

CONVENZIONE RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL  
COMPARTO D2.1 IN VIA COMOLLI/VIALE DELLA VITTORIA

STIPULATA IN DATA 29 GIUGNO 2012

**Stralcio degli articoli 6, 12, 15, 17, 25**

<u>TESTO COME DA CONVENZIONE STIPULATA</u>	<u>PROPOSTA MODIFICHE</u>
<p><b>Articolo 6 – Durata e modalità di attuazione</b>  La durata della presente convenzione è di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del piano di lottizzazione (17 maggio 2011).  I titoli abilitativi relativi alla costruzione degli edifici e alle opere di urbanizzazione previsti saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.  I CONVENZIONANTI potranno suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali entro il termine di 12 (dodici) mesi da oggi provvederanno a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo all'intervento complessivo.  Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentano allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.  Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.  In fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05.</p>	<p><b>Articolo 6 – Durata e modalità di attuazione</b>  La durata della presente convenzione è di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del piano di lottizzazione (17 maggio 2011).  I titoli abilitativi relativi alla costruzione degli edifici e alle opere di urbanizzazione previsti saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.  I CONVENZIONANTI potranno suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali entro il termine di 12 (dodici) mesi da oggi provvederanno a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo all'intervento complessivo.  Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentano allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.  Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.  <b>Posta la possibilità garantita dalla presente Convenzione di procedere con l'edificazione di lotti o stralci funzionali delle edificazioni private e delle relative opere di urbanizzazione, il Comune rilascerà il relativo certificato di agibilità all'atto della verifica dell'ultimazione dei fabbricati facenti parte del lotto funzionale e delle opere di urbanizzazione a questo pertinenti.</b>  In fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05.</p>

**Articolo 12 – Costituzione cauzione**

I CONVENZIONANTI in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, costituiscono e consegnano al Comune fidejussione bancaria di euro 2.500.000,00 rilasciata da BPM Banca Popolare di Milano in data 25 maggio 2012 (n. 150151873), a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio specificato nei precedenti articoli 8 e 9 della presente convenzione nonché a garanzia del pagamento della somma di euro 750.000 nei termini previsti dall'articolo 11.

La cauzione consiste in fidejussione a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Tale cauzione reca la clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I CONVENZIONANTI potranno richiedere la riduzione dell'importo delle fidejussioni di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 8 e 9, purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera, nonché a seguito del pagamento delle rate previste dall'articolo 11 quale contributo per la ristrutturazione della Cascina Comolli.

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

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, i CONVENZIONANTI dovranno 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 dai CONVENZIONANTI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, i CONVENZIONANTI saranno liberati e le garanzie da essi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dei CONVENZIONANTI.

**Articolo 12 – Costituzione cauzione**

I CONVENZIONANTI in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, costituiscono e consegnano al Comune fidejussione bancaria di euro 2.500.000,00 rilasciata da BPM Banca Popolare di Milano in data 25 maggio 2012 (n. 150151873), a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio specificato nei precedenti articoli 8 e 9 della presente convenzione nonché a garanzia del pagamento della somma di euro 750.000 nei termini previsti dall'articolo 11.

La cauzione consiste in fidejussione a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Tale cauzione reca la clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I CONVENZIONANTI potranno richiedere la riduzione dell'importo delle fidejussioni di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 8 e 9, purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera, nonché a seguito del pagamento delle rate previste dall'articolo 11 quale contributo per la ristrutturazione della Cascina Comolli.

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

~~In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, i CONVENZIONANTI dovranno 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 dai CONVENZIONANTI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, i CONVENZIONANTI saranno liberati e le garanzie da essi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dei CONVENZIONANTI.~~

**Articolo 15 – Modalità di realizzazione e assegnazione dell'edilizia produttiva convenzionata in proprietà**

C.E.A. si impegna a realizzare, salvo quanto meglio precisato al successivo articolo 25, una superficie di mq 31.179,40, ubicata nell'edificio in colore verde-grigio, come risulta dalla tavola n. 9, in edilizia produttiva convenzionata, con un valore medio di assegnazione pari a euro 940,00 (novecentoquaranta/00) al metroquadrato commerciale, non soggetti a revisione prezzo salvo l'applicazione dell'adeguamento annuale dell'ISTAT di legge a partire dalla data della richiesta del primo titolo abilitativo dell'intervento di edilizia convenzionata. Tale importo unitario è stato definito sulla base di una serie di elementi che i CONVENZIONANTI interamente recepiscono.

Il prezzo al metro quadrato di assegnazione derivante da tali conteggi e risultante pari a euro 940/00 al mq., salvo eventuale rivalutazione, è da intendersi, sulla base degli accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, prezzo medio, aumentabile del 5% (cinqueper cento) per le Superfici poste al Piano Primo e scontabile del 5% (cinqueper cento) per le Superfici poste al Piano Terreno e scontabile del 5% (cinqueper cento) per le Superfici poste al Piano Primo.

Gli assegnatari delle Superfici poste al Piano terreno dovranno altresì acquisire le rispettive e corrispondenti Superfici poste al Piano Primo.

C.E.A. si riserva la possibilità di fruire, totalmente o solo in parte, delle superfici di copertura degli edifici ai fini della realizzazione degli impianti tecnologici volti all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e in questo resta intesa anche la possibilità di centralizzazione dell'utilizzo di tali servizi.

C.E.A. si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del primo lotto degli edifici di edilizia convenzionata entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione; le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale. Relativamente a tutte le indicazioni e prescrizioni di dettaglio si rimanda all'apposito regolamento che verrà approvato da parte dell'Amministrazione Comunale.

I Convenzionanti attribuiscono al Comune la facoltà di acquistare fino a mq. 1.000 di edilizia convenzionata con la destinazione ad archivio. Il prezzo sarà determinato di comune accordo sulla base dei progetti esecutivi e dei costi effettivamente sostenuti.

**Articolo 15 – Modalità di realizzazione e assegnazione dell'edilizia produttiva convenzionata in proprietà**

C.E.A. si impegna a realizzare, salvo quanto meglio precisato al successivo articolo 25, una superficie di mq 31.179,40, ubicata nell'edificio in colore verde-grigio, come risulta dalla tavola n. 9, in edilizia produttiva convenzionata, con un valore medio di assegnazione pari a euro 940,00 (novecentoquaranta/00) al metroquadrato commerciale, non soggetti a revisione prezzo salvo l'applicazione dell'adeguamento annuale dell'ISTAT di legge a partire dalla data della richiesta del primo titolo abilitativo dell'intervento di edilizia convenzionata. Tale importo unitario è stato definito sulla base di una serie di elementi che i CONVENZIONANTI interamente recepiscono.

Il prezzo al metro quadrato di assegnazione derivante da tali conteggi e risultante pari a euro 940/00 al mq., salvo eventuale rivalutazione, è da intendersi, sulla base degli accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, prezzo medio, aumentabile del 5% (cinqueper cento) per le Superfici poste al Piano Primo e scontabile del 5% (cinqueper cento) per le Superfici poste al Piano Terreno e scontabile del 5% (cinqueper cento) per le Superfici poste al Piano Primo.

Gli assegnatari delle Superfici poste al Piano terreno dovranno altresì acquisire le rispettive e corrispondenti Superfici poste al Piano Primo.

C.E.A. si riserva la possibilità di fruire, totalmente o solo in parte, delle superfici di copertura degli edifici ai fini della realizzazione degli impianti tecnologici volti all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e in questo resta intesa anche la possibilità di centralizzazione dell'utilizzo di tali servizi.

~~C.E.A. si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del primo lotto degli edifici di edilizia convenzionata entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione; le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.~~

**Stante la facoltà della C.E.A., stabilita dall'art. 25 della presente convenzione, di realizzare la superficie di edilizia produttiva convenzionata nella misura di 22.000,00 mq di s.u.l., detta edilizia convenzionata potrà essere eseguita nei termini di validità della presente convenzione.**

Relativamente a tutte le indicazioni e prescrizioni di dettaglio si rimanda all'apposito regolamento che verrà approvato da parte dell'Amministrazione Comunale.

~~I Convenzionanti attribuiscono al Comune la facoltà di acquistare fino a mq. 1.000 di edilizia convenzionata con la destinazione ad archivio. Il prezzo sarà~~

~~determinato di comune accordo sulla base dei progetti esecutivi e dei costi effettivamente sostenuti.~~

**Articolo 17 – Alienazione aree e/o immobili**

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

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, i CONVENZIONANTI dovranno 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 dai CONVENZIONANTI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, i CONVENZIONANTI saranno liberati e le garanzie da essi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dei CONVENZIONANTI.

**Articolo 17 – Alienazione aree e/o immobili**

Qualora i CONVENZIONANTI procedano all'alienazione delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione con successivi titoli abilitativi, questi, dovranno essere trasmessi agli acquirenti con clausola espressa in merito all'accollo **dei soli degli oneri e obbligazioni** di cui alla presente convenzione con il COMUNE, **relativi al proprio lotto funzionale.**

~~In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, i CONVENZIONANTI dovranno 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 dai CONVENZIONANTI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, i CONVENZIONANTI saranno liberati e le garanzie da essi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dei CONVENZIONANTI.~~

**Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, i CONVENZIONANTI saranno liberati e le garanzie da essi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dei CONVENZIONANTI. L'adempimento delle opere di urbanizzazione relative al lotto funzionale, è condizione per ottenere l'agibilità delle relative costruzioni realizzate.**

**Qualora le oo.uu. a scomputo venissero realizzate da uno solo dei convenzionanti, gli altri lottizzanti e/o gli acquirenti aventi causa, saranno esentati dal pagamento degli oneri concessori fino alla concorrenza massima corrispondente alla somma delle opere pubbliche indicate a scomputo.**

**In tal caso il Comune provvederà comunque alla quantificazione degli oneri rilasciando al richiedente la relativa dichiarazione di non debenza degli stessi affinché il beneficiario corrisponda al convenzionante che realizza le opere a scomputo i relativi importi.**

### **Articolo 25 – S.U.L. Convenzionata**

Si da' atto con la presente convenzione che nel Comparto D2.1, soggetto a Piano di Lottizzazione convenzionato e' consentita la realizzazione di edifici di tipo produttivo e artigianale nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale aventi complessivamente una S.U.L. di mq. 89.084,00 di nuova costruzione.

Qualora in sede esecutiva la S.U.L. convenzionata risultasse inferiore alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale i CONVENZIONANTI si impegnano a mantenere le percentuali del 65% per edilizia libera e 35% per edilizia Convenzionata, con l'obbligo da parte di C.E.A. di realizzare per l'edilizia convenzionata, almeno una superficie utile lorda di mq 20.000,00 (pari ad una riduzione di circa il 30% rispetto all'ammissibile), indipendentemente dalla superficie utile lorda realizzata per l'edilizia libera.

Potranno comunque, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la superficie residua, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.

Sono fatte salve le cessioni di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, di cui agli articoli 3, 4 e 11 della presente convenzione, dimensionate in conformità della scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale.

Restano fatti salvi, altresì, gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 8 e 9, indipendentemente dal livello di edificazione raggiunto.

### **Articolo 25 – S.U.L. Convenzionata **Ulteriori impegni delle parti****

~~Si da' atto con la presente convenzione che nel Comparto D2.1, soggetto a Piano di Lottizzazione convenzionato e' consentita la realizzazione di edifici di tipo produttivo e artigianale nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale aventi complessivamente una S.U.L. di mq. 89.084,00 di nuova costruzione.~~

~~Qualora in sede esecutiva la S.U.L. convenzionata risultasse inferiore alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale i CONVENZIONANTI si impegnano a mantenere le percentuali del 65% per edilizia libera e 35% per edilizia Convenzionata, con l'obbligo da parte di C.E.A. di realizzare per l'edilizia convenzionata, almeno una superficie utile lorda di mq 20.000,00 (pari ad una riduzione di circa il 30% rispetto all'ammissibile), indipendentemente dalla superficie utile lorda realizzata per l'edilizia libera.~~

~~Potranno comunque, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la superficie residua, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.~~

~~Sono fatte salve le cessioni di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, di cui agli articoli 3, 4 e 11 della presente convenzione, dimensionate in conformità della scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale.~~

~~Restano fatti salvi, altresì, gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 8 e 9, indipendentemente dal livello di edificazione raggiunto.~~

**i convenzionanti C.E.A. COMPAGNIE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES S.R.L. e CANDY HOOVER GROUP S.R.L. e loro aventi causa dichiarano di realizzare la quota di edilizia produttiva ed artigianale privata, nella misura di 40.000,00 mq. di S.U.L..**

**Tenuto conto delle esigenze sopravvenute dell'Amministrazione Comunale e a seguito dell'interesse da questa manifestato, i CONVENZIONANTI accettano di cedere all'Amministrazione un'area di estensione pari a 9.000,00 mq da identificare in \*\*\*\*\* e frazionare come meglio individuato nella planimetria allegata alla presente sub lett. \*\*\*\*.**

**A seguito della cessione della predetta area al Comune, i CONVENZIONANTI non saranno tenuti alla realizzazione in proporzione delle opere di urbanizzazione inerenti l'area in cessione, fermo restando l'obbligo di realizzare, entro la scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione riguardanti la completa esecuzione di strada con impianti e sottoservizi (futura rotatoria fino a Via Comolli) in modo da garantire la piena**

fruibilità per l'intero compendio urbanistico. Per il valore di cessione, pari ad euro 900.000,00 (novecentomila/00), come da stima che qui si allega, i convenzionanti avranno diritto di scomputarli dagli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi riguardanti il P.L. in questione, salvo quanto previsto all'art. 17 secondo comma.

I CONVENZIONANTI si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione del Comparto D2.1, anche nell'ipotesi in cui la relativa quota di oneri di urbanizzazione, calcolati sulla base delle tariffe comunali per gli edifici realizzati, fosse inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate. In tal caso, le opere di urbanizzazione saranno interamente scomputate dai relativi oneri.

A fronte delle pattuizioni aggiuntive concordate dalle parti di cui al presente atto, le parti convengono ed il Comune accetta che i CONVENZIONANTI procederanno a realizzare edilizia produttiva privata per mq. 40.000,00.

Le parti convengono altresì che i CONVENZIONANTI avranno la facoltà di realizzare edifici di tipo produttivo e artigianale di tipo convenzionato – aggiuntivi rispetto agli edifici di edilizia produttiva privata – ridotta alla misura massima di 22.000,00 mq di S.U.L..

La predetta facoltà dei CONVENZIONANTI in relazione all'edilizia produttiva e artigianale convenzionata, non si trasferisce agli aventi causa dei firmatari della convenzione, né l'eventuale mancata realizzazione può determinare nocumento alcuno alle realizzazioni private. Resta comunque facoltà dei CONVENZIONANTI di cedere a terzi anche separatamente ed autonomamente e frazionatamente, aree relative alla edilizia convenzionata.

Resta fermo che – stante la possibilità di procedere per lotti funzionali – il certificato di agibilità sarà rilasciato previa verifica della realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti al singolo lotto funzionale.

I restanti articoli della Convenzione stipulata il 29/06/2012, restano validi sempre che non siano in contrasto con le presenti modifiche.