importi degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria afferenti i titoli abilitativi già rilasciati, di cui al Permesso di Costruire prot. n. 20534 del 28 giugno 2011 P.E. n. 63/11 e di cui alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 17965 del 15 giugno 2012 P.E. n. 122/12 e in forza della Delibera

C.C. n. 35 del 6 aprile 2009, Permesso di Costruire prima torre lotto nord rilasciato in data 20 novembre 2020, prot. N. 30644 - P.E. 102/2020, sono riconducibili ai seguenti importi:

- importo oneri urbanizzazione secondaria al netto di quota parte del valore delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo per le SLP realizzate: P.E. 63/11 Euro 107.711,16 + P.E. 122/2012 Euro 232.364,96 + P.E. 102/2020 (1° torre lotto nord) = Euro 0,00 in quanto non dovuta ai sensi dell'art. 12 c. 2 della Convenzione del 31.10.2019
- importo effettivo versato in applicazione della Delibera C.C. n. 35/2009: P.E. 63/11 Euro 71.089,79 + P.E. 122/2012 Euro 153.360,88 + P.E. 102/2020 (1° torre lotto nord) = Euro 0,00 in quanto non dovuta ai sensi dell'art. 12 c. 4 della Convenzione del 31.10.2019.

ART. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione e interventi di bonifica

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei relativi oneri sono eseguite dall'OPERATORE, a propria cura e spese, ovvero affidate a terzi ove prescritto dalla vigente normativa come previsto dall'art. 16 della Convenzione, il tutto comunque sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'OPERATORE.
3. Le spese tecniche per la redazione del progetto del Programma Integrato d'Intervento e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione, la direzione lavori e il collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'OPERATORE o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
4. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, l'OPERATORE è obbligato, anche per tramite della Pubblica Amministrazione, ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici o subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere, sanzionando con la risoluzione contrattuale l'accertata presenza in cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia.
5. Si richiama quanto già espresso nell'Atto di accertamento di avveramento della condizione sospensiva della Convenzione firmata nel maggio 2008, ovvero che le Opere di bonifica si sono concluse nel febbraio 2010 con deposito degli atti presso la Provincia.

ART. 8 - Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. L'Operatore, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato e integrato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e

dell'articolo 46 della L.R. n. 12/05, premesso che la presente Convenzione è modificativa ed integrativa di quella sottoscritta il 13 maggio 2008 cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, la parte delle aree, in forma ulteriore rispetto a quelle già trasferite al COMUNE con la convenzione del 13 maggio 2008 e successiva del 31 ottobre 2019, più avanti indicate unitamente a quelle cedute al patto successivo per urbanizzazione secondaria, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

Dette aree corrispondono a sedi stradali, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, verde stradale e cabine Enel e sono individuate alle lettere A1), A2), A3), A4), A5) e A6) nella tavola numero 13 del P.I.I., per un totale di mq. 7.751,45. Su porzioni di tali aree sono già state eseguite le relative Opere di Urbanizzazione, corrispondenti ai Lotti 1 e 2 funzionali agli interventi privati di edilizia già realizzati di cui alle lettere A1), A2) e A3).

Danno quindi atto che dovranno essere realizzate le Opere di Urbanizzazione afferenti al lotto a Nord, con la creazione dei tratti di strada residui e relativi spazi a parcheggio, verde primario e marciapiedi, nuova cabina Enel, identificate alle lettere A4), A5) e A6). Non rientreranno più tra queste opere, così come convenuto con l'Amministrazione Comunale, quelle inerenti al raccordo a Nord con Via Isonzo, le cui aree sono state rese disponibili all'Autorità Comunale libere da eventuali servitù e occupazioni da parte di terzi nello stato di fatto vigente al momento del trasferimento della proprietà delle stesse al COMUNE.

2. L'OPERATORE dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione sono di sua proprietà, si trovano nella sua 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 dell'ipoteca iscritta a Milano 2 il 24 giugno 2010 con nota n. 79574/19028 a favore di Banca popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l. (ora Banco BPM S.p.A.), assentita di cancellazione dalle aree oggetto di cessione con atto da me ricevuto in data odierna n. 21593/11233 di repertorio.
3. Le aree non ancora urbanizzate resteranno nel possesso dell'OPERATORE 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 all'OPERATORE.

Tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno e/o all'esterno del perimetro del P.I.I., sono state o verranno messe a disposizione dell'OPERATORE e quest'ultimo ne deterrà il possesso, incaricandosi della custodia e della manutenzione, per il tempo necessario alla ultimazione ed al collaudo delle stesse. La consegna all'OPERATORE delle aree sarà documentata da apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo all'OPERATORE.

4. Con la consegna delle aree viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 9 - Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

1. Le parti, come anche precisato al patto precedente, danno atto che la presente convenzione è modificativa e integrativa di quella sottoscritta il 13 maggio 2008 e che le aree necessarie per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico relative agli insediamenti previsti dal Programma Integrato di Intervento assommano complessivamente a mq. 19.977,73, come risulta dalla verifica degli standards urbanistici contenuta nella Tavola n. 6 del P.I.I.
2. Detto fabbisogno di standards viene soddisfatto, secondo le previsioni della tavola numero 13 del P.I.I., con la cessione al COMUNE delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e destinate all'uso pubblico; aree aventi superficie complessiva di mq. 10.104,16 così suddivise:
 - a. Aree in superficie già urbanizzate:
 - 1) aree destinate a parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq. 1.278,57 (B)
 - 2) aree destinate a verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq. 918,41 (C1)
 - 3) aree destinate a piazze e percorsi pedonali, per una superficie complessiva di mq. 1.357,18 (D1)
 - b. Aree in superficie - Parco Urbano - da urbanizzare:
 - 4) aree destinate a verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq. 6.391,98. (C2)
 - 5) aree destinate a piazze e percorsi pedonali, per una superficie complessiva di mq. 1.447,99. (D2)
 - 6) aree a verde lotto Nord e adiacenti al Canale Villoresi, per una superficie complessiva di mq. 1.343,11. (E)

A tali superfici si sommano quelle già oggetto di monetizzazione, come da Convenzione Urbanistica del 13 maggio 2008, pari a mq. 14.067,65, per un totale pari a mq. 12.737,24 + mq. 14.067,65 = mq. 26.804,89.

Con riferimento a quanto sopra l'OPERATORE cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, la parte delle aree ulteriore, rispetto a quelle già trasferite al COMUNE con la convenzione del 13 maggio 2008, identificate al catasto dei fabbricati, unitamente a quelle cedute al patto precedente per urbanizzazioni primarie, come segue:

- foglio ... - mappale ... - via ..., piano ... - area urbana di metri quadri

Confini da nord in senso orario: proprietà ai mappali ..., ... e ...;

- foglio ... - mappale ... - via ..., piano ... - area urbana di metri quadri

Confini da nord in senso orario: proprietà ai mappali ..., ... e ...;

Dette aree sono graficamente individuate nella tavola ... allegata alla delibera di adozione della variante e allegata a quest'atto "...", e colorata in rosa nell'estratto di mappa che a richiesta delle parti allego a quest'atto "...".

3. L'OPERATORE dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione sono di sua proprietà, si trovano nella sua 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 dell'ipoteca iscritta a Milano 2 il 24 giugno 2010 con nota n. 79574/19028 a favore di Banca popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l. (ora Banco BPM S.p.A.), assentita di cancellazione dalle aree oggetto di cessione con atto da me ricevuto in data odierna n. 21593/11233 di repertorio.

ART. 10 - Cessione delle aree dal COMUNE all'OPERATORE

In relazione a quanto previsto nel piano presentato e come risulta dalla documentazione approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del --/--/20-- "Variante Urbanistica al P.I.I.

B3.10.1 - San Damiano", ai fini della realizzazione di quanto previsto nella presente Convenzione, il COMUNE retrocede, senza corrispettivo, all'OPERATORE la proprietà delle aree graficamente individuate con colore giallo nella tavola ... allegata alla delibera di adozione della variante e allegata a quest'atto "...", identificate al catasto dei fabbricati come segue:

- foglio ... - mappale ... - via ..., piano ... - area urbana di metri quadri

Confini da nord in senso orario: proprietà ai mappali ..., ... e ...;

Aree non più destinate come da precedente programma ad opere di urbanizzazione o di interesse pubblico che vengono cedute libere da qualsiasi formalità pregiudizievole.

ART. 11 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n. 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, l'OPERATORE si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione n. --/--/20-- nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore e approvati dal COMUNE, le seguenti opere di

urbanizzazione primaria a completamento di quelle già realizzate, contestualmente all'edificazione dei primi due lotti di Edilizia Residenziale:

- a) opere di viabilità atte a garantire l'accesso alle funzioni previste, con le relative reti, sottoservizi e impianti tecnologici;
 - b) opere di viabilità residue interne al perimetro del P.I.I. e, in particolare, la realizzazione del tratto di strada posto a Nord dalla rotatoria di via Montenero fino alla nuova rotatoria all'incrocio della Via Isonzo;
 - c) marciapiedi, verde stradale ed ogni altra opera a completamento della viabilità di progetto;
 - d) realizzazione dei parcheggi pubblici a raso;
 - e) tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali al progetto di riqualificazione dell'area interessata dal P.I.I., come descritte nelle tavole di progetto.
2. Le opere di urbanizzazione primaria già eseguite nei primi due lotti funzionali hanno avuto complessivamente un importo pari a Euro 913.577,24. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, per un importo complessivo di Euro 1.090.356,86, verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati alla Variante di P.I.I. e riportati negli elaborati di cui all'elenco dell'art. 2 della presente convenzione, PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE IN COMPLETAMENTO, previa presentazione, da parte dell'OPERATORE, di progetto definitivo e esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.
3. L'OPERATORE si obbliga, qualora previsto dalla normativa vigente, a presentare al COMUNE, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, il progetto esecutivo, eventualmente diviso in ogni singolo lotto funzionale delle opere di urbanizzazione, verificato e validato a propria cura e spese e redatto in conformità al relativo progetto definitivo.

ART. 12 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n. 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, l'OPERATORE si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione n. ... del --/--/20--, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dall'OPERATORE e approvati dal COMUNE, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, a completamento di quelle già realizzate, contestualmente all'edificazione dei primi due lotti di Edilizia Residenziale:
 - a) pavimentazione ed arredo urbano delle piazze e delle aree pedonali;
 - b) sistemazione di aree a verde attrezzato con piantumazioni d'alto fusto e arbustive, oltre a recinzione per gestione

- ingressi/uscite a fasce orarie per l'area a verde interposta tra le torri "A+B" e "C";
- c) tutte le altre opere di urbanizzazione secondaria, funzionali al progetto di riqualificazione dell'area interessata dal P.I.I., come descritte nelle tavole di progetto.
2. Le Opere di urbanizzazione secondaria già eseguite nei primi due lotti funzionali sono costate complessivamente Euro 58.670,96. Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, per un importo complessivo di Euro 884.345,24, verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati alla Variante di P.I.I. e riportati negli elaborati di cui all'elenco dell'art. 2 della presente convenzione, PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE IN COMPLETAMENTO, previa presentazione, da parte dell'OPERATORE, di progetto definitivo e esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.
3. L'OPERATORE si obbliga, qualora previsto dalla normativa vigente, a presentare al COMUNE, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, il progetto esecutivo, eventualmente diviso in ogni singolo lotto funzionale delle opere di urbanizzazione, verificato e validato a propria cura e spese e redatto in conformità al relativo progetto definitivo.

Art. 13 - Conguaglio opere/oneri

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria risultano pari a Euro 1.592.597,53. In concomitanza con il rilascio del primo titolo abilitativo afferente all'Edilizia Convenzionata sono stati versati oneri di urbanizzazione primaria per Euro 70.497,87, per il rilascio del secondo titolo abilitativo, afferente l'Edilizia Libera, sono stati versati oneri di urbanizzazione primaria per Euro 111.404,80, per il rilascio del terzo titolo abilitativo, relativo alla prima torre lotto Nord, afferente l'Edilizia Convenzionata e l'Edilizia Libera, non sono stati versati oneri di urbanizzazione primaria in quanto non dovuti, il tutto per complessivi Euro 181.902,67. Pertanto risulteranno da versare oneri di urbanizzazione primaria pari a Euro 1.592.597,53 - Euro 181.902,67 = Euro 1.410.694,86 in quota proporzionale al rilascio dei singoli titoli abilitativi.
2. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate assomma a Euro 913.577,24, quale somma delle opere di cui al Primo Lotto di Urbanizzazione, Euro 443.088,24 e quelle di cui al Secondo Lotto di Urbanizzazione, Euro 470.489,00. L'importo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzarsi e afferenti al lotto di completamento è pari a Euro 1.090.356,86, per un totale di Euro 2.003.934,10. Risultando le opere di urbanizzazione primaria da realizzare superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, nulla sarà versato dall'OPERATORE quali oneri di urbanizzazione primaria in occasione della presentazione dei successivi titoli abilitativi.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria risultano pari a Euro 2.030.247,43. In concomitanza con il rilascio dei primi tre titoli abilitativi afferenti il P.I.I., sono stati conteggiati oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo

di Euro 340.076,12. Pertanto risulteranno da versare oneri di urbanizzazione secondaria per complessivi Euro 1.690.171,31 in quota proporzionale al rilascio dei singoli titoli abilitativi.

4. L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate assomma a Euro 58.670,96, quale somma delle opere di cui al Primo Lotto di Urbanizzazione, Euro 13.934,94, e quelle derivanti dal Secondo Lotto di Urbanizzazione, Euro 44.736,02. L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria ancora da realizzare e afferenti al lotto di completamento è pari a Euro 884.345,24, per un totale di Euro 943.016,20.

Pertanto, risultando le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare inferiori agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, l'OPERATORE dovrà versare la differenza, pari a Euro 1.690.171,31 - Euro 943.016,20 = Euro 747.155,11. Tale differenza dovuta a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente dall'OPERATORE e i minimi tabellari previsti, sarà posta ad integrazione del contributo dovuto a titolo di Standard Qualitativo costituito dalla realizzazione di opere di ampliamento e manutenzione straordinaria della Scuola Primaria E. De Filippo, il tutto come da successivo art. 14.

ART. 14 - Realizzazione dello Standard Qualitativo

1. L'OPERATORE si obbliga, inoltre, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o a far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, dall'analisi economica parametrica e dalla descrizione delle opere, allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione n. ... del --/--/20--, nonché a quelli definitivi e esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore ed approvati dal COMUNE, le seguenti opere quali Standard Qualitativo:
 - a) opere di manutenzione straordinaria nell'ambito della Scuola Primaria E. De Filippo di via Sant'Anna in località San Damiano, consistenti in opere per suddivisione operativa della scuola in scuola primaria di primo grado 1° e 2° ciclo e scuola primaria di 2° grado;
 - b) realizzazione di edificio pertinenziale a uso polivalente da realizzarsi nell'area dell'attuale Scuola Primaria E. De Filippo di via Sant'Anna in località San Damiano, collegato funzionalmente agli spazi didattici;Il tutto secondo la descrizione delle opere e dei lavori, facente parte del progetto preliminare ed indicate nell'analisi economica parametrica, allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione n. ... del --/--20--.
- Tale documento prevede un importo stimato e presuntivo delle opere pari ad Euro 3.188.600,00, compreso di oneri per sicurezza, oltre a spese tecniche, quest'ultime stimate in € 230.324,64. Ne consegue che l'importo complessivo per la realizzazione e la progettazione dello Standard Qualitativo è pari ad € 3.418.924,64 al netto di imprevisti, varie ed IVA.

2. L'importo delle cifre a disposizione per la realizzazione e la progettazione delle opere facenti parte lo Standard Qualitativo per un totale di Euro 2.978.865,51 è così composto:

- Euro 2.000.000,00 costo per la realizzazione dell'Edificio Polifunzionale e relativi spazi di pertinenza fuori terra ed interrati, così come previsti nel P.I.I. originario e relativa Convenzione sottoscritta dalle parti;
- Euro 70.045,70 corrispettivo per la concessione del diritto in sottosuolo per la realizzazione di autorimesse private ad oggi non ancora versato dall'OPERATORE al COMUNE;
- Euro 161.664,70 corrispettivo previsto quale ulteriore onere economico che l'operatore si è impegnato a sostenere con la convenzione modificativa del 31/10/2019, a firma dott. Barassi;
- Euro 747.155,11 corrispondenti alla quota residua di oneri che l'OPERATORE deve versare;

Il COMUNE si riserva la possibilità di integrare economicamente con atto proprio la cifra a differenza pari a € 3.418.924,64 - € 2.978.865,51 = € 440.059,13 e/o di rivedere le priorità di intervento.

3. Le opere verranno realizzate, in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati alla Variante di P.I.I. e riportati negli elaborati di cui all'elenco dell'art. 2 della presente convenzione, PROGETTO OPERE DI AMPLIAMENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA SCUOLA PRIMARIA E. DE FILIPPO, previa presentazione, da parte dell'OPERATORE, di progetto definitivo e esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo edilizio.
4. L'OPERATORE si obbliga, qualora previsto dalla normativa vigente, a presentare al COMUNE, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, il progetto esecutivo, verificato e validato a propria cura e spese e redatto in conformità al relativo progetto definitivo-esecutivo.
5. Per le opere di cui al presente articolo, l'OPERATORE si impegna a presentare il progetto definitivo/esecutivo entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e a concludere gli stessi entro i termini di legge.
6. Per la realizzazione delle opere afferenti lo standard qualitativo, l'OPERATORE si impegna a tenere la contabilità secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici e successive modifiche ed integrazioni.
7. Il nuovo edificio ad uso polivalente sarà sottoposto a collaudo tecnico-amministrativo, in corso d'opera, da parte di un collaudatore nominato dal COMUNE, con onere a carico dell'OPERATORE.

ART. 15 - Dotazione parcheggi pertinenziali (privati)

1. La verifica della dotazione di parcheggi privati è così dimostrata:
- per gli interventi di Edilizia Residenziale già eseguiti, è soddisfatta nel rispetto della Legge n. 122/89 e della normativa comunale allora vigente con la realizzazione di una quota pari a 1,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio

di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, a servizio diretto degli stessi;

- per gli interventi in corso di realizzazione e da realizzare, tale dotazione, così come previsto dall'art. 3 comma o) delle NTA del PGT Vigente, è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n. 122/89 e come dimostrato dalla Tavola n. 7, mediante la realizzazione di autorimesse interrate in misura pari e/o superiore a 1 mq/10 mc di volumetria per la destinazione residenziale e al 30 per cento della SLP edificata per la destinazione commerciale.

2. Le previsioni di cui alla lettera o) delle NTA del PGT Vigente, relative alla quota di parcheggi privati P2, in accordo con l'Amministrazione Comunale, non si applicano.

ART. 16 - Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione

1. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, compreso lo standard qualitativo, verrà effettuata sulla base del listino prezzi della Regione Lombardia anno 2022 e, per le opere non quotate, di altri listini in vigore del medesimo periodo.
2. A completamento delle opere di urbanizzazione, l'OPERATORE 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 primaria e secondaria, calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE all'OPERATORE qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di quest'ultimo.
3. Nel caso in cui l'OPERATORE dovesse sostenere costi inferiori per la realizzazione delle opere a standard qualitativo, rispetto a quanto previsto dall'art. 14 comma 2, lo stesso provvederà a rifondere al COMUNE la differenza.
4. L'OPERATORE corrisponderà al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ad eccezione della parte inerente all'edilizia convenzionata, sulla base dei progetti edilizi che verranno successivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.

ART. 17 - Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

1. Fermo restando che ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 e di ogni altro pertinente limite inerente all'affidamento delle opere a terzi, si considera l'ammontare complessivo delle opere ancora da realizzare, l'OPERATORE si impegna a procedere, a propria cura e spese, all'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e di standard qualitativo, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, assumendo il ruolo di stazione appaltante.

2. Qualora ai sensi della normativa richiamata, si debba procedere ad affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria e di standard qualitativo tramite procedura di gara, l'OPERATORE si obbliga ad inserire nel bando di gara la previsione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico, organizzativo, gestionale.
3. L'OPERATORE si obbliga ad allegare alla comunicazione di inizio lavori una dichiarazione, sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità, inerente alla suddivisione in lotti funzionali ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. n. 50/2016, l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.
4. L'OPERATORE è tenuto a garantire, in materia di normativa antimafia e di tutela di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, il rispetto di quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia, in considerazione dell'interesse pubblico sotteso alla esecuzione delle opere previste nel presente atto.
5. L'OPERATORE deve fare eseguire le opere di urbanizzazione da imprese che abbiano i necessari requisiti economico - finanziari, tecnico - organizzativi e di affidabilità morale, che siano in regola con i contributi previdenziali e assistenziali e applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti, in coerenza a quanto dispongono il Codice dei Contratti e il relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
6. L'OPERATORE si obbliga a comunicare i nominativi delle imprese aggiudicatrici immediatamente dopo l'aggiudicazione e a consegnare al COMUNE la documentazione necessaria per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti in ordine generale di cui all'art. 38 del Codice dei Contratti da parte del COMUNE.
7. L'OPERATORE è tenuto, inoltre, a comunicare la presenza dell'impresa stessa, nonché delle eventuali imprese subappaltatrici, nell'elenco di cui al D.P.C.M. 18 aprile 2013 (cd. "White List") tenuto dalla Prefettura; qualora l'impresa non risulti in detto elenco, il COMUNE provvede a richiedere la documentazione antimafia alla Prefettura.
8. L'OPERATORE deve prevedere nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore. In presenza di interdittiva antimafia, comunicata per iscritto dal COMUNE al soggetto attuatore, deve essere disposto l'allontanamento dell'impresa dal cantiere e/o la sospensione del cantiere.

9. L'OPERATORE autocertifica al COMUNE di avere acquisito per l'impresa esecutrice, i subcontraenti e i lavoratori autonomi operanti in cantiere:
- certificati camerali;
 - documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi);
 - documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale;
 - attestazione, se necessario, in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni, ovvero dichiarazione sulla capacità tecnico - economica corredata da idonea documentazione;
 - certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al lavoro dei disabili.
10. L'OPERATORE si obbliga a rispettare quanto previsto dalla normativa vigente relativamente alla tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera dei lavoratori.
11. L'OPERATORE si obbliga, inoltre, a presentare, in fase di esecuzione, la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della Sicurezza; tali nomine dovranno essere comunicate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) al Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).
12. Ove previsto dalla normativa vigente l'OPERATORE attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
13. L'OPERATORE prende atto che il COMUNE esercita il potere generale di vigilanza in ordine all'attività urbanistica - edilizia e all'attività posta in essere dall'OPERATORE nella veste di stazione appaltante; in particolare il COMUNE, tramite il ROU, nell'esercizio del potere generale di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini dell'accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dai Settori competenti.

ART. 18 - Modalità di realizzazione dei fabbricati destinati ad ospitare persone e dell'edilizia residenziale convenzionata

1. In ottemperanza ai "Criteri di ammissibilità" dei P.I.I., di cui al punto 8.1., lettera j) del Documento d'Inquadramento, l'OPERATORE ha realizzato il fabbricato di cui al primo lotto di Edilizia Convenzionata in rispetto a quanto disposto dall'art. 15 della Convenzione del maggio 2008, così come successivamente modificato in data 5 ottobre 2011, tramite "Appendice al Contratto Stipulato in data 13 maggio 2008", che riporta il testo integrale dell'art. 15, così come emendato ed approvato in sede di discussione dal Consiglio Comunale di Brugherio.
2. L'OPERATORE, per la quota di Edilizia Residenziale Convenzionata da realizzare così come individuata nella

Variante di P.I.I., si impegna ad ottemperare alle prescrizioni di cui al succitato art. 15 della Convenzione del maggio 2008 e successive modificazioni nonché al Regolamento Comunale per l'Edilizia Convenzionata oggi vigente.

ART. 19 - Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, l'OPERATORE presenta:
 - A) polizza fidejussoria rilasciata da istituti e/o enti legalmente autorizzati ed iscritti nell'elenco della Banca D'Italia n. ... per l'ammontare di Euro 1.090.356,86 (unmilionenovantamilatrecentocinquantaseivirgolaottantasei), a garanzia della esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria a carico dell'OPERATORE;
 - B) polizza fidejussoria rilasciata da istituti e/o enti legalmente autorizzati ed iscritti nell'elenco della Banca D'Italia n. ... per l'ammontare di Euro 884.345,24 (ottocentoottantaquattromilatrecentoquarantacinquevirgolaventiquattro), a garanzia della esecuzione dei lavori di urbanizzazione secondaria a carico dell'OPERATORE;
 - C) polizza fidejussoria rilasciata da istituti e/o enti legalmente autorizzati ed iscritti nell'elenco della Banca D'Italia n. ... per l'ammontare di Euro € 2.978.865,51 (duemilininovecentosettantottomilaottocentosessantacinquevirgolacinquantuno), a garanzia dell'esecuzione delle opere di ampliamento e manutenzione straordinaria della scuola E. De Filippo per la cifra a carico dell'OPERATORE.
2. L'importo delle polizze sarà verificato ed aggiornato ogni due anni in relazione all'eventuale aumento intervenuto nel costo delle opere, da calcolarsi con le modalità previste per la revisione dei prezzi delle opere pubbliche.
3. Tali cauzioni recano idonee clausole di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione liberatoria del competente ufficio Comunale.
4. Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale.

Tale riduzione non può essere superiore all'80 per cento fino al collaudo delle opere. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di escussione da parte del COMUNE dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

Le garanzie di cui al precedente punto 1 sono inoltre efficaci ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati. Il Dirigente, sulla base della proposta del ROU, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ed alla riconsegna delle fidejussioni in originale all'OPERATORE. In caso di mancato collaudo per fatto e colpa non imputabile all'OPERATORE il nulla osta di svincolo e la riconsegna delle fidejussioni

all'OPERATORE avverrà comunque entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori redatta dall'OPERATORE.

5. In caso di violazione degli obblighi assunti dall'OPERATORE, il COMUNE potrà liberamente escutere le garanzie prestate, a prima richiesta, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il COMUNE potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il COMUNE procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi richiamati al precedente punto 1 saranno utilizzati dal COMUNE per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. e non realizzate dall'OPERATORE.
6. L'OPERATORE deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa avente i contenuti previsti dall'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, che tenga indenne lo stesso OPERATORE e il COMUNE.
7. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il P.I.I., l'OPERATORE 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 dall'OPERATORE. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, l'OPERATORE sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dell'OPERATORE.
8. L'OPERATORE potrà richiedere le riduzioni dell'importo delle fidejussioni di cui al presente articolo, riduzioni che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 11, 12, 14, purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 20 per cento di ciascuna opera. Resta fermo l'obbligo di garantire separatamente, ai sensi di legge, il pagamento dilazionato dei residui contributi concessori, in caso di richiesta di rateazione.

ART. 20 - Cronoprogramma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento

1. L'OPERATORE si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste nei termini stabiliti dal cronoprogramma da allegarsi ai singoli atti di

- richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere, fatto salvo i vincoli temporali previsti nella presente convenzione, nonché il rispetto delle normative vigenti in materia.
2. Le opere di urbanizzazione ove consentito dalla vigente normativa potranno essere eseguite dall'OPERATORE direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, mentre per la restante parte saranno affidate in ottemperanza alle previsioni del D.lgs. 50/16 e successive modifiche e integrazioni.
 3. L'OPERATORE si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione di uno o più edifici privati entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.
 4. La realizzazione da parte dell'OPERATORE degli edifici privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 11, che potrà realizzarsi per stralci funzionali e l'esperimento delle procedure di gara per le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 12, che potranno realizzarsi per stralci funzionali, avverranno entrambe nel rispetto del cronoprogramma degli interventi, i cui contenuti saranno definiti in sede di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione di edifici privati.
 5. Il contenuto di detti stralci funzionali, come riportati nella Tav. 15, sia per quanto attiene agli edifici privati che alle opere di urbanizzazione, verrà confermato preventivamente tra le parti, in funzione della necessità di garantire che alla realizzazione degli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilascio del titolo abilitativo, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali.
 6. La richiesta da parte dell'OPERATORE dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 11, 12 e standard qualitativo di cui all'art. 14 della presente convenzione - da realizzarsi con le modalità di cui al presente articolo - dovrà avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.
 7. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 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 alle opere di urbanizzazione medesime.
L'OPERATORE 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. 22, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

8. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'Ufficio Tecnico Comunale, o un tecnico esterno incaricato, oltre la normale vigilanza, potrà formulare indicazioni alla Direzione Lavori in ordine alle modalità esecutive. Del completamento di ogni opera è dato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale.
9. Qualora per l'esecuzione delle opere, sia necessaria l'utilizzazione o l'attraversamento di proprietà di terzi, il Comune è tenuto ad acquisirne la disponibilità, occorrendo anche mediante procedimenti ablatori, e a consegnare le aree relative all'OPERATORE. Ogni eventuale conseguente ritardo comporta la proroga di diritto del termine assegnato per l'esecuzione dell'opera relativa.
10. I collaudi parziali delle opere di interesse pubblico dovranno aver luogo entro tre mesi dall'agibilità delle stesse che l'OPERATORE comunicherà al COMUNE a mezzo lettera raccomandata A.R. e/o PEC, mentre i collaudi definitivi dovranno avere luogo entro tre mesi dal loro completamento.
11. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini l'OPERATORE, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avrà facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione dei collaudi seguendo, in quanto applicabili, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.
12. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della convenzione, ad eccezione dello Standard Qualitativo che dovrà essere ultimato secondo le tempistiche di Legge.
13. L'OPERATORE è responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

ART. 21 - Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

1. L'OPERATORE si obbliga a tracciare a proprie cure e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene alla presente Variante riguardanti le opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del programma stesso, in fase di richiesta del primo permesso di costruire, con gli opportuni riferimenti.
2. È posto a carico dell'OPERATORE il necessario coordinamento con gli enti gestori dei servizi a rete (illuminazione, acqua, gas-metano, telefonia/telematica e altro) per la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e sottoservizi tecnologici.

ART. 22 - Inadempimenti

1. Qualora l'OPERATORE non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione primaria - nei tempi stabiliti dal precedente articolo 10 - il COMUNE diffiderà l'OPERATORE con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente

inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fideiussioni di cui all'articolo 19 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

2. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'OPERATORE ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando l'OPERATORE stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.
3. In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:
 - a. per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi: Euro 1.000,00;
 - b. per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 20.7: Euro 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

ART. 23 - Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere

1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, l'OPERATORE si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.
2. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dall'OPERATORE fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.
3. L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte dell'OPERATORE medesimo, che assume la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.
4. 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.

ART. 24 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. L'OPERATORE si impegna, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal P.I.I. a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che dovranno essere debitamente trascritti.
2. Resterà, comunque, ferma la responsabilità solidale dell'OPERATORE, secondo quanto stabilito all'articolo 1, per l'adempimento degli obblighi tutti previsti dalla presente convenzione e comunque fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 19.

3. Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere volturato a favore del soggetto subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e le prestazioni delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ART. 25 - Rispetto di leggi e regolamenti

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ed alle norme da essa richiamate.
2. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, si allega a quest'atto, con la lettera "..." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal COMUNE in data --/--/20// (Reg. Cert. n. .../... - Prot. generale n. ...).

Il COMUNE e l'OPERATORE dichiarano che successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica come sopra allegato, non sono intervenute nel comune di Brugherio modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente alle aree oggetto di cessione e/o retrocessione.

ART. 26 - Ipoteca legale

Le parti rinunciano ad ogni eventuale loro diritto di iscrizione dell'ipoteca legale.

ART. 27 - Oneri e spese a carico dell'OPERATORE

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni saranno a carico dell'OPERATORE, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione e/o retrocessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.
2. L'OPERATORE in sede di avvenuta sottoscrizione della Convenzione originaria, ha provveduto al versamento della somma pari a Euro 16.200,00 (sedicimiladuecentovirgolazerozero), quale contributo alle spese di collaudo in corso d'opera e di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, oltre alla cifra di Euro 31.824,00 (trentunomilaottocentoventiquattrovirgolazerozero), quale contributo per l'attività di assistenza e di tutor svolta da un consulente incaricato dal COMUNE con determina dirigenziale n. .../... del --/--/20--.

ART. 28 - Controversie

1. È 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 all'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

2. 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 per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 29 - Norma finale

La convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dell'OPERATORE, che a tal fine chiede l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio dei Permessi di Costruire.

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati per volontà delle stesse e viene sottoscritto alle ore ...
Consta di ... fogli scritti per ... pagine e per parte della ... da me e da persona di mia fiducia.

F.to Claudio Roberto Lauber

F.to Roberto Verderio

F.to notaio