

B	ELABORATO OGGETTO Ambito AR-06 di PGT e P.I.I. B3.11.1 Bettolino Freddo vigente Proposta di attuazione in variante al PGT del Comune di Brugherio	
	COMMITTENTE CRS HOME srl VIA CERNUSCHI 6 - MONZA	TITOLO ELABORATO BOZZA CONVENZIONE
DATA 23/01/2023	PROGETTISTI INGEGNERE MATTIA CAPROTTI VIALE LOMBARDIA 266 BRUGHERIO (MB) TEL. 039 870045 - EMAIL studiocaprotti@gmail.com	
-	ARCHITETTO ANDREA MASSIMO ROGARI VIA SCIVIERO 6 BRUGHERIO (MB) TEL. 039 877584 - EMAIL andrea.rogari@gmail.com	

Atto modificativo e integrativo di appendice alla convenzione stipulata il 7 marzo 2013 ai sensi dell'art. 93 - L.R. 11 marzo 2005 N° 12 tra il Comune di Brugherio e le proprietà imm.re Marsala srl, Brugherio Sud srl, imm.re Oberdan srl , Alberto, Maria Grazia e Luisa Fumagalli e Francesca Gironi, integrato con atto a firma del notaio Barassi N. 12250 di rep. e N. 6044 di raccolta del 3 maggio 2013, relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale del Comparto Bettolino Freddo delle aree comprese tra viale Lombardia, via Garibaldi e la nuova via di P.R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.... addì.....del mese di.....in Brugherio, in una sala degli uffici della Casa Comunale avanti a me dottor notaio in iscritto presso il Collegio Notarile di..... sono personalmente comparsi:

1) COMUNE DI BRUGHERIO (C.F), che d'ora in avanti verrà indicato come "COMUNE", in persona del legale rappresentante Signor..... nato a..... il , domiciliato per la carica in Brugherio presso la Casa Comunale, dirigente responsabile del settore, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

e

2) -, nato a il giorno, domiciliato per la carica in via..... n. ... il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione legale rappresentante della società codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Monza e Brianza, sede legale in via n. .., capitale sociale di Euro, interamente versato, società di nazionalità italiana, e di agire in forza della delibera del consiglio di amministrazione in data che in estratto autentico allego a quest'atto " ", d'ora innanzi denominato come OPERATORE del **comparto R** (residenziale in viale Lombardia), OPERATORE del **comparto D** (residenziale in via Dolomiti), OPERATORE del **comparto C** (commerciale in viale Lombardia).

Inoltre, d'ora in avanti, qualora ci si riferisca alla totalità degli OPERATORI DEL COMPARTO R, C e D, gli stessi verranno indicati come "OPERATORI",

Parti della identità personale delle quali sono certo le quali

PREMESSO

1. che con atto ricevuto dal notaio di Milano Lodovico Barassi il 7 marzo 2013 n. 11879/5928 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 4 aprile 2013 al n.31032/21402, è stata sottoscritta tra il Comune di Brugherio e gli allora proprietari imm.re Marsala srl, Brugherio Sud srl, imm.re Oberdan srl , Alberto, Maria Grazia e Luisa Fumagalli e Francesca Gironi (d'ora innanzi gli "originari Operatori") la convenzione relativa alla attuazione del programma integrato di intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale del Comparto Bettolino Freddo delle aree comprese tra viale Lombardia, via Garibaldi e la nuova via di P.R.G;

2. che l'efficacia della convenzione era subordinata alla consegna delle polizze fidejussorie di cui agli artt. 15 e 20.5 della medesima convenzione;

3. che l'avveramento della condizione è stato accertato con atto ricevuto dal notaio Barassi in data 3 maggio 2013 n. N. 12250 di rep. e N. 6044 di raccolta;

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:

- Società Imm.re Marsala srl - Fg. 34 mapp. 9, 10, 73, 74, 75, 77 parte, 82, 83 e 339;
- Società Brugherio Sud srl - Fg. 34 mapp. 1, 4, 23, 65, 249 parte e 252 parte;
- Signori Fumagalli A., M.G. e L. e Gironi F. – Fg. 34 mapp. 3, 248, 251 parte e 255;
- Società Imm.re Oberdan srl - Fg. 29 mapp. 204 e 537;

5. Che la società CRS HOME srl (derivante dalla fusione delle società Brugherio sud srl, Imm.Marsala srl ed imm.Oberdan srl, con atto del notaio Luca Barassi del 2/5/2018, N.19761 di rep. e N.10073 di racc., già proprietarie di parte dei terreni privati del PII in oggetto) ha acquistato dai sig.ri Alberto, Maria Grazia e Luisa Fumagalli e Francesca Gironi, le rimanenti aree private oggetto del Piano Integrato di Intervento con atto ricevuto dal notaio Barassi in data 24/6/2020 n.22235 di repertorio e N.11598 di raccolta, ed è pertanto subentrata agli originari Operatori in tutti gli impegni ed obblighi da essi assunti con la convenzione;

6. che ad oggi risultano ultimati i primi due lotti di attuazione delle destinazioni residenziali (lotto R1 e lotto R2), di Edilizia residenziale Libera in forza del Permesso di Costruire rilasciato in data 26.07.2018 prot. n. 25266 P.E. n. 275/2017 e successive varianti e in forza del Permesso di Costruire rilasciato in data 08.10.2019 prot. n. 31815 P.E. n. 95/19 e successive varianti;

7. che, congiuntamente ai primi due lotti di Edilizia residenziale, sono stati presentati e rilasciati i primi due lotti delle opere di urbanizzazione (parcheggio P1A e P5), nonché i lotti per la sistemazione di via Garibaldi (3a-3b-6a-6b);

8. che l'Amministrazione Comunale ha valutato di non procedere più alla realizzazione di un auditorium polifunzionale, previsto dalla convenzione originaria a titolo di standard qualitativo, non ritenendolo più adeguato alle esigenze pubbliche, chiedendo, in sostituzione, di corrispondere al Comune l'importo dovuto a titolo di standard qualitativo, da destinare alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri;

9. che gli OPERATORI hanno aderito alla richiesta del COMUNE depositando in data 30/6/2022, prot. n. 26493, istanza di variante urbanistica sostanziale al Programma Integrato d'Intervento P.I.I. B3.11.1 – Bettolino Freddo, successivamente integrata in data 4/7/2022 prot. n.27141, in data 5/8/2022 prot. n.31876, in data 2/9/2022 prot.n.35030 e in data 23/9/2022 prot. n.38137;

10. che, conseguentemente, si deve procedere alla modifica di alcuni impegni ed obblighi assunti dagli OPERATORI rispetto alla Convenzione Originaria del 7 marzo 2013;

11. che in particolare devono essere modificati i patti relativi allo standard qualitativo e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla cessione delle aree a standard ed agli importi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

12. che tali modifiche discendono altresì dall'ampliamento del perimetro del P.I.I. convenzionato, con inclusione dell'Ambito di Riqualificazione individuato dal P.G.T. vigente con la sigla AR-06, da una diversa articolazione e distribuzione delle funzioni insediative di carattere sia residenziale che non residenziale, e dalla suddivisione del P.I.I. in 3 comparti: **comparto R** (residenziale in viale Lombardia), **comparto C** (commerciale in viale Lombardia), **comparto D** (residenziale in via Dolomiti);

13. che la variante non prevede alcuna variazione della edificabilità complessivamente prevista dal Programma Integrato di Intervento già convenzionato e dalla scheda dell'ambito AR-06 del P.G.T. vigente, ma solo una diversa ripartizione delle funzioni insediate ed una modifica dell'altezza degli edifici previsti;

14. che, a seguito delle modifiche proposte, si procede ad una diversa individuazione e quantificazione delle aree in cessione, così come indicato nelle tavole di progetto;

15. che le modifiche, per loro entità, conducono alla stesura della presente Convenzione che si configura a tutti gli effetti come una nuova Convenzione Urbanistica;

16. che nel P.G.T. vigente le aree del P.I.I. oggetto della presente convenzione risultano individuate in parte quali "Ambiti con piani attuativi vigenti", regolamentati dall'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole, ed in parte come "Ambito di riqualificazione AR-06" del Piano delle Regole;
17. che i dati quantitativi della variante al Programma Integrato di Intervento approvato sono riportati al successivo art. 3 del presente atto;
18. che le aree interessate dall'attuazione della variante al 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;
 - le aree boscate interne al comparto di viale Lombardia, individuate con nota "classificazione di soprassuolo ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/2008" da Regione Lombardia in atti comunali p.g. 22.789 del 10/07/2019, sono interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004;
 - non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105;
 - non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
19. che la nuova proposta presentata costituisce variante sostanziale al precedente Programma Integrato di Intervento approvato, nonché variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, a seguito di inclusione dell'Ambito AR-06 nel perimetro del PII convenzionato in data 7 marzo 2013;
20. che per tali ragioni la proposta è stata assoggettata alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
21. che è stato avviato il procedimento di variante urbanistica contestualmente a quello di verifica assoggettabilità a VAS da parte del Comune di Brugherio con deliberazione di Giunta Comunale n.51 del 29/4/2021;
22. che la Conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PdR finalizzata all'attivazione della variante urbanistica al P.I.I. B 3.11.1 si è tenuta in data 20/12/2021;
23. che ai sensi del provvedimento dell'Autorità competente per la VAS, emesso in data 14/2/2022 prot. n.5792, la variante urbanistica non è da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
24. che la proposta di Variante urbanistica al Programma Integrato di Intervento B3.11.1 – Bettolino Freddo, è stata sottoposta al parere della Commissione Territorio nella seduta del;
25. che il Consiglio Comunale ha adottato la proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento B3.11.1 in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente e la bozza della presente convenzione con delibera n.83 del 30/9/2022;
26. che l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, poiché in variante al Piano di Governo del Territorio vigente, ha seguito la procedura di cui agli articoli 13, 14 e 92 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;
27. 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 13/10/2022 al 12/11/2022, 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;
28. che a seguito della pubblicazione della Variante del Programma Integrato d'Intervento, sono state presentate osservazioni e la variante stessa, è stata approvata, in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n. del ..., esecutiva ai sensi di legge;
29. 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 gli OPERATORI e il COMUNE, entro un anno dalla definitiva approvazione della variante al P.I.I., una Convenzione avente i contenuti di cui all'art. 46 comma 1 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 e all'articolo 8, della Legge 6 Agosto 1967 n. 765;

30. 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 dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, di realizzazione degli interventi contemplati nella variante al P.I.I.,;
31. che la realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà la procedura prevista dal Codice dei Contratti di cui D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni;
32. che la successiva acquisizione dei titoli abilitativi per l'intervento edilizio seguirà le procedure vigenti in materia edilizia;
33. che risultano adempiute tutte le formalità previste dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;
34. che gli OPERATORI dichiarano 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

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra i soggetti sopra individuati si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte dagli OPERATORI di ciascun comparto in via solidale per sé e per i loro eventuali e rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 – Elaborati del Programma Integrato di Intervento

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione della variante al P.I.I. avvenga in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione ed alle previsioni indicate nei seguenti documenti progettuali, che si trovano allegati alle delibere di C.C. di adozione e approvazione del P.I.I. richiamate in premessa, i quali si intendono qui richiamati per costituire parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

Progetto di variante PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO depositato in Comune a p.g. n. 26.493 del 30/06/2022 ed integrato in data 4/7/2022 prot. n.27141, in data 5/8/2022 prot. n.31876, in data 2/9/2022 prot.n.35030, in data 30/9/2022 prot.n.38137 e in data prot. n.p.g. n. -..... del

- TAV.0 – RILIEVO PLANIMETRICO
- TAV.0BIS – RILIEVO PLANIMETRICO – SUPERFICI TERRITORIALI - COMPARTI
- TAV.1 – ESTRATTI P.G.T. – ESTRATTI PTCP
- TAV.1BIS – ESTRATTI P.G.T. – TAVOLA DEI VINCOLI
- TAV.2 – ESTRATTI CATASTALI
- TAV.3 –PLANIMETRIA GENERALE E DATI PLANIVOLUMETRICI ESTATTI DAL P.I.I. APPROVATO E DALL'AMBITO AR-06
- TAV.4 – PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI GIA' REALIZZATI PUBBLICI E PRIVATI
- TAV.5 – PLANIMETRIA GENERALE
- TAV.6 – PLANIVOLUMETRICO
- TAV.7 – PLANIMETRIA USO DEL SUOLO
- TAV.7BIS – PLANIMETRIA USO DEL SUOLO – VERIFICHE PLANIMETRICHE

- TAV.7TER – PLANIMETRIA USO DEL SUOLO – VERIFICHE PLANIMETRICHE – SUPERFICI FONDIARIE
- TAV.8C – VERIFICHE SUP. PERMEABILE – COPERTA – COMPARTO Commerciale viale Lombardia
- TAV.8D – VERIFICHE SUP. PERMEABILE – COPERTA – COMPARTO via Dolomiti
- TAV.8R – VERIFICHE SUP. PERMEABILE – COPERTA – COMPARTO Residenziale viale Lombardia
- TAV.8T – VERIFICHE SUP. PERMEABILE CALCOLATA SULLA SUP. TERRITORIALE
- TAV.9C – VERIFICHE SUP. PARCHEGGI – COMPARTO Commerciale Viale Lombardia
- TAV.9D – VERIFICHE SUP- PARCHEGGI – COMPARTO via Dolomiti
- TAV.9R – VERIFICHE SUP- PARCHEGGI – COMPARTO Residenziale viale Lombardia
- TAV.10a – OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV.10b – OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO VERDE PUBBLICO
- TAV.10c – OPERE DI URBANIZZAZIONE – SEZIONI STRADALI TRASVERSALI
- TAV.10d – OPERE DI URBANIZZAZIONE – PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV.11C – TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE – COMPARTO COMMERCIALE viale Lombardia
- TAV.11D – TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE – COMPARTO RESIDENZIALE via Dolomiti
- TAV.11R – TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE – COMPARTO RESIDENZIALE viale Lombardia
- TAV.12 – RETI ESISTENTI E IN PROGETTO – Rete fognatura acque nere e acque bianche
- TAV.13 – RETI ESISTENTI E IN PROGETTO – Rete illuminazione pubblica
- TAV.14 – RETI ESISTENTI E IN PROGETTO – Rete gas e rete acqua potabile
- TAV.15 – RETI ESISTENTI E IN PROGETTO – Rete Enel e rete telefono
- TAV.16A – SVILUPPO PROFILI IN PROGETTO – COMPARTI VIALE LOMBARDIA VIA DOLOMITI
- TAV.17 – FASCE DI RISPETTO E MODIFICA TRATTI DI CANALI VILLORESI – COMPARTI VIALE LOMBARDIA, VIA GARIBALDI
- TAV.18 – VINCOLI EDIFICATORI – ELETTRODOTTI
- TAV.19 – INDIVIDUAZIONE AREA BOSCATI – AREE DI COMPENSAZIONE
- TAV.20 – ESTRATTI CATASTALI – RETROCESSIONI E NUOVE CESSIONI

- Elaborato A - Dichiarazioni
- Elaborato B - Bozza di convenzione
- ELABORATO C – Cronoprogramma
- ELABORATO D - Computi metrici opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo - comparto R e comparto D
- ELABORATO E – Elenco opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo
- ALLEGATO L - DESCRIZIONE SINTETICA CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELL'INTERVENTO
- RELAZIONE IDRAULICA
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RELAZIONE GEOTECNICA
- RELAZIONE VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO
- RELAZIONE DI VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- RELAZIONE DI VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: risposta esito istruttoria
- INTEGRAZIONE STUDIO VIABILISTICO – PROPOSTA DI ATTUAZIONE IN VARIANTE AL PGT
- Controdeduzione osservazioni – rif.1733 TRM Engineering
- A01 – Corografia
- A02 – Planimetria di inquadramento generale
- A03 – Planimetria stato di fatto – Inquadramento 1
- A04 – Planimetria stato di fatto – Inquadramento 2

- A05 – Planimetria su foto aerea – Inquadramento 1
- A06 – Planimetria su foto aerea – Inquadramento 2
- A07 – Planimetria di progetto su rilievo – Inquadramento 1
- A08 – Planimetria di progetto su rilievo – Inquadramento 2
- A09 – Planimetria di sovrapposizione su foto aerea – Inquadramento 1
- A10 – Planimetria di sovrapposizione su foto aerea – Inquadramento 2
- A11 – Planimetria di sovrapposizione su rilievo – Inquadramento 1
- A12 – Planimetria di sovrapposizione su rilievo – Inquadramento 2
- A13 – A – Planimetria della segnaletica 1/2
- A13 – B – Planimetria della segnaletica 2/2
- A14 – Verifica dinamica delle manovre e verifica della deflessione
- A15 – Planimetria di progetto di illuminazione – Inquadramento 1
- A16 – Planimetria di progetto di illuminazione – Inquadramento 2
- A17 – Planimetria rete di smaltimento acque – Inquadramento 1
- A18 – Planimetria rete di smaltimento acque – Inquadramento 2
- A19 – Planimetria di sovrapposizione dei sottoservizi esistenti – Inquadramento 1
- A20 – Planimetria di sovrapposizione dei sottoservizi esistenti – Inquadramento 2
- A21 – Piano particellare
- A22 – Particolari costruttivi rete di illuminazione
- A23 – Particolari costruttivi rete di smaltimento acque
- A24 – Sezioni tipo e particolari costruttivi
- A25 – Planimetria di progetto demolizione – Inquadramento 1
- A26 – Planimetria di progetto demolizione – Inquadramento 2
- A27 – Planimetria di progetto fresatura – Inquadramento 1
- A28 – Planimetria di progetto fresatura – Inquadramento 2
- A29 – Planimetria di progetto pavimentazione – Inquadramento 1
- A30 – Planimetria di progetto pavimentazione – Inquadramento 2
- R01 – Relazione illustrativa
- R02 – Stima sommaria

ART. 3 – Quantità e destinazioni d'uso

1. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, attueranno gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.I.I., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative regionali e statali.

2. Il P.I.I. approvato era caratterizzato dai seguenti dati quantitativi, estratti dalla convenzione urbanistica stipulata in data 7/3/2013:

– Superficie territoriale via Lombardia (St)	mq. 51.486
– Superficie territoriale via Dolomiti (St)	mq. 7.515
– Superficie territoriale via Cazzaniga (St)	mq. 5.655
– Superficie territoriale complessiva (St)	mq. 64.656
– Superficie fondiaria via Lombardia (Sf)	mq. 16.965
– Superficie fondiaria via Dolomiti (Sf)	mq. 3.892
– Superficie fondiaria complessiva(Sf)	mq. 20.857
– Superficie in via Lombardia per uso pubblico	mq. 27.285

– Superficie in via Cazzaniga per uso pubblico	mq. 5.654
– Superficie ad uso pubblico in via Dolomiti	mq. 2.737
– Superficie complessiva per uso pubblico	mq. 35.676
– Superficie asservita ad uso pubblico in via Lombardia	mq. 1.191
– Superficie aree per urbanizzazione primaria via Lombardia	mq. 6.044
– Superficie aree per urbanizzazione primaria via Dolomiti	mq. 886
– Superficie aree per urbanizzazione complessiva	mq. 6.930
– Superficie Utile (SU) edificabile sulla Sf	mq 31.600
così suddivisa tra le diverse destinazioni:	
- Residenza libera:	mq 20.800
- Residenza Convenzionata:	mq 4.800
- Funzioni compatibili	mq 6.000
– Volume edificabile	mc 96.000
così suddiviso tra le diverse destinazioni:	
- 65% Residenza libera:	mc 62.400
- 15% Residenza Convenzionata:	mc 14.400
- 20% Funzioni compatibili	mc 19.200

3.L'ambito AR-06 del PGT vigente è caratterizzato dai seguenti dati quantitativi:

– Superficie territoriale (St)	mq. 7.080
– Indice di fabbricabilità territoriale(It)	1,50mc/mq
– Indice premiale (Ip)	0,50mc/mq
– Volume edificabile	mc 10.620
così suddiviso tra le diverse destinazioni:	
- 70% Residenza libera:	mc 7.434
- 30% Residenza Convenzionata:	mc 3.186

4. La volumetria edilizia residenziale convenzionata complessiva, sommata quella prevista nel PII Bettolino Freddo e quella prevista nell'Ambito AR-06 risulta:

– Residenza Convenzionata PII Bettolino Freddo:	mc 14.400
– Residenza Convenzionata Ambito AR-06:	mc 3.186
– totale Residenza Convenzionata prevista:	mc 17.586
 Totale volumetria PII Bettolino Freddo:	 mc 96.000
Totale volumetria ambito AR-06:	mc 10.620
 Totale volumetria prevista:	 mc 106.620

5. L'attuale progetto di Variante al P.I.I. prevede il mantenimento del volume edificabile massimo ammesso, ma con una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso previste ed in particolare la previsione dell'insediamento, all'interno del comparto C, di una media struttura di vendita al dettaglio (avente superficie di vendita massima di 2.500 mq) di generi alimentari e non alimentari (di seguito per brevità "MSV").

La capacità edificatoria prevista con la presente variante relativamente alle aree oggetto del piano, è costituita dalla somma delle superfici e delle volumetrie che a seguito della sua approvazione competono agli Operatori e si può così riassumere:

Comparto C viale Lombardia:

Superficie territoriale (St) mq. 12.876,81
 Superficie fondiaria (Sf) mq 7.842,89
 Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima ammessa
 Funzioni compatibili (commerciale "MSV") mq 4.000 (pari a 4.000mq x 3,2m = 12.800 mc)

Comparto R viale Lombardia:

Superficie territoriale (St) mq. 45.688,92
 Superficie fondiaria (Sf) mq 22.113,66
 Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima ammessa mq 26.540,00 (pari a 79.620 mc) così suddivisa tra le diverse destinazioni:
 Residenza Convenzionata: mq 1.768,66 (pari a 5.306,00 mc).
 Residenza libera: mq 24.771,33 (pari a 74.314,00 mc)

Comparto D via Dolomiti:

Superficie territoriale (St) mq. 7.514,74
 Superficie fondiaria (Sf) mq 6.229,55
 Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima ammessa
 Residenza Convenzionata: mq 4.733,33 (pari a 14.200 mc)

6. La volumetria edilizia residenziale convenzionata complessiva prevista in variante, costituita dalla somma delle volumetrie in edilizia convenzionata da realizzare nei 3 comparti di intervento (C – R – D) risulta:

- Residenza Convenzionata comparto R:	mc 5.306	
- Residenza Convenzionata comparto D:	mc 14.200	
- Residenza Convenzionata comparto C:	<u>mc 0</u>	
totale Residenza Convenzionata prevista:	mc 19.506	(pari a SLP mq 6.501,99)

7. La volumetria complessiva prevista in variante, costituita dalla somma delle volumetrie previste nei 3 comparti di intervento (C – R – D) risulta:

Totale volumetria comparto R:	mc 79.620 (pari a SLP mq 26.540)
Totale volumetria comparto D:	mc 14.200 (pari a SLP mq 4.733,33)
Totale volumetria comparto C:	mc 12.800 (pari a SLP mq 4.000)
Totale volumetria prevista:	mc 106.620 (pari a SLP mq 35.273,33)

A tale volumetria deve essere aggiunto il volume residenziale premiale pari al 6% della volumetria di residenza libera ancora da realizzare nel Comparto R, come meglio specificato al comma 3 del successivo art. 3bis.

8. Ad esaurimento della volumetria/SLP ammissibile, l'area interessata complessivamente dall'intervento verrà definita satura.

9. Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di edificabilità individuato dal P.I.I. vigente e per gli effetti previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente, GLI OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal PII vigente e dal PGT vigente, le aree descritte nella Tavola n. 7 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. 3bis – Attuazione parziale e completamento delle previsioni di P.I.I. relative al comparto R

1. L'OPERATORE del comparto R, ha proceduto all'attuazione parziale del P.I.I. convenzionato nel 2013 mediante la realizzazione dei sottoelencati interventi:

- lotto R1 di Edilizia Residenziale Libera con Permesso di Costruire rilasciato in data 26.07.2018 prot. n. 25266 P.E. n. 275/2017 e successive varianti in corso d'opera;
- lotto R2 di Edilizia Residenziale Libera con Permesso di Costruire rilasciato in data 08.10.2019 prot. n. 31815 P.E. n. 95/19 e successive varianti in corso d'opera;
- parcheggio P1A, relativo a Opere di Urbanizzazione, con Permesso di Costruire rilasciato in data 25.10.2019 prot. n. 34297 P.E. n. 326/2019 e successive varianti in corso d'opera;
- parcheggio P5 relativo a Opere di Urbanizzazione, con Permesso di Costruire rilasciato in data 24.07.2019 prot. n. 24506 P.E. n. 94/2019 e successive varianti in corso d'opera;
- sistemazione di via Garibaldi, relativo alle opere di urbanizzazione 3A-6A e 3B-6B, con i permessi di costruire rilasciati in data 05.02.2020 prot. n. 3706 P.E. n. 394/2019 e prot. n. 3700 P.E. n. 395/2019 e successive varianti in corso d'opera;

2. La volumetria, calcolata secondo le disposizioni del PGT vigente, realizzata negli edifici R1 e R2 all'interno del comparto R, è pari a mc 25.440,97 (12.600,38 mc per il lotto R1 e 12.840,59 mc per il lotto R2, entrambi di edilizia residenziale libera), così come illustrato nella tavola n. 7 e nei relativi titoli abilitativi.

3. La volumetria residua, da edificare negli edifici in progetto a saturazione delle quantità previste dalla variante al P.I.I. approvata, di competenza del comparto R, è pari 5.306,00 mc per la destinazione residenziale convenzionata, pari a 48.873,03 mc per la destinazione residenziale libera, così come illustrato nella tavola n.7.

4. Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 6 Aprile 2009, punto 4.2, e come previsto dall'art. 12.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, alla volumetria di residenza libera residua definita al precedente punto 3 viene riconosciuto un incremento volumetrico pari al 6% in ragione delle prestazioni energetiche garantite per l'involucro, così come riconducibili alla Tabella B, aumentando quindi la volumetria residenziale residua edificabile alle seguenti quantità:

Incremento volumetrico Residenza libera comparto R: $48.873,03 \text{ mc} \times 6\% = 2.932,38 \text{ mc}$

5. Ai sensi della predetta deliberazione di Consiglio Comunale l'incremento del 6% 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. | Sistemi a bassa temperatura | 10 Biopunti |
| c. | Materiali ecosostenibili | 10 Bio-punti |
| d. | Inquinamento elettromagnetico | 5 Bio-punti |

PER COMPLESSIVI 40 Bio-punti

ART. 3 ter – Quantificazione fabbisogno aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standard)

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11/03/05, n. 12 e ss.mm.ii., le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standard) che competono al PII, ciascuno per il comparto di competenza, sono così quantificate:

Comparto R via Lombardia:

Per quanto concerne la volumetria già realizzata (lotti R1 e R2) alla data di presentazione della Proposta di Variante di PII, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standards) è stata verificata in ragione delle indicazioni contenute nel Documento di Inquadramento, che prevedeva 44mq/ab con 1abitante ogni 100 mc per le destinazioni Residenziali da cui:

volumetria residenziale già edificata: 25.440,97 mc.

mc 25.440,97 / 100 mc (corrispondenti a 256 abitanti teorici) x 44 mq = mq 11.264,00
Per un totale di aree da reperire di mq. **11.264,00** (tav.7)

Per quanto concerne la volumetria residua in progetto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è verificata secondo le Norme del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, che prevedono un minimo di 18mq/ab con 1 abitante ogni 150 mc per le destinazioni Residenziali da cui:

volumetria residenziale in progetto: 54.179,03 mc.

mc 54.179,03 / 150mc (corrispondenti a 362 abitanti teorici) x 18mq = mq 6.516,00

Per un totale di aree da reperire di mq. **6.516,00** (tav.7)

volume edificabile premiale ai sensi dell'art.12.1 NTA del P.G.T. vigente (6%) della residenza libera da realizzare: 2.932,38 mc.

mc 2.932,38 / 150 mc (corrispondenti a 20 abitanti teorici) x 18mq = mq 360,00

Per un totale di aree da reperire di mq. **360,00** (tav.7)

Complessivamente la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standards) richiesta, per il comparto residenziale di Viale Lombardia (Comparto R), è pertanto pari a mq. 11.264,00 + mq. 6.516,00 + mq. 360 = **mq. 18.140,00**

Comparto C viale Lombardia:

Per quanto concerne le SLP in progetto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standards) è verificata secondo le Norme del Piano dei Servizi del PGT Vigente, che prevedono un minimo del 100% della SLP realizzata per le funzioni commerciali (media struttura di vendita) da cui:

SLP commerciale in progetto: mq. 4.000 x 100% = mq 4.000

Complessivamente la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standards) richiesta per il comparto commerciale di Viale Lombardia (Comparto C) è pertanto pari a **mq. 4.000**.

Comparto D via Dolomiti:

Per quanto concerne la volumetria in progetto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standards) è verificata secondo le Norme del Piano dei Servizi del PGT Vigente, che prevedono un minimo di 18mq/ab con 1 abitante ogni 150 mc per le destinazioni Residenziali da cui:

volumetria residenziale in progetto: 14.200,00 mc.

mc 14.200,00 / 150 mc (corrispondenti a 96 abitanti teorici) x 18mq = mq 1.728,00

Complessivamente la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standards), per il comparto residenziale di Via Dolomiti (Comparto D), è pertanto pari a mq. **1.728,00** (tav.7).

La dotazione minima di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (già aree a standard) richiesta per l'intero P.I.I. è pertanto:

- comparto R:	mq. 18.140,00
- comparto C:	mq. 4.000,00
- comparto D:	mq. 1.728,00
TOTALE:	mq. 23.868,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni sopra espresse, all'interno dei comparti R, C, D, del PII sono reperite aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale per una superficie complessiva di **mq 17.385,97**, come meglio identificate nei successivi artt. 8 e 9;

3. Alle aree a servizi di cui sopra, pari a mq. 17.385.97 , si sommano i mq delle aree già monetizzate in sede di

stipula della Convenzione del 2013, pari a mq 8.489,64, con una cessione complessiva di **mq 25.875,61**, che risulta superiore al fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale richieste complessivamente per la variante al P.I.I. oggetto della presente convenzione come sopra quantificato.

ART. 4– 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 ..., è di 10 (dieci) anni.
2. I titoli abilitativi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.
3. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, per la realizzazione del P.I.I. provvederanno a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro il nono anno del termine di cui al precedente primo comma, nel rispetto del cronoprogramma riportato nell'elaborato C del presente PII.
4. La presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. in oggetto dovrà avvenire nel rispetto delle tempistiche definite dall'Elaborato C – Cronoprogramma, come meglio specificato al successivo art. 16, e tali opere dovranno in ogni caso essere completate e collaudate entro il termine di scadenza della convenzione, come precisato al comma 1 del presente articolo.
5. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, potranno suddividere l'intervento in lotti funzionali, anche sulla base delle singole ripartizioni proprietarie avvenute o che avverranno tra gli OPERATORI. Ogni eventuale lotto funzionale, da definire in accordo con il Comune anche in relazione alle tempistiche prescrittive del Cronoprogramma di cui all'elaborato **C** e successivo art. 16, 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.
6. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.
7. In sede esecutiva potranno essere ammesse, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche nel rispetto del comma 12 dell'articolo 14 della L.R. n° 12/05, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 5 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sono rilasciati previa corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, così come determinata nei successivi commi, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività siano presentate complete della documentazione prevista entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del Programma Integrato di Intervento in argomento e fatta salva la facoltà di rateizzazione.
2. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purché completa della documentazione prevista.
3. Le parti danno atto che, alla data di approvazione della presente convenzione, la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti nel COMUNE sono così determinati:
 - per destinazioni di edilizia residenziale libera e convenzionata:

○ urbanizzazione primaria	€/mc 18,33
○ urbanizzazione secondaria	€/mc 25,91
 - per destinazioni commerciali:

○ urbanizzazione primaria	€/mq 175,73
---------------------------	-------------

○ urbanizzazione secondaria

€/mq 48,00

In relazione alla SLP massima edificabile del **comparto C** pari a mq. 4.000 (MSV), gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- destinazione commerciale:

oneri di urbanizzazione primaria

mq 4.000 x €/mq 175,73 = € 702.920,00

oneri di urbanizzazione secondaria

mq 4.000 x €/mq 48,00 = € 192.000,00

In relazione alla volumetria massima edificabile del **comparto D** pari a 14.200 mc (mq 4.733,33 di SLP) di volume residenziale convenzionato, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

destinazione residenziale convenzionata:

oneri di urbanizzazione primaria

mc 14.200 x €/mc 18,33 = € 260.286,00

oneri di urbanizzazione secondaria

mc 14.200 x €/mc 25,91 = € 367.922,00

In relazione alla volumetria massima edificabile del **comparto R**, pari a 79.620 mc (mq 26.540,00 di SLP) così suddivisa tra le diverse destinazioni:

destinazione residenziale libera: mc 74.314,00 (pari a mq 24.771,33 di SLP)

destinazione residenziale convenzionata: mc 5.306,00 (pari a mq 1.768,66 di SLP)

I suddetti 79.620 mc (pari a mq 26.540 di SLP), derivano dalla somma di mc 12.600,38 (lotto R1) e di mc 12.840,59 (lotto R2) di volumetria residenziale già edificata (pari a mq. 8.480,33 di SLP) e di mc 54.179,03 (pari a 18.059,67 mq di SLP) di volumetria residua da edificare.

Gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

oneri di urbanizzazione primaria

volumetria residenza libera già realizzata

mc 25.440,97 x €/mq 18,33 = € 466.332,98

volumetria residenza libera da realizzare

mc 48.873,03 x €/mq 18,33 = € 895.842,64

volumetria residenza convenzionata da realizzare

mc 5.306,00 x €/mq 18,33 = € 97.258,98

oneri di urbanizzazione secondaria

volumetria residenza libera già realizzata

mc 25.440,97 x €/mq 25,91 = € 659.175,53

volumetria residenza libera da realizzare

mc 48.873,03 x €/mq 25,91 = € 1.266.300,21

volumetria residenza convenzionata da realizzare

mc 5.306,00 x €/mq 25,91 = € 137.478,46

In relazione alla volumetria massima edificabile del comparto R, relativa al volume edificabile premiale ai sensi dell'art.12.1 NTA (6% della quota di edilizia libera residua da edificare), pari a 2.932,38mc (mq 977,46 mq di SLP):

Gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

oneri di urbanizzazione primaria

mc 2.932,38 x €/mq 18,33 = € 53.750,53

oneri di urbanizzazione secondaria

mc 2.932,38 x €/mq 25,91 = € 75.977,97

Per un totale, relativo al **Comparto R** di :

oneri di urbanizzazione primaria € 1.513.185,13

oneri di urbanizzazione secondaria € 2.138.932,17

Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti ai titoli abilitativi già rilasciati di cui ai permessi di costruire prot. 25266 del 26.07.2018 P.E. n. 275/2017 (lotto R1) e prot. n. 31815 del 08.10.2019 P.E. n. 95/19 (lotto R2), calcolati al netto degli scomputi e interamente versati, sono riconducibili ai seguenti importi:

- oneri di urbanizzazione primaria lotto R1 = €161.704,88
- oneri di urbanizzazione secondaria lotto R1 = €137.276,94
- oneri di urbanizzazione primaria lotto R2 = €164.783,33
- oneri di urbanizzazione secondaria lotto R2 = €139.885,46

Per un totale complessivamente versato (al netto degli scomputi) di:

oneri di urbanizzazione primaria € 326.488,21

oneri di urbanizzazione secondaria € 277.162,40

Complessivamente, come esplicitato nella seguente tabella riassuntiva, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dei comparti R, C, D, al netto di quanto già versato ammontano ad euro: 4.571.594,69:

Oneri di urbanizzazione primaria			
COMPARTO COMMERCIALE C VIALE LOMBARDIA		€	702.920,00
COMPARTO RESIDENZIALE R VIALE LOMBARDIA		€	1.513.185,13
		-€	161.704,88
		-€	164.783,33
		€	1.186.696,92
COMPARTO RESIDENZIALE D VIALE DOLOMITI			260.286,00
	TOTALE ONERI U1	€	2.149.902,92
Oneri di urbanizzazione secondaria			
COMPARTO COMMERCIALE C VIALE LOMBARDIA		€	192.000,00
COMPARTO RESIDENZIALE R VIALE LOMBARDIA		€	2.138.932,17
		-€	137.276,94
		-€	139.885,46
		€	1.861.769,77
COMPARTO RESIDENZIALE D VIALE DOLOMITI		€	367.922,00
	TOTALE ONERI U2	€	2.421.691,77
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE (escluso 5% aree agricole)			
COMPARTO COMMERCIALE C VIALE LOMBARDIA		€	894.920,00
COMPARTO RESIDENZIALE R VIALE LOMBARDIA		€	3.048.466,69
COMPARTO RESIDENZIALE D VIALE DOLOMITI		€	628.208,00
		€	4.571.594,69

Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, si impegnano a corrispondere una maggiorazione di oneri, pari al 5% ,di cui alla delibera C.C. n 23 del 30/3/2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e come riportate nell'allegato della suddetta delibera. Tali importi, non scomputabili dall'importo delle opere di urbanizzazione, dovranno essere versati in unica soluzione al rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.

ART. 6 – Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Gli OPERATORI, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 46 della L.R. n° 12/05, atteso che la presente Convenzione modificativa è altresì integrativa di quella sottoscritta nel 2013, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi, a cura e spese degli OPERATORI, prima della consegna delle opere al COMUNE stesso, quota parte delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, ulteriore rispetto a quelle già trasferite al COMUNE con la convenzione del 7 marzo 2013, come meglio indicate nella Tavola n. 20 unitamente a quelle cedute al patto successivo per urbanizzazione secondaria. Dette aree vengono destinate alla realizzazione di strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi ciclabili e verde stradale, insieme a quelle già cedute con la convenzione del 7 marzo 2013 o già di proprietà comunale, per un totale di aree per urbanizzazioni primarie pari a mq 11.850,56, così come rappresentate nella Tavola n.7 del PII.

2. Gli OPERATORI dichiarano e garantiscono che le aree ora oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella loro 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 delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza.

3. Le aree di cui al comma 1 resteranno nel possesso degli OPERATORI 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 medesime 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 agli OPERATORI, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 10bis.

4. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, si impegnano sin d'ora a stipulare, a propria cura e spese, prima del collaudo delle opere, un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza.

5. Con il passaggio di possesso verrà trasferito a carico del COMUNE l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione di quanto previsto al successivo art.10bis.

ART. 7 – Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

1. Le parti, come altresì precisato al precedente art. 6, danno atto che la presente convenzione è modificativa ed integrativa di quella sottoscritta nel 2013 e che in relazione alla capacità insediativa prevista dal PII il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (già aree a standard) previsto dal PII, per i comparti R, C e D, è pari a **mq. 23.868,00**, come risulta dalla verifica della dotazione a servizi contenuta nella tavola n.7 del PII.

2. Detto fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche viene soddisfatto, secondo le previsioni contenute della tavola n° 7 del P.I.I, parte mediante monetizzazione e parte mediante cessione gratuita al COMUNE, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria.

3. Complessivamente le aree a standard assommano a **mq 17.385,97**, costituite da aree di proprietà dei proponenti e ora cedute, da aree cedute al Comune con la Convenzione del 7 marzo 2013 o già di proprietà pubblica, come rappresentate nella Tavola n.7 del P.II e così suddivise:

- mq 1.539,26 in viale Lombardia (comparto C);
- mq 11.442,57 in viale Lombardia (comparto R);
- mq 1.487,00 in viale Lombardia (parcheggi P1A e P5 già realizzati nel comparto R);
- mq 89,78 in via Dolomiti (comparto D)
- mq 2.827,36 in via Cazzaniga, calcolata al 50% della superficie reale (mq. 5.654,73), come specificato nella tavola n. 7 del P.I.I.;

4. Alle aree per attrezzature pubbliche descritte al precedente comma 3, si sommano i mq delle aree già monetizzate come da convenzione urbanistica del 7 marzo 2013, pari a **mq. 8.489,64**, con una cessione complessiva di **mq. 25.875,61**, superiore di 2.007,61 mq rispetto alla previsione dello standard minimo dovuto ai sensi del presente articolo e pari a mq. 23.868,00.

5. Con riferimento al comma 3 del presente articolo gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, cedono gratuitamente al COMUNE che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi, a cura e spese degli OPERATORI, prima della consegna delle opere al COMUNE stesso, quota parte delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, ulteriore rispetto a quelle già trasferite al COMUNE con la convenzione del 7 marzo 2013, come meglio indicate nella Tavola n. 20 unitamente a quelle cedute al patto precedente per urbanizzazione primaria.

6. Gli OPERATORI dichiarano e garantiscono che le aree ora oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza.

7. Le aree di cui al comma 2, con esclusione dell'area già ceduta in Via Cazzaniga, resteranno nel possesso degli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo; le medesime aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, si impegnano sin d'ora a stipulare, a propria cura e spese, prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate agli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 10bis.

8. Con il passaggio di possesso verrà trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione di quanto previsto al successivo art.10bis.

ART. 7 bis – Ulteriori cessioni di aree dagli OPERATORI al COMUNE

In relazione a quanto previsto nella variante al P.I.I. convenzionato e come risulta dalla documentazione approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del ai fini della realizzazione di quanto previsto nella presente Convenzione, la Società CRS HOME S.R.L. cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, parte delle aree esterne al perimetro del P.I.I. già abbandonate a sede stradale (Via Garibaldi) e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo nel tratto Nord di Via Garibaldi; tali aree risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Brugherio al foglio 34 mappale 467 e mappale 78.

ART. 7 ter- Cessione delle aree dal COMUNE agli OPERATORI

1. In relazione a quanto previsto nella variante al P.I.I. convenzionato e come risulta dalla documentazione approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del ai fini della realizzazione di quanto previsto nella presente Convenzione, il COMUNE retrocede, senza corrispettivo, all'operatore originario CRS Home srl, come definito in premessa e a seguito di quanto citato al punto 5 delle premesse, la proprietà delle aree, di competenza di ogni singolo Comparto, colorate con tratteggio inclinato giallo nell'estratto di mappa presente nella tav.20 identificate al catasto dei fabbricati come segue:

Comparto C:

Fg. 34 mappali 483 parte, 481 parte, 479 parte, 474 parte

Comparto R:

Fg. 34 mappali 474 parte, 477 parte , 9 parte, 485 parte, 490 parte,

2. Ai fini della realizzazione di quanto previsto nella presente Convenzione, il COMUNE cede, senza corrispettivo, agli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, la proprietà delle aree colorate con tratteggio incrociato blu nell'estratto di mappa presente nella tav.20 identificate al catasto dei fabbricati come segue:

Comparto R:

Fg. 34 mappale 79 parte

Comparto D:

Fg. 32 mappali 947, 937

3. Le aree di cui ai precedenti commi 1 e 2 con la variante al PII non risultano più destinate ad opere di urbanizzazione o di interesse pubblico e vengono cedute dal COMUNE agli OPERATORI libere da qualsiasi formalità pregiudizievole, fatti salvi i vincoli di Polizia Idraulica per le aree interessate dal Reticolo Idrico Minore comunale e dal reticolo di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villosesi.

4. A seguito delle acquisizioni di cui al precedente comma 2, ed in particolare dei mappali 947 e 937 del foglio 32, afferenti al Comparto D di Via Dolomiti, l'OPERATORE prende atto per sé e propri successori ed aventi causa, delle limitazioni d'uso e degli obblighi di tutela che interessano le aree adiacenti il percorso della "Roggia Lupa", costituenti fascia di rispetto per una estensione di 4 metri dall'alveo di detto canale irriguo, così come evidenziato nella Tavola 17 e normato dal Documento di Polizia Idraulica del P.G.T. vigente. Prende altresì atto degli obblighi di tutela e salvaguardia dei filari esistenti lungo il percorso di detta roggia, oggetto di salvaguardia ai sensi del P.T.C.P. vigente.

5. Le parti si impegnano a stipulare apposito atto di identificazione catastale qualora al momento della sottoscrizione della convenzione le aree non siano ancora autonomamente identificate in catasto.

6. Si allega a quest'atto " " il certificato di destinazione urbanistica delle aree cedute rilasciato in data.....dichiarazione di parte cedente che non vi sono modifiche degli strumenti urbanistici tali da richiedere un nuovo e diverso certificato di destinazione urbanistica.

ART. 7 quater – Dotazione parcheggi pertinenziali privati.

1. La verifica della dotazione di parcheggi privati, suddivisa per i singoli comparti di competenza, verrà puntualmente effettuata in sede di titolo abilitativo edilizio sulla base dell'assetto definitivo progettuale. In via generale tale fabbisogno, come individuato nella Tavola 12R (per il comparto residenziale R), Tavola 12D (per il comparto residenziale D) e Tavola 12C (per il comparto commerciale C), viene soddisfatto come segue:

- per gli interventi di Edilizia Residenziale già eseguiti all'interno del Comparto residenziale R (lotti R1 e R2), nel rispetto della Legge n. 122/89 e della normativa del PII previgente, con la realizzazione di una quota pari a 1 / 1,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera a servizio diretto degli stessi;
- per gli interventi di edilizia residenziale libera e convenzionata in progetto (Comparti residenziali R e D) nel rispetto della Legge 122/89 e dell'art. 3 comma o) delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, mediante la realizzazione di una quota pari a 1 autorimessa e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, a servizio diretto degli stessi;
- per la destinazione commerciale (Comparto C) in progetto è soddisfatta, nel rispetto dell'art. 3 comma o) delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, mediante la realizzazione di una quota pari al 30% della SLP.

ART. 8 – Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e degli articoli 45 e 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e nel rispetto del D. Lgs. 50/2016 il costo delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione sarà a carico degli OPERATORI come indicato ai successivi articoli 9 e 10, verrà portato a scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ai sensi del citato art. 46 della L.R. n. 12/2005 come modificato dall'art. 21 comma 1 lettera g) della L.R. n. 7/2010), determinati sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.
2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai computi metrici allegati al PII è stata effettuata sulla base del listino prezzi della Regione Lombardia 2022. All'atto della presentazione del permesso di costruire relativo alle singole opere di urbanizzazione il costo delle relative opere oggetto di scomputo potrà essere aggiornato, sulla base di quanto previsto dalla normativa in materia di appalti pubblici vigente alla data di presentazione del relativo titolo abilitativo.
3. Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, gli OPERATORI, ciascuno per le opere di competenza, predisporranno il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo, certificato a seguito di collaudo, verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione, come determinato ai sensi del precedente art. 5.. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE agli OPERATORI qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.
4. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, corrisponderanno al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui, all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che sarà determinato sulla base dei progetti edilizi che verranno successivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi, in osservanza dell'esenzione prevista per la quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art.17 comma 1 D.P.R.380/2001. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE, tenuto conto di quanto disposto al successivo art. 9 comma 5.
5. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, si impegnano a corrispondere una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione pari al 5% ,di cui alla delibera C.C. n 23 del 30/3/2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e come riportate nell'allegato della suddetta delibera. Tali importi, non scomputabili dalle opere di urbanizzazione in progetto, dovranno essere versati in unica soluzione al rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.
6. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, si impegnano altresì a corrispondere una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione pari al 20%, di cui all'art. 43 comma 2 – sexies lettera b) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

ART. 9 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo

1. In relazione ai disposti dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI, ciascuno per le opere di competenza, si obbligano, 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 presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al COMUNE per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere di competenza del comparto R:

Opere di urbanizzazione primarie funzionali interne al perimetro di attuazione:

- ✓ sistemazione di via Garibaldi (Opera 3C);
- ✓ realizzazione di due cabine di distribuzione elettrica;
- ✓ realizzazione parcheggi pubblici (P2, P3, P4, P6, P7)- opere primaria funzionale;
- ✓ interrimento tratto di Canale 6 Val Lambro Levante di via Garibaldi;
- ✓ estensione rete fognaria acque nere;

Opere di urbanizzazione secondaria interne al perimetro di attuazione:

- ✓ area verde (lotti A, B, C, D, F, G, H, I, L, M, X);

Opere di competenza del comparto C:

Opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di attuazione:

- ✓ accesso area commerciale viale Lombardia - opere primaria funzionale
- ✓ rotatoria ingresso sud viale Lombardia (parte interna al perimetro del PII) - opere primaria funzionale

Opere di urbanizzazione secondaria interne al perimetro di attuazione:

- ✓ area verde (lotti N, O, P, Q);

Opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro di attuazione:

- ✓ riqualificazione Viale Lombardia e snodo Moncuoco - opere primaria funzionale
- ✓ nuova rotatoria Via Kennedy – via Marsala -- opere primaria funzionale
- ✓ riqualificazione tratto nord Via Garibaldi - opere primaria funzionale
- ✓ rotatoria ingresso sud viale Lombardia (parte esterna al perimetro del PII) - opere primaria funzionale

Opere di competenza del comparto D:

Opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di attuazione:

- ✓ realizzazione parcheggio pubblico (P10) - opere primaria funzionale
- ✓ riqualificazione parcheggio pubblico P8 già esistente - opere primaria funzionale

Il tutto come meglio individuato nella tavola 10A.

2. Le opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro per € 1.923.263,08 (diconsi /00), secondaria interne al perimetro quantificate in € 863.355,25 (diconsi/00), opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro per €. 1.493.051,34 (diconsi euro /00), come risultante da computi metrici estimativi di cui agli elaborati D ed R02 ammontano ad un importo complessivo di € 4.279.669,67. Le opere verranno realizzate in sostanziale conformità di disegni allegati al P.I.I. (Tavole n° 10a, 10b, 10c, 10d, 12, 13, 14 e 15; TAVV.da A1 ad A24), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, ciascuno per le opere di competenza, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del relativo titolo abilitativo edilizio. Le opere

di urbanizzazione esterne al perimetro del PII saranno realizzate su aree di proprietà pubblica o in corso di acquisizione gratuita a cura dell'Amministrazione Comunale e verranno messe a disposizione degli Operatori secondo i termini di cui al successivo art. 16 comma 7.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate (parcheggi P1A e P5), e quelle in corso di realizzazione (via Garibaldi opera 3A – 6A – 3B – 6B), come desunto dai computi metrici estimativi allegati ai Permessi di Costruire rilasciati dal Comune per la realizzazione delle stesse, ammonta a complessivi € 283.058,62.

3. Le parti danno atto che il costo preventivato per le opere di urbanizzazione da realizzare, interne ed esterne al perimetro del PII, come da computi metrici estimativi allegati, sommato alle opere realizzate ed in corso di realizzazione, pari a complessivi € 4.562.728,30, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n. 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 5 dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria, e degli oneri di urbanizzazione secondaria, al netto di quanto già versato, per un importo complessivo pari ad € 4.571.594,69, pertanto le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria andranno a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione.

A conguaglio degli oneri di urbanizzazione, e specificatamente a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, verrà corrisposta la differenza dovuta pari ad 8.866,39:

3 bis. A maggiore precisazione di quanto sopra disposto, le Parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che, essendo il costo preventivato per le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del solo comparto C, secondo l'elenco di cui al precedente comma 1 e come da relativo computo metrico allegato, ampiamente superiore alla somma dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 5, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire per il fabbricato commerciale nulla sarà dovuto al comune di Brugherio, da parte dell'OPERATORE del comparto C, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, come da precedente art. 5 comma 2, qualora il costo delle opere risultasse inferiore al contributo derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione aggiornati e quindi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, sono obbligati, a versare al COMUNE la differenza, fatto salvo l'aggiornamento prezzi di cui al precedente art. 8 comma 2.

5. Nel caso di aumento dei costi stimati delle opere di urbanizzazione afferenti a ciascun singolo comparto, a seguito di adeguamento prezzi di cui al già citato art. 8 comma 2 tali maggiori costi potranno essere dedotti dall'ammontare residuo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 3 del presente articolo, nonché dalla maggiorazione del costo di costruzione di cui al precedente art. 8 comma 6, che gli OPERATORI dovranno versare all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, o dalle quote residue da corrispondere in caso di rateizzazione concessa dal COMUNE.

6. Sono fatte salve le maggiorazioni del contributo di costruzione di cui all'art. 5 comma 4 e articolo 8 comma 5, comunque da corrispondere al COMUNE.

7. Fermo restando l'importo convenuto di cui ai precedenti commi, gli Operatori si obbligano nei confronti del Comune ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali modificazioni e integrazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al P.I.I. oggetto della presente convenzione, sempre che tali variazioni rientrino nella logica del progetto e della fattibilità e non comportino una dilatazione dei tempi per quanto riguarda la loro realizzazione. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora in sede esecutiva si dovessero rendere necessarie modifiche, dovranno essere comunque realizzate opere, in accordo con il COMUNE, per l'importo convenuto di cui ai precedenti commi.

ART. 10 La realizzazione delle opere di urbanizzazione non a scomputo

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, gli OPERATORI del comparto commerciale C si obbligano, 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, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione che resteranno di proprietà privata:
 - ✓ Parcheggio privato ad uso pubblico (P9)
2. Le opere di urbanizzazione non a scomputo, verranno realizzate secondo i progetti che verranno presentati in sede di permesso di costruire (o SCIA alternativa al Permesso di Costruire) di realizzazione dell'edificio Commerciale.
3. Le aree da asservire gratuitamente per uso pubblico hanno una superficie complessiva di 2.469,92 mq (di cui circa 2.220,86 mq adibite a parcheggi e aree di manovra da meglio quantificare in sede di progetto definitivo/esecutivo) e sono campite con retino arancione nella planimetria allegata sotto "TAV.7".
4. L'asservimento gratuito ad uso pubblico delle aree destinate a parcheggio verrà effettuata, mediante stipulazione di atto pubblico, da redigersi a cura e spese dell'Operatore del Comparto C a seguito di collaudo dell'opera, che riporterà i contenuti previsti nei seguenti comma.
5. Le Parti convengono che l'area destinata a parcheggio asservita all'uso pubblico verrà mantenuta, sia in via ordinaria che straordinaria, e gestita a totale cura e spese dell'Operatore del comparto C e non potrà subire cambi d'uso né regolamentazioni differenti rispetto a quelle di seguito convenute senza l'intesa tra Attuatore e Comune.
6. Quanto alle modalità di gestione dei parcheggi indotti dall'insediamento commerciale, sia pubblici sia privati pertinenziali (di seguito congiuntamente definiti i "Parcheggi"), le Parti convengono sin d'ora di determinare condizioni di gestione e funzionamento in maniera che l'intero sistema dei Parcheggi risulti al servizio delle strutture commerciali in relazione agli orari di apertura delle stesse, limitando in tal modo i problemi connessi ad un aggravio del traffico nelle strade limitrofe.
7. La gestione ricomprende tutte le attività finalizzate al controllo degli accessi, all'afflusso, allo stazionamento e allo sfollamento degli autoveicoli dalle aree di parcheggio, nonché le attività connesse alla sorveglianza, senza oneri e responsabilità di custodia dei mezzi che saranno presenti nei Parcheggi.
8. Nei periodi di apertura al pubblico dei Parcheggi dovrà essere segnalato il divieto di utilizzo dei medesimi per lo stazionamento di autoarticolati, autosnodati, autocarri, camion, e di veicoli utilizzati per il commercio e/o per la somministrazione ambulante. Tale divieto dovrà risultare da un'apposita segnaletica apposta a cura e spese dell'Operatore del comparto C, che avrà il diritto di far rimuovere dai Parcheggi, a mezzo di servizi autorizzati e a spese dell'inadempiente, i veicoli sopra indicati e quelli posizionati in modo non corretto.
9. A tal fine le Parti convengono che sarà facoltà dell'Attuatore (o suo avente causa) regolamentare l'accesso ai Parcheggi con sistemi atti a limitarne l'accesso negli orari di chiusura dell'attività commerciale e anche al di fuori di tali orari (ad esempio, con sbarre con limitazione d'orario o con pagamento a tariffazione oraria, istituzione di disco orario, chiusura notturna del parcheggio solo qualora risultasse necessario per ragioni di pubblica sicurezza o nel caso di atti vandalici, ecc....).
10. Resta inteso che, in ragione delle obbligazioni assunte dall'Operatore del comparto C per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei Parcheggi, per eventuali attrezzature poste sui parcheggi ad uso pubblico (quali stazioni porta carrelli, attrezzature per il posteggio di cicli e motocicli, impianti e arredi urbani strumentali all'uso e alle attività commerciali), l'Operatore del comparto C non dovrà corrispondere al Comune alcun onere o tassa di occupazione di suolo pubblico; qualora l'Operatore del comparto C decidesse di istituire delle modalità di parcheggio a pagamento, in considerazione dei costi relativi che saranno a carico dell'Operatore del comparto C, tutti gli eventuali incassi derivanti da tale attività, dedotti dei costi di gestione e manutenzione, dovranno essere rendicontati annualmente al Comune e gli utili derivanti versati nelle casse comunali.

11. L'Operatore del comparto C si impegna comunque a garantire a qualsiasi avventore delle aree a Parcheggio, la sosta gratuita presso lo stesso per un tempo almeno pari ad una ora.
12. La superficie complessiva asservita ad uso pubblico non potrà essere inferiore a quella minima indicata nella presente Convenzione.

Articolo 10 bis – Pulizia e manutenzione del verde pubblico

1. Gli OPERATORI del comparto C (o loro aventi causa) si obbligano alla manutenzione del verde e specificatamente taglio erba, potatura delle piante e degli arbusti e manutenzione dell'impianto di irrigazione delle aree verdi e piantumazioni, sostituzione delle essenze eventualmente deperite (AREA N,O,P,Q), di cui al precedente art. 9, per un periodo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, collaudo positivo e riconsegna dell'area al Comune.
2. Gli OPERATORI del comparto R (o loro aventi causa) si obbligano alla manutenzione del verde e specificatamente taglio erba, potatura delle piante e degli arbusti e manutenzione dell'impianto di irrigazione delle aree verdi e piantumazioni, sostituzione delle essenze eventualmente deperite (AREA A,B,C,D,F,G,H,I,L M,X), di cui al precedente art. 9, per un periodo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, collaudo positivo e riconsegna dell'area al Comune.
3. Gli OPERATORI (o loro aventi causa) con la stipula della presente convenzione si assumono altresì seguenti obblighi:
 - garantire, per tutta la durata del cantiere, dall'inizio dei lavori e sino alla loro ultimazione, compresi gli eventuali periodi di sospensione, adeguati interventi di manutenzione dei luoghi di pertinenza del comparto affinché gli stessi versino sempre in uno stato di ordine e decoro, per evitare la proliferazione di insetti e rettili, contenere e combattere la diffusione delle specie allergogene e disincentivare l'abbandono di rifiuti, evitando così il determinarsi di situazioni di pericolo per l'ambiente e per la salute delle persone;
 - garantire per tutta la durata dei lavori di realizzazione delle opere a verde, compresi gli eventuali periodi di sospensione, adeguati interventi di manutenzione delle opere e in particolare degli elementi vegetali vivi (piante, arbusti e prati) appena messi a dimora;
 - garantire tutte le operazioni di manutenzione necessarie e previste nei computi metrici allegati al PII per conservare le opere neorealizzate nello stato migliore durante il periodo di garanzia. Detto periodo è misurato a partire dalla fine dei lavori di realizzazione delle opere a verde e arredo e avrà durata pari ad anni 3, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di riconsegna delle aree al Comune.
4. Al fine di garantire quanto specificato al precedente comma gli Operatori procederanno ad una pianificazione periodica degli interventi fra cui:
 - a) taglio e pulizia tappeti erbosi,
 - b) manutenzione periodica aiuole (diserbi, sarchiature, concimazioni, potature, eliminazione e sostituzione delle piante morte, etc);
 - c) manutenzione periodica di cespugli, alberelli e alberi (ripristino della verticalità delle piante, potature, eliminazione e sostituzione delle piante morte, ripristino conche e ricalzo, falciatura, diserbi e sarchiature, concimazioni, etc);
 - d) manutenzione degli impianti di irrigazione afferenti alle aree verdi pubbliche realizzate, finalizzata a garantirne il funzionamento, la funzionalità e l'efficienza (verifiche e controlli periodici, riparazioni e/o sostituzioni legate all'ordinario deperimento, esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari, fatti salvi gli atti vandalici);
 - e) manutenzione delle strutture ludiche, sportive e di arredo delle aree verdi attrezzate (area giochi, strutture fitness, percorso vita, dog agility), finalizzata a garantirne la funzionalità e l'efficienza, nonché la fruibilità in piena sicurezza e secondo le normative vigenti.
5. Al fine di verificare la garanzia di attecchimento del 100% su tutte le piante, al termine del periodo di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo ed ai fini del collaudo definitivo delle opere, alberi e arbusti dovranno

essere sani ed in buono stato vegetativo e le specie erbacee dovranno aver coperto in modo omogeneo tutta la superficie su cui insistono.

6. La fine del periodo di garanzia verrà certificata con un apposito verbale, al fine dello svincolo delle fidejussioni prestate a titolo di cauzione dagli Operatori.

ART. 11 – Standard qualitativo

1. Gli OPERATORI, con il presente atto, si impegnano a mettere a disposizione a titolo di Standard Qualitativo un valore complessivo di € 3.462.644,30 (diconsi tremilioni quattrocentosessantaduemila seicentoquarantaquattro/30) così suddiviso:

- somma già versata pari a € 680.000,00 (diconsi seicentoottantamila /00)
- somma di € 2.680.000,00 (duemilione seicentoottantamila /00), quale conguaglio relativo allo standard qualitativo già calcolato per il P.I.I. vigente;
- somma di € 102.644,30 (diconsi centoduemilaseicentoquarantaquattro/30), quale ulteriore importo dovuto dagli Operatori per la realizzazione del volume edificabile premiale previsto ai sensi dell'art. 12.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, di cui al precedente art. 3bis.

La somma complessiva di € 2.782.644,30 (diconsi euro duemilioni settecentottantaduemilaseicentoquarantaquattro/30) sarà versata al Comune dagli Operatori alla stipula della presente convenzione, e verrà utilizzata dal COMUNE per la realizzazione di una nuova struttura pubblica (caserma dei carabinieri).

2. Il COMUNE dichiara sin d'ora che a seguito dell'avvenuto versamento della somma complessiva di € 2.782.644,30, di cui al precedente comma 1, gli OPERATORI avranno assolto a tutti gli obblighi afferenti allo standard qualitativo derivanti dalla stipula del presente atto e che null'altro sarà dovuto in merito.

ART. 12 – 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 primaria e secondaria ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, assumendo il ruolo di stazione appaltante.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 per le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, qualora ai sensi della normativa richiamata al precedente comma, si debba procedere ad affidamento delle opere di urbanizzazione 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 la 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. 18.04.2013 (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 lavori 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 necessaria, in corso di validità rilasciata 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.

14. Gli OPERATORI, ciascuno per il comparto di competenza, si obbligano a presentare al Comune, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, il progetto esecutivo diviso in ogni singolo lotto funzionale delle opere di urbanizzazione, verificato e validato a propria cura e spesa e redatto in conformità al relativo progetto definitivo.

Articolo 12 bis - Fine lavori e Collaudo

1. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 vengono sottoposte al collaudo tecnico al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto definitivo approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia.

2. Relativamente alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9, il soggetto attuatore ha individuato la suddivisione dell'ambito in lotti funzionali, come specificato nell'elaborato "CRONOPROGRAMMA" – allegato

“C” – alla presente convenzione. Ogni lotto funzionale sarà sottoposto a collaudo tecnico di cui al punto precedente.

3. Entro sessanta giorni dalla data di inizio dei lavori di ogni singolo lotto funzionale, il Comune deve attribuire l'incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, anche il collaudo statico.

4. Il contratto di incarico professionale di cui al punto 12.3, definisce le modalità e i termini delle prestazioni, le relative garanzie e penali e disciplina gli adempimenti previsti in carico al collaudatore; le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del soggetto attuatore.

5. Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice e il Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU) devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.

6. Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per accertare la conformità delle opere realizzate al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.

7. Il collaudatore trasmette al RUP e al ROU, unitamente al verbale di visita, anche una relazione che illustri l'andamento generale dei lavori, dia contezza del rispetto dei tempi contrattuali previsti dal programma temporale allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.

8. Il RUP e il ROU possono richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti l'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.

9. Fermo restando quanto previsto nel contratto di incarico, nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere, onde verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dalla impresa esecutrice, i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.

10. Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore è consegnato al RUP che, a sua volta, lo trasmette al ROU per la presa d'atto del dirigente.

11. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, RUP, direttore lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice; il ROU è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

12. Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere; entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROU gli elaborati “as built” che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

13. Le aree messe a disposizione al soggetto attuatore dal Comune per ogni singolo lotto funzionale, ai sensi dei precedenti articoli 6 e 7, e le opere realizzate come previsto dagli articoli 9 e 12, saranno riconsegnate dal soggetto attuatore al Comune, che le prenderà in carico complete di opere ed attrezzature liberando il soggetto attuatore da ogni responsabilità e garanzie fidejussorie, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di collaudo positivo redatto in contraddittorio tra il RUP, il ROU ed il collaudatore incaricato che dovrà essere redatto entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori. In caso contrario si intenderanno le stesse collaudate ed automaticamente riconsegnate al Comune il quale le prenderà in carico senza nessuna eccezione.

14. Qualora il Comune abbia la necessità di occupare le aree ed utilizzare le opere e/o l'attrezzatura, ovvero parti di esse (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), prima dell'emissione del certificato di collaudo, su richiesta del ROU, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dalla normativa vigente in materia, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore Lavori e dal RUP. Dalla sottoscrizione del verbale la manutenzione, custodia e responsabilità passeranno dal soggetto attuatore al Comune che se ne farà carico senza alcuna eccezione liberando il soggetto attuatore da ogni responsabilità e garanzie fidejussorie.

15. La consegna anticipata dell'opera viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il soggetto attuatore, RUP, ROU che sottoscrivono il relativo verbale.

16. Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune, come già specificato ai precedenti articoli 6 comma 3 e 7 comma 7, fatto comunque salvo quanto previsto dall'art. 10 bis della presente convenzione.

ART. 13 – Intervento di compensazione forestale

1. A seguito di "Parere di classificazione di soprassuolo ai sensi della LR 31/2008 - art. 42", espresso dal Servizio Agricoltura e Foreste di Regione Lombardia con nota in atti comunali p.g. n. 22.789 del 10.07.2019, una parte delle aree site all'interno dell'ambito di Viale Lombardia/Via Garibaldi, così come meglio individuata nella Tavola n. 19, è stata classificata a "bosco ai sensi dell'art. 42 LR 31/2008 e del D. Lgs 34/2018" per una superficie pari a mq 12.544.

2. Ai sensi di legge, le trasformazioni urbanistiche del presente P.I.I. che interesseranno le su menzionate superfici individuate a bosco, sono pertanto subordinate all'ottenimento di specifica autorizzazione alla trasformazione del bosco che preveda, a carico dei richiedenti, opportuni interventi compensativi. Tale intervento di compensazione forestale, sarà realizzato per un'estensione almeno doppia di quella trasformata e, pertanto, su una superficie di circa 25.000 mq.

3. Il Comune ha all'uopo individuato e proposto alla Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi UTR Brianza - Servizio Agricoltura e Foreste di Regione Lombardia, con nota p.g. 43.037 del 29.11.2021, n. 3 (tre) aree all'interno del territorio comunale, come di seguito dettagliate e individuate graficamente nella Tavola n. 19:

- Area 1 Via Volturno: 5.000 mq circa - Inquadramento PGT vigente : Piano dei Servizi "Area a servizi pubblici o servizi privati ad uso pubblico esistenti" (PR-02 Azzonamento, PS-04 Tavola servizi esistenti) identificata a "Servizi al verde e spazi aperti di uso pubblico" (PS-04 Tavola servizi esistenti);
- Area 2 Via Comolli: 12.500 mq circa - Inquadramento PGT vigente: Piano delle Regole "Ambiti con piani attuativi vigenti" (PR-02 Azzonamento, art. 26 PR-01 Norme tecniche di attuazione) facenti parte del tessuto urbano consolidato (TUC – art. 18.2 PR-01 NTA) identificata a "Servizi in attuazione – Servizi per il verde e spazi aperti" (PS-04 Tavola servizi esistenti) del Piano dei Servizi;
- Area 3 PLIS media Valle del Lambro -aree ubicate in Via San Cristoforo e Via Mornera: 10.600 mq circa - Inquadramento PGT vigente: Piano delle Regole "Area rurale di rilevanza ecologica" ricompresa all'interno di parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) ex articolo 34 LR 86/1983 (PR-02 Azzonamento, art. 23 – Aree rurali-agricole PR-01 Norme tecniche di attuazione).

4. Con nota in atti comunali p.g. 7.232 del 23.02.2022 la Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi – Servizio Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca – Monza e Città Metropolitana di Milano, Politiche di Distretto e Imprenditore Agricolo Professionale di Regione Lombardia ha espresso nulla osta alla realizzazione

di compensazione forestale nelle tre aree proposte, vincolando la stessa al soddisfacimento di precise prescrizioni al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione alla trasformazione del bosco.

5. Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 27 del 18.03.2022, si è impegnato a non trasformare i nuovi boschi da realizzarsi quale compensazione forestale nelle aree di cui nullaosta regionale citato al precedente comma 4 ed a inserire detto divieto in occasione della prima variante generale al P.G.T. vigente.

6. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'attuazione del P.I.I. sulle aree interessate dalla superficie boscata di cui al comma 1 del presente articolo, gli Operatori dovranno ottenere idonea autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché autorizzazione regionale alla trasformazione del bosco, da cui discenderà l'obbligo della suddetta compensazione forestale.

7. Nell'ambito del cronoprogramma del progetto di compensazione forestale, previa autorizzazione di Regione Lombardia e nel rispetto delle tempistiche ivi previste, gli Operatori del comparto R provvederanno alla realizzazione dei nuovi boschi nell'area 2 di via Comolli, come sopra individuata, a compensazione del bosco presente all'interno del comparto R, mentre gli Operatori del comparto C provvederanno alla realizzazione dei nuovi boschi nelle aree 1 e 3, di via San Cristoforo/via Mornera e via Volturno, come sopra individuate, a compensazione del bosco presente all'interno del comparto C.

8. Le aree di compensazione forestale, ove realizzare i nuovi boschi, verranno messe a disposizione gratuitamente dal Comune agli Operatori, libere da occupazioni e concessioni a terzi, da manufatti, da gravami o vincoli pregiudizievoli di ogni specie.

ART. 14 – Modalità di realizzazione dei fabbricati e degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata.

1. Gli OPERATORI s'impegnano a realizzare una volumetria di mc. 19.506,00, come risulta dalla Tavola n. 6, indicativamente corrispondente a n. 88 alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali in edilizia residenziale convenzionata, così come riportato nella Tavola n. 11R e nella Tavola 11D del P.I.I. Ai sensi dell'art. 17.1 e 18 del DPR 380/2001 tale volumetria verrà edificata secondo le caratteristiche definite nell'Elaborato L allegato alla variante al P.I.I. ed al prezzo al metro quadrato di superficie commerciale di euro 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta); s'impegnano inoltre a realizzare autorimesse ed eventuali posti auto al prezzo cadauno, rispettivamente di euro 17.100 e di euro 9.100.

2. Ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata vigente nel Comune di Brugherio il prezzo al mq di superficie commerciale degli alloggi, il prezzo a corpo delle autorimesse ed il prezzo a corpo dei posti auto previsti nella convenzione sottoscritta nel 2013, sono stati aggiornati, applicando un incremento percentuale pari alla variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'I.S.T.A.T., con decorrenza dal quinto anno dalla stipula della convenzione. Agli incrementi così ottenuti, rispettivamente di euro 380 per alloggio, euro 2.650 per autorimessa, euro 1.400 per posto auto, è stato applicato uno sconto di circa il 21%, al fine di ottenere i prezzi finali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. La realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata avverrà in conformità a quanto previsto dal Regolamento per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata approvato con delibera del consiglio comunale n. 50 del 19 luglio 2011.

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

5. Per quanto riguarda le spese tecniche (frazionamento, accatastamento, tabelle millesimali, ecc.) sono stabilite nella misura massima del 3 per cento (tre per cento) del valore di ogni singola unità immobiliare e box/posto auto pertinenziale; per quanto riguarda le spese di allacciamento ai servizi (energia elettrica, telefono, acqua, gas, fognatura, ecc) compresi oneri di assistenza muraria per eventuali anelli di collegamento, cabina elettrica ecc., verranno addebitate in quote millesimali in base ai costi effettivamente sostenuti e documentati.

Rimarranno inoltre a carico dell'acquirente le spese notarili, l'IVA e le eventuali altre imposte richieste dalla normativa vigente alla data della stipula degli atti.

6. La misurazione commerciale per la determinazione della superficie di ogni unità immobiliare è stabilita con riferimento al Regolamento Comunale per gli interventi residenziali di edilizia convenzionata di cui al comma 1, come somma degli elementi di cui ai punti seguenti:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100 per cento nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50 per cento nel caso contrario;
- la superficie dei vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50 per cento;
- la superficie di cantine, balconi e terrazzi calcolata al 33 per cento;
- la superficie di soffitte/sottotetti, sia con accesso autonomo che in comunicazione diretta con l'alloggio, calcolata al 50 per cento;
- la superficie di lastrici solari calcolata al 25 per cento;
- la superficie delle parti comuni: androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5 per cento della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;
- la superficie dei giardini privati calcolata al 5 per cento.

All'atto della vendita o della locazione il prezzo di cessione, indicato nella presente convenzione, verrà aggiornato, con frequenza biennale, in relazione ad una quota percentuale di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale con decorrenza dal quinto anno dalla data di stipula della presente convenzione. Per la durata di cinque anni dalla stipula della presente convenzione, il prezzo di vendita non è soggetto a revisione, né ad incremento I.S.T.A.T.

7. Gli OPERATORI si impegnano a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate indicativamente nell'allegato elaborato L. Contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, gli OPERATORI si impegnano a presentare al COMUNE una tabella riassuntiva contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze, la dichiarazione della classe energetica cui si riferisce il prezzo di vendita. Tale documentazione sarà approvata dal COMUNE mediante determinazione dirigenziale prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione. In sede di presentazione di richiesta di titolo abilitativo, gli OPERATORI si impegnano inoltre ad allegare la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento, nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

8. Un posto auto e/o box individuale, avente dimensioni non inferiori a 12,50 mq e non superiori a 18 mq, costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può esser venduto/locato dagli OPERATORI separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola è valida anche per le vendite/locazioni successive alla prima. La cessione dei posti auto/box eccedenti quelli di pertinenza dovrà avvenire secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per Interventi Residenziali in regime di Edilizia Convenzionata.

9. Gli alloggi in edilizia convenzionata verranno assegnati, a scelta degli OPERATORI, in proprietà o in locazione, a soggetti indicati dal COMUNE sulla base dell'elenco dei soggetti interessati all'acquisto/locazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata predisposto secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale citato al comma 3 del presente articolo. Al momento della stipula del rogito di acquisto/locazione dell'alloggio, i soggetti interessati devono consegnare agli OPERATORI una autocertificazione di conferma di possesso dei requisiti.

Nel caso di assenza di nominativi dall'elenco predisposto dal COMUNE o nel caso di rinuncia da parte di tutti gli aventi titolo collocati in elenco, gli OPERATORI, in presenza di alloggi disponibili, procedono con ulteriori forme di pubblicità atte ad assicurare la massima diffusione e conoscenza dell'intervento edilizio da realizzare. Previa verifica da parte degli OPERATORI dei requisiti previsti dal regolamento suddetto, la vendita o locazione dovrà comunque avvenire a favore di soggetti inseriti nell'elenco comunale.

L'ufficio comunale competente provvederà a trasmettere l'elenco ai relativi OPERATORI che dovranno vendere o locare l'alloggio, secondo l'ordine di precedenza stabilito dall'elenco e come normato all'art. 2 comma 1 lettera b) del Regolamento Comunale di cui al comma 3 del presente articolo.

E' fatto obbligo agli OPERATORI di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti/locatari degli alloggi, nonché il compromesso di vendita o locazione, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo, al fine di consentire al COMUNE le verifiche di competenza da effettuarsi entro 90 giorni dal ricevimento dei documenti stessi. E' fatto obbligo altresì agli OPERATORI di trasmettere ai competenti uffici del Comune copia dei definitivi rogiti di vendita o locazione.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima vendita/locazione è fatto obbligo alla parte acquirente/locataria il rispetto del presente articolo.

10. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle autorimesse successivi alla prima vendita e/o locazione, dovranno essere preventivamente autorizzati dal COMUNE con il rilascio dell'attestato di conformità e dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'I.S.T.A.T. dalla data del relativo rogito notarile fino alla data del nuovo atto di trasferimento. Detto incremento di prezzo viene applicato con frequenza biennale. Tale nuovo prezzo determinerà il prezzo massimo di vendita.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al criterio sopra enunciato.

Ogni trasferimento successivo al primo dovrà comunque avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al Regolamento Comunale citato al comma 3.

La verifica dei requisiti dovrà essere operata dal COMUNE contestualmente alla determinazione del nuovo prezzo di vendita.

Gli alloggi e loro pertinenze venduti o locati non potranno essere oggetto di ulteriore cessione a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di prima vendita/locazione e quindi dalla data del primo rogito notarile.

Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse alla vendita/locazione, il COMUNE potrà concedere deroga a tali divieti e permettere la vendita o la locazione nei primi 5 anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, come precisati nel Regolamento Comunale citato al comma 3.

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

Allo scadere di tale periodo gli OPERATORI, o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli obblighi di cui al presente articolo e potrà vendere/locare gli alloggi a prezzi di libero mercato.

Con la presente convenzione gli OPERATORI si impegnano ad inserire in tutti gli atti di prima vendita/locazione degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal Regolamento per gli interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del P.I.I. in oggetto.

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

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

12. Per gli appartamenti in edilizia convenzionata in locazione, come previsto dal Regolamento Comunale di cui al comma 1 del presente articolo, la stessa potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- locazione permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 8 anni, rinnovabili;
- locazione con patto di futura vendita in proprietà.

13. Il valore del canone annuale, escluse tutte le spese inerenti le singole utenze e le spese condominiali, è determinato in misura non superiore al 3,5 per cento del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi, come determinato ai sensi del presente articolo. E' esclusa la possibilità di diverse pattuizioni. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

14. Gli alloggi posti in locazione potranno essere facoltativamente venduti dagli OPERATORI a società, fondi

immobiliari, cooperative edilizie e soggetti equipollenti, alle condizioni di cui al successivo art. 21 e previa valutazione e assenso espresso da parte del COMUNE.

15. Gli OPERATORI dichiarano che eseguiranno gli appartamenti in edilizia convenzionata in una classe energetica non inferiore alla classe B.

ART. 14 bis – Sanzioni per la violazione degli obblighi convenzionali per gli interventi in regime di edilizia convenzionata

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

2. E' altresì colpita da nullità ogni vendita/locazione effettuata in violazione dei "Requisiti per l'acquisto o locazione di alloggi in regime di edilizia convenzionata" di cui all'art. 2 del citato Regolamento Comunale.

3. Per le violazioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, entro il periodo venticinquennale della sua validità relativamente all'Edilizia Convenzionata, potranno applicarsi agli OPERATORI, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

- una pena pecuniaria corrispondente al contributo sul costo di costruzione non versato, con riferimento anche ai singoli alloggi, il cui importo è triplicato;
- la liberazione dall'alloggio, venduto o locato, entro un anno dalla accertata violazione di insussistenza dei requisiti soggettivi da parte dell'occupante.

4. Il COMUNE si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione.

ART. 15 – Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, l'OPERATORE DEL COMPARTO R presenta:

- A) polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € (euro /00), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria a carico degli OPERATORI del comparto R;
- B) polizza fidejussoria polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € (euro /00), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione secondaria a carico degli OPERATORI del comparto R;

2. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, l'OPERATORE DEL COMPARTO C presenta:

- C) polizza fidejussoria polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € (euro /00), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria a carico degli OPERATORI del comparto C;
- D) polizza fidejussoria polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € (euro /00), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione secondaria a carico degli OPERATORI del comparto C;

3. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, l'OPERATORE DEL COMPARTO D presenta:

- E) polizza fidejussoria polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € (euro /00), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria a carico degli OPERATORI del comparto D;

4. L'importo delle polizze sarà verificato ed aggiornato in relazione all'eventuale aumento intervenuto nel costo delle opere al momento della presentazione delle relative istanze di Permesso di Costruire, da calcolarsi con le modalità previste per la revisione dei prezzi delle opere pubbliche come previsto all'art.8 comma 2.

5. Tali cauzioni recano idonee clausole di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione liberatoria del competente ufficio Comunale.

6. 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 ai precedenti punti 1, 2 e 3 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 fideiussioni in originale all'OPERATORE.

7. 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 tramite Posta Elettronica Certificata con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della PEC. 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 ai precedenti punti 1, 2, 3 saranno utilizzati dal COMUNE per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. e non realizzate dall'OPERATORE.

8. 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.

9. 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.

10. Gli OPERATORI, ciascuno per il Comparto di competenza, potranno richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui al precedente articolo 9, purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15 per cento di ciascuna opera.

11. 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. 16– Cronoprogramma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento

1. Gli OPERATORI si obbligano, per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.I.I. nei termini stabiliti dal presente articolo e dal cronoprogramma di cui all'Elaborato C del P.I.I., da intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, nonché nel rispetto delle normative vigenti in materia; le parti danno atto che le tempistiche riportate nel cronoprogramma di cui al citato Elaborato

C e nei successivi commi del presente articolo sono vincolanti per la presentazione dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati previsti dal PII.

Le opere di urbanizzazione ove consentito dalla normativa vigente potranno essere eseguite dagli OPERATORI, direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 12 della presente convenzione.

2. Gli OPERATORI del comparto C si obbligano a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

3. Gli OPERATORI del comparto R si obbligano a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

4. Gli OPERATORI del comparto D si obbligano a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 60 (sessanta) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

L'articolazione dei lotti funzionali in termini di edilizia residenziale privata o residenziale convenzionata rimarrà a scelta degli OPERATORI, in quanto gli schemi tipologici di cui alla Tavola 11R e Tavola 11D del P.I.I. hanno contenuto indicativo.

5. La realizzazione da parte degli OPERATORI, delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10 avverrà per stralci così come individuati nella Tavola n. 10a e nel cronoprogramma degli interventi (Elaborato C), sulla base dei lotti funzionali di cui al precedente articolo 4 comma 5.

6. Gli OPERATORI del comparto commerciale C si obbligano a richiedere entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, uno o più titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne ed esterne al perimetro del PII, così come elencate nel citato Allegato C – Cronoprogramma:

7. Le aree esterne al comparto ove è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma, già oggi accessibili, saranno messe a completa disposizione degli OPERATORI a cura del COMUNE, entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione. Qualora non fosse rispettato da parte del COMUNE il predetto termine, l'ulteriore intervallo di tempo intercorrente dalla scadenza prevista a quella effettiva di messa a disposizione, sarà aggiunto al periodo di 12 mesi anzidetto a formare il nuovo termine utile per la richiesta del titolo abilitativo.

8. Gli OPERATORI del comparto residenziale R si obbligano a richiedere uno o più titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al perimetro del PII, così come elencate nel citato Allegato C – Cronoprogramma secondo le tempistiche ivi previste;

9. Gli OPERATORI del comparto residenziale D si obbligano a richiedere uno o più titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al perimetro del PII, così come elencate nel citato Allegato C – Cronoprogramma secondo le tempistiche ivi previste;

10. La richiesta da parte degli OPERATORI dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10 della presente convenzione dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla presentazione delle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.

11. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere completate e funzionanti con esplicita attestazione di regolarità del D.L. o del Collaudatore prima, o almeno contemporaneamente alla dichiarazione di agibilità dei corrispondenti insediamenti serviti dalle stesse, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

12. Gli OPERATORI e i loro aventi causa, si impegnano altresì anche in relazione ai sopra richiamati stralci funzionali, 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. 18, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

13. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'Ufficio Tecnico Comunale, o il Collaudatore esterno incaricato, oltre la normale vigilanza, potrà impartire alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Del completamento di ogni opera gli OPERATORI daranno avviso scritto tramite Posta Elettronica Certificata all'Ufficio Tecnico Comunale.

14. Qualora per l'esecuzione delle opere, fosse 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 agli OPERATORI. Ogni eventuale conseguente ritardo comporta la proroga di diritto del termine assegnato per l'esecuzione dell'opera relativa.

15. In caso di mancata realizzazione degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere presentate nei termini stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Elaborato C del PII e completate nei termini di validità dei titoli abilitativi ed in ogni caso entro i dieci anni di durata della presente convenzione.

16. L'apertura al pubblico della Media Struttura di Vendita prevista nel comparto C è subordinata al perfezionamento dell'agibilità dell'edificio commerciale nonché all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione funzionali a garantire l'accesso al comparto C, ovvero la riqualificazione di Viale Lombardia e lo snodo Moncucco.

17. Gli OPERATORI sono solidalmente responsabili dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

ART. 17 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

1. Gli OPERATORI si obbligano 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 al P.I.I. 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. E' posto a carico degli OPERATORI 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. 18 – Inadempimenti

1. Qualora gli OPERATORI non provvedano senza giusta causa, alla presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione, delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati nei tempi stabiliti dal precedente articolo 16 e dall'Elaborato C - Cronoprogramma, e non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere pubbliche entro i termini di validità dei relativi titoli edilizi, il COMUNE diffiderà gli OPERATORI a provvedere, con assegnazione di un termine 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 fidejussioni di cui all'articolo 15 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 degli OPERATORI ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando gli OPERATORI stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il COMUNE li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste a carico degli OPERATORI le penali seguenti:

- a) per ogni mese di ritardo nella presentazione del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici privati rispetto ai tempi definiti al precedente art. 16: € 1.000,00 (euro mille/00 euro).
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto ai tempi definiti nell'Elaborato C – Cronoprogramma € 1.000 (euro mille/00).
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 16 comma 11: relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

E' riconosciuta al COMUNE la facoltà di sospendere in tutto o in parte l'applicazione delle suddette penali qualora il ritardo non fosse imputabile agli OPERATORI o per motivi di ordine equitativo.

ART. 19 Vincolo di inedificabilità'

In base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente, di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richiesti nel periodo di validità del Piano di Governo del Territorio titoli abilitativi per una cubatura superiore a quella ammessa dallo strumento urbanistico generale stesso.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal PII convenzionato il 7 marzo 2013 e dal Piano di Governo del Territorio vigente, gli OPERATORI, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai suddetti limiti di fabbricabilità le aree descritte nella tavola n. 6.

Tale vincolo e' stabilito nei confronti del COMUNE e non potrà comunque essere modificato senza l'intervento o l'assenso del medesimo, anche nel caso di modificazioni del limite di edificabilità nell'area interessata dal PII.

ART. 20 – Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere

1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, gli OPERATORI, si obbligano a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici, in sede di presentazione del primo titolo abilitativo relativo ad ogni singolo comparto.
2. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dagli OPERATORI, fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.
3. La disponibilità nell'uso delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte degli OPERATORI medesimi, che assumono 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 ripristinate, entro i termini indicati al comma 2 del presente articolo.
5. A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, gli OPERATORI del **comparto R**, hanno costituito e consegnato alla stipula della convenzione, garanzia di 20.000,00 € (euro ventimila/00), gli OPERATORI del **comparto C**, hanno costituito e consegnato alla stipula della convenzione, garanzia di 20.000,00 € (euro ventimila/00), gli OPERATORI del **comparto D**, hanno costituito e consegnato alla stipula della convenzione, garanzia di 10.000,00 € (euro diecimila/00), mediante polizze cauzionali assicurative rilasciate da primari istituti di credito o primarie compagnie di assicurazione per pari importo, da svincolarsi, anche parzialmente, a seguito del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste o nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione, ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, a seguito del positivo verbale di verifica mediante sopralluogo, dell'effettivo stato dei luoghi, da effettuarsi, da parte dell'ufficio tecnico comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta sistemazione.

ART. 21 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. Gli OPERATORI si impegnano, 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 degli OPERATORI, 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 dai precedenti art. 15 e art. 20.
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. 22 – 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 "... " certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal COMUNE in data....., prot.....

ART. 23 – Oneri e spese a carico degli Operatori

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico degli OPERATORI, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.
2. Saranno altresì interamente a carico degli OPERATORI tutte le spese connesse all'ottenimento di pareri / autorizzazioni / concessioni finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alla realizzazione degli interventi privati e delle opere pubbliche previsti dal PII in oggetto, nonché le spese di frazionamento, delle relative aree pubbliche e private.
3. Le spese per il collaudatore, incaricato dal COMUNE, e per il collaudo in corso d'opera e definitivo, delle opere di urbanizzazione, sono a carico degli OPERATORI, ciascuno per le opere di competenza. Si dà atto che l'OPERATORE CRS Home S.r.l., per il collaudo delle opere pubbliche già realizzate e in corso di realizzazione (parcheggio P1A – parcheggio P5 – opere 3A-3B-6A-6B) di cui al precedente art. 3bis ha già versato al COMUNE la quota di € 2.080,87.
4. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dal comma 3 dell'articolo 33 della Legge=23 dicembre 2000 n. 388, dalla legge 28 dicembre 2001 n. 448 e dal comma 30 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2003 n. 350

ART. 24 - Controversie

1. E' devoluta, ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'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 amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 25 – Norma finale

1. Ai sensi dell'art. 93 comma 4 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, decorsi dodici mesi dalla definitiva approvazione della variante al Programma Integrato di Intervento, senza che sia stata sottoscritta dagli OPERATORI la relativa convenzione, il Sindaco diffida gli OPERATORI a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al P.I.I.. In caso di inutile decorso del termine assegnato, il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza della variante al P.I.I. medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

2. Si dà atto alle parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni e modifiche non oggettivamente sostanziali, anche di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale, o relative alla individuazione dei soggetti proprietari dei terreni dei singoli Comparti quali operatori del Comparto con assunzione degli oneri e diritti convenzionali, finalizzate alla migliore traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali, inserendo e riportando nell'atto pubblico tutte le dichiarazioni o garanzie richieste dalla legge per validamente stipulare la convenzione urbanistica.

3. Sarà quindi registrata e trascritta a cura degli OPERATORI e con spese a loro carico, e a tal fine gli OPERATORI chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

.....

GLI OPERATORI

.....