

COMUNE DI BRUGHERIO

**Prop. LUMAR s.r.l.**

ATTUAZIONE COMPARTO 5.C.1  
Piano Particolareggiato del Nucleo Antico

**Convenzione**  
Allegato "W"

*Variata in accoglimento delle osservazioni ed aggiornamento oneri*

SOC. LUMAR S.r.l.  
Via Del Consiglio 17  
20035 LISSONE (MI)  
P.I. 0079266096 I



Brugherio novembre 2009

**CONVENZIONE PER COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA 5.C.1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO  
ANTICO**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... a Brugherio, in una sala del Comune, Piazza Cesare Battisti n. 1, davanti a me dott. ....

Notaio residente a.....

iscritto al Collegio Notarile di.....

senza l'assistenza di testimoni per la rinuncia delle Parti di comune accordo, sono presenti:

Il Signor.....

nato a.....

domiciliato in Brugherio presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154) e di agire in base ai seguenti provvedimenti..... che in copia autentica si allegano a quest'atto, ed il Signor: Galimberti Diano, nato a Cabiato (Co) il giorno 12/03/1934 domiciliato in Milano via A. de Togni 7, il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Società Lumar Srl con sede in Lissone (Mi) via del Concilio 17

persona della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un comparto edificatorio in base alle previsioni del vigente Piano Particolareggiato del Nucleo Antico.

**P R E M E S S O**

- che la suindicata Ditta è proprietaria degli immobili siti in Brugherio - Via Oberdan 38 contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 29 del Comune di Brugherio ai mappali: 29, 302 (parte), 119, 288, 27, 28, 251, per un'estensione complessiva di mq. 2.732,00;

- che gli immobili di cui trattasi sono prevenuti alla Società Lumar Srl con atti del dott. Todisco Sergio e precisamente:

-atto del 24/05/2005 registrato n° 8173 serie IT del 06/06/2005

-atto del 26/05/2008 in fase di registrazione

-atto del 25/07/2008 in fase di registrazione

- che i suddetti immobili formano insieme un ambito edificatorio residenziale e commerciale, nel Comparto di Ristrutturazione Urbanistica indicato con la sigla 5.C.1 nel vigente Piano Particolareggiato del Nucleo Antico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 119 del 19/12/2003 ed entrato in vigore dal 18 febbraio 2004 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

- che nell'elaborato "allegato B" delle N.T.A. del vigente Piano Particolareggiato del Nucleo Antico sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto comparto 5.C.1 e le modalità di intervento;

- che nel Comparto in oggetto ai sensi della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato vigente, è ammessa l'edificazione, previo Progetto Planivolumetrico Convenzionato;

- che la proprietà' come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni ed alle modalità di intervento di cui agli strumenti urbanistici vigenti, come risulta dalla richiesta di approvazione del Planivolumetrico presentato in data 05.12.2008 prot. gen. 45406 del 09.12.2008, corredato dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;

-che la proprietà', come meglio sopra specificata, intende adempiere, in osservanza alle richieste della Commissione Urbanistica del 26.03.2009 (comunicazione prot. Gen. n° 10970 del 27.03.'09), a quanto dichiarato nel documento trasmesso a codesto Comune con Prot. Gen. n°11592 del 1.04.2009

- che il Planivolumetrico presentato è in variante al Piano Particolareggiato vigente ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera c) ed f) in quanto prevede una diversa perimetrazione del comparto e una rivisitazione dello schema planimetrico, come dimostrato dalla Tav. 1;

- che gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:

- del Piano Regolatore Generale vigente;
- del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico;
- del Regolamento Edilizio vigente;
- del Regolamento Locale d'Igiene;

- che le aree dell'ambito interessato dall'intervento:

- non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
- non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004;
- non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. 17.08.1999 n° 334;
- non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
- non risultano di interesse sovracomunale;

- che il Consiglio Comunale ha adottato il Planivolumetrico in variante al vigente Piano Particolareggiato con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva nei termini di legge;

- che la suddetta deliberazione, unitamente a tutti gli elaborati costituenti il Planivolumetrico, è stata depositata per trenta giorni consecutivi dal \_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ in pubblica visione, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio;

- che, nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per il deposito, sono state presentate n. \_\_\_\_ osservazioni;

- che, con deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Planivolumetrico è stato definitivamente approvato con contestuale controdeduzione delle osservazioni pervenute, con successiva pubblicazione sul BURL;

- che il rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;

- che il signor Galimberti Diano in qualità di legale rappresentante della Lumar Srl ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

## **Tutto cio' premesso e considerato**

tra il Signor..... nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il Signor Galimberti Diano quale Amministratore Unico della Ditta proprietaria degli immobili formanti il comparto 5.C.1 oggetto della presente convenzione, in seguito denominato "Convenzionante", si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne il "Convenzionante" il quale si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

### Articolo 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### Articolo 2 - ATTUAZIONE

L'edificazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente e del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Allegato A) Atto dimostrativo della proprietà
- Allegato B) Tav. 01 - Scheda di Variante di Piano Particolareggiato (scala 1:1000 - 1:500);
- Allegato C) Tav. 02 - Inquadramento urbanistico e territoriale (scala 1:2000 - scala 1:1000 - 1:500);
- Allegato D) Tav. 03 - Planivolumetrico stato di fatto e sky line dei fronti stradali (scala 1:500);
- Allegato E) Tav. 04 – Rilievo fotografico dell'intorno dell'area di progetto;
- Allegato F) Tav. 04.1 – Rilievo fotografico dell'interno dell'area di progetto;
- Allegato G) Tav. 05 - Planivolumetrico di progetto e sky line dei fronti stradali (scala 1:500);
- Allegato H) Tav. 06 - Verifiche urbanistiche: Sul, parcheggio, coperta, filtrante e percolante, standards (scala 1:500);
- Allegato I) Tav. 07 - Progetto: Piante ai piani (scala 1:500);
- Allegato J) Tav. 08 - Progetto: Prospetti (scala 1:200);
- Allegato K) Tav. 09 - Viste prospettiche;
- Allegato L) Tav. 10 - Planivolumetrico di confronto e sky line dei fronti stradali (scala 1:500);
- Allegato M) Tav. 11 - Reti dei servizi esistenti ed in progetto (scala 1:500);
- Allegato N) Tav. 12 - Sistemazione aree in cessione (scala 1:100 - 1:50);
- Allegato O) Relazione tecnico illustrativa;
- Allegato P) Relazione ambientale e dichiarazione rispetto art. 22 NTA vigenti;
- Allegato Q) Esame dell'impatto paesaggistico del progetto;
- Allegato R) Piano di indagine preliminare;
- Allegato S) Relazione di valutazione clima acustico ai sensi della L. 447/95 e richiesta di proroga valutazione provvisoria;
- Allegato T) Computo metrico estimativo relativo all'area in cessione;
- Allegato U) Computo metrico estimativo e relativo elaborato grafico delle opere sulle aree in asservimento;

Allegato V)	Relazione geologica - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
Allegato W)	Convenzione;
Allegato Z)	Schema grafico percorso pedonale alternativo

### Articolo 3 – **CESSIONE, ASSERVIMENTO E MONETIZZAZIONE AREE U2**

Il "Convenzionante", in relazione alle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato B del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico vigente, e sua variante, di cui alla Tav. 1 del Planivolumetrico contestualmente alla stipula della convenzione cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica e sua variante, aventi un'estensione complessiva di mq 214,11 e destinata a formazione di Parcheggio Pubblico lungo la via Oberdan, come individuate alla Tav. 6.

Il "Convenzionante", con il presente atto, si obbliga ad asservire perpetuamente e gratuitamente all'uso pubblico e con vincolo manutentivo per se e i suoi aventi causa al COMUNE, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree per urbanizzazione secondaria di complessivi mq 1.345,43 come individuate con retino a triangolo nella Tav. 06, da destinare in parte a collegamento pedonale tra le vie A. Cazzaniga e G. Oberdan ed in parte a parcheggio pubblico.

L'uso pubblico da parte del COMUNE di tali aree asservite sarà disciplinato con successivo e separato atto tra il COMUNE ed il "Convenzionante" da stipularsi successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste, entro 2 anni dalla data di fine lavori delle opere di cui all'art. 6 del presente atto e comunque entro il termine massimo di durata delle presente convenzione. Con il vincolo ad uso pubblico non viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria completa per le opere in superficie, che sarà perpetuamente a carico del Convenzionante.

Il "Convenzionante" dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione ed asservimento sono di sua proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione.

Il COMUNE, in sede di stipula concede al convenzionante il possesso e l'uso delle aree oggetto di cessione per esigenze di cantiere e per la realizzazione da parte dello stesso e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 6 del presente atto.

Le aree resteranno nel possesso del "Convenzionante" fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo. Le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva al "Convenzionante".

Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo al "Convenzionante". Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del

COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree cedute ed asservite all'uso pubblico assommano a mq 1.559,54 inferiori a mq 2.476,00 dovuti per il soddisfacimento del fabbisogno di aree standard minimo richiesto dalla vigente normativa in relazione alle destinazioni funzionali previste dall'attuazione del comparto; pertanto per la restante parte di aree a standard dovute pari a (2.476,00 – 1.559, 54) mq 916,46 le parti convengono di procedere alla loro monetizzazione.

La monetizzazione di tali aree viene determinata, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n°12, ed in coerenza con le prescrizioni del Piano Particolareggiato, per un importo unitario di € 116,00/mq, ed una somma complessiva di € **106.309,36** da corrispondersi in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione, oltre agli interessi legali maturati dalla data di esecutività della deliberazione C.C. di approvazione del Planivolumetrico, alla data di stipula della convenzione.

#### Articolo 4 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività dell'atto della sua approvazione è di 6 anni.

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

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

Il “Convenzionante” potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali: entro il termine di 12 mesi dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo all'intervento complessivo.

Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.

Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.

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

#### Articolo 5– DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I Titoli Abilitativi verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal “Convenzionante”, così come definite negli articoli successivi.

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

- per destinazioni di edilizia residenziale libera:
  - urbanizzazione primaria € /mc 12,22
  - urbanizzazione secondaria € /mc 25,91

- per destinazioni di funzioni compatibili (terziario, commerciale e servizi):
  - o urbanizzazione primaria €/mq 175,73
  - o urbanizzazione secondaria €/mq 48,00

In relazione alla volumetria ed alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente pari a mc 6.925,13 per edilizia residenziale, mq 601,02 per funzione commerciale e terziaria, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
  - o Edilizia residenziale libera: mc 6.925,13 x €/mc12,22= € 84.625,09
  - o Funzioni compatibili: mq 601,02 x €/mq 175,73= € 105.617,25
- Urbanizzazione secondaria:
  - o Edilizia residenziale libera: mc 6.925,13 x €/mc25,91= € 179.430,12
  - o Funzioni compatibili: mq 601,02 x €/mq48,00 = €=28.848,96.

Complessivamente gli oneri sono pari ad **€=398.521,42**, di cui € 190.242,34 per oneri di urbanizzazione primaria e € 208.279,08 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Per il pagamento di tali importi si concede la possibilità di rateizzazione secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il suddetto ammontare degli oneri dovuti, così come calcolato nel presente articolo, rimane invariato a condizione che la richiesta del titolo abilitativo, purchè completo della documentazione prevista, sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Planivolumetrico. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purchè completa della documentazione prevista.

#### Articolo 6- REALIZZAZIONE OPERE U1

Il "Convenzionante", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come risultano dal seguente elenco e come meglio previsto e quantificato nell'allegato computo metrico estimativo (allegato T):

- Parcheggio pubblico lungo la via G. Oberdan.

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € 22.309,44.

Le suddette opere andranno a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria. Altresì il Convenzionante si obbliga a realizzare:

- opere previste su aree in asservimento come specificate nel computo metrico (allegato U).

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € 111.600,40.

Queste ultime opere non andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in quanto solo asservite ad uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, le quali risultano descritte ed evidenziate nella tav. n°12 e nei computi di cui agli allegati T e U, dovranno essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima che i fabbricati ottengano l'agibilità.

La realizzazione da parte del "Convenzionante" delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali, e comunque le richieste dei relativi titoli abilitativi dovranno avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici

privati e l'esecuzione di dette opere dovranno avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di agibilità dei corrispondenti insediamenti, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

Il "Convenzionante" e i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 15, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguite ed attuate dal "Convenzionante", sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il relativo progetto esecutivo dovrà ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo la cui richiesta dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici privati, di cui all'art. 4 del presente atto.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il "Convenzionante" si impegnerà a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare le opere realizzate a scomputo oneri saranno realizzate nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 163/2006 s.m.i..

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, il "Convenzionante", predisporrà il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione, calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi come richiamato al precedente art. 5. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al "Convenzionante" qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

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

Entro tre mesi dal collaudo provvisorio, si procederà al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'art. 10 della presente convenzione.

La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle opere che insistono sulle aree da cedere così come meglio specificato all'art. 3 della presente convenzione.

Con la consegna delle opere si intenderanno altresì consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dal precedente art. 3.

Il "Convenzionante" dà atto che l'importo relativo alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria quale risulta dall'allegato computo metrico estimativo, pari ad € 22.309,44, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 e determinati nel precedente articolo 5 per un importo pari a € 190.242,34, come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, pertanto il



Convenzionante dovrà versare al COMUNE una somma pari alla differenza tra le opere realizzate a scomputo e gli oneri dovuti, verrà quindi corrisposta la differenza dovuta così come pattuita, pari a € 167.932,90 (190.242,34- 22.309,44) a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio, nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 5 del presente atto.

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

Si da' atto che tutte le reti di servizi esistenti sono congrue per sostenere gli allacciamenti degli insediamenti previsti salvo il potenziamento a monte che viene valutato nella misura indicata nel successivo art. 8 della presente convenzione.

#### **Articolo 7– ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il “Convenzionante”, in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune proporzionalmente al rilascio dei titoli abilitativi e nelle forme previste dal COMUNE a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria un importo globale di € 208.279,08 così come calcolato e con le modalità di cui all'art. 5 del presente atto.

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

#### **Articolo 8 - ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONVENZIONANTE**

Il “Convenzionante” si rende disponibile a propria cura e spesa, previa comunicazione da parte del Comune alla attuale Proprietà dell'adiacente Parco asservito ad uso pubblico e al Convenzionante stesso, alla realizzazione di un percorso pedonale, alternativo a quello evidenziato nell'allegato I Tav. 07, che connetta funzionalmente il parco di uso pubblico con le aree asservite ed individuate nel comparto 5.C1, così come individuato nell'allegato Z con la lettera “A”. Si impegna, altresì, a garantire l'accesso pedonale da via A. Cazzaniga, sul tratto di strada per il quale il “Convenzionante” gode di servitù di passo, così come individuato nell'allegato Z con la lettera “B”, al fine di garantire la massima fruibilità e continuità dei percorsi pedonali nelle vie del centro, nello specifico Via Cazzaniga/via Oberdan. In questo modo è garantita la sicurezza assoluta per i pedoni in quanto viene eliminata la promiscuità con il tratto carrabile per l'accesso al parcheggio su area asservita, così come individuato nell'allegato Z con la lettera “C”.

Il “Convenzionante”, in osservanza alle richieste della Commissione Urbanistica del 26.03.2009 (comunicazione prot. Gen. n° 10970 del 27.03.'09), a quanto dichiarato nel documento trasmesso al Comune con Prot. Gen. n°11592 del 1.04.2009 e a quanto concordato con l'Amministrazione Comunale, si impegna altresì a propria cura e spese a sistemare le strade di accesso da via A. Cazzaniga, di cui alle lettere “B” e “C” nell'allegato Z, prevedendo una idonea illuminazione e concordando gli orari di apertura con l'attuale Proprietà delle strade stesse.

#### **Articolo 9 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e all'articolo 48 della L.R. 11

marzo 2005 n° 12.

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

#### Articolo 10- COSTITUZIONE CAUZIONE

Il “Convenzionante”, in relazione al disposto dell’art. 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n°12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione assicurativa di € (23.000,00 + 112.000,00) a garanzia dell’esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su aree cedute e su aree asservite, come meglio specificato nel precedente articolo 6 della presente convenzione.

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

Il “Convenzionante” potrà 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 art. 6, purchè residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera.

Per l’ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui all’art. 6 della presente convenzione, il “Convenzionante” autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà fare previa messa in mora del “Convenzionante” da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, il “Convenzionante” dovrà trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l’alienante verso il COMUNE – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dal “Convenzionante”. Con l’assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il “Convenzionante” sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del “Convenzionante”.

#### Articolo 11 - MODALITA' DI CESSIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di cui all’art. 6 del presente atto relativo alle opere primarie realizzate su aree cedute passeranno gratuitamente in proprietà al COMUNE nei termini di cui al predetto articolo e comunque dietro richiesta dello stesso, quando se ne ravvisasse l’opportunità, per l’esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d’arte.

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del “Convenzionante” ed a spese del

medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando Esso non vi abbia provveduto nei termini previsti, se il COMUNE lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi di tempo. Si conviene che sull'area destinata ad urbanizzazioni secondarie, il "COMUNE" avrà la facoltà di concedere al "Convenzionante" la formazione di accessi carrai e pedonali secondo le esigenze progettuali da definirsi in fase di rilascio del titolo abilitativo, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Articolo 12 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE CEDUTE DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE**

Con riferimento alle aree cedute di cui al precedente art. 3, il "Convenzionante" si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dal "Convenzionante" fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.

L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte del "Convenzionante" medesimo, che assume la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocimento a terzi.

#### **Articolo 13 - NON ONEROSITA' AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI.**

Le aree descritte al precedente art. 3 s'intendono cedute 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 apparenti, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE.

Il "Convenzionante", si obbliga a tracciare a propria cura e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, la delimitazione degli isolati e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme in fase di richiesta dell'atto abilitativo all'edificazione con gli opportuni riferimenti.

E' posto a carico del "Convenzionante" il necessario coordinamento con gli enti gestori dei servizi a rete (illuminazione, acqua, gas-metano, telefonia/telematica e altro) per la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e sottoservizi tecnologici.

#### **Articolo 14 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI**

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

#### **Articolo 15 – INADEMPIMENTI**

Qualora il "Convenzionante" non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dal precedente art. 6 - il COMUNE diffiderà il "Convenzionante" con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in

parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, la fidejussione di cui al precedente art. 10 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del "Convenzionante" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando il "Convenzionante" stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:

a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo e non a scomputo, di cui al precedente art. 6, 1,50 % dell'importo totale;

b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del titolo abilitativo rispetto ai tempi definiti nei precedenti artt. 4 e 6: € 1.000,00;

c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6 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.

#### Articolo 16 - TITOLO DI PROPRIETA'

Si dà atto che il "Convenzionante", ha consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

#### Articolo 17 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del "Convenzionante" che si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 60 giorni dalla trascrizione della presente convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione, nonché la ricevuta attestante la presentazione della domanda di voltura delle aree cedute al COMUNE.

Sono, altresì, a carico del "Convenzionante" le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dall'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione e di asservimento al COMUNE.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di 6 mesi dalla esecutività della delibera C.C. di approvazione del Planivolumetrico, si ritiene decaduto il Planivolumetrico di che trattasi e la relativa variante parziale al vigente Piano Particolareggiato, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del "Convenzionante". In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere una congrua proroga per il suddetto termine, per una sola volta.

#### Articolo 18 - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

In base alle previsioni delle schede urbanistiche di attuazione al Piano Particolareggiato del Nucleo Antico vigente e relativa variante di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richieste nel periodo di validità del Piano stesso titoli abilitativi per una cubatura superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal

Piano Particolareggiato del Nucleo Antico vigente, il “Convenzionante”, per sè ed aventi causa a qualunque titolo, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico vigente le aree descritte nella Tav. 05.

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

#### Articolo 19 - **RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

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

#### Articolo 20- **CONTROVERSIE**

E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000 n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il COMUNE si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

#### Articolo 21 - **VOLUME CONVENZIONATO**

Si da' atto con la presente convenzione che nel Comparto denominato 5.C.1 del vigente P.P. del Nucleo Antico soggetto a Planivolumetrico convenzionato e' consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature di tipo residenziale e per le funzioni compatibili nei limiti dettati dalla scheda urbanistica e sua variante di cui all'elaborato Tav. 01 del Planivolumetrico aventi complessivamente un volume di mc 8.850,00 di nuova costruzione, di cui minimo mq 2.100,00 (pari a mc 3.300,00 destinati a residenziale) e minimo mq 600,00 (pari a mc 1.920,00 destinati a funzioni compatibili).

Il “Convenzionante” si impegna alla edificazione di mc 8.848,39 di cui mc 6.925,13 residenziali e mc 1.923,28 – pari ad un minimo di mq 601,02 di S.U.L.- per funzioni compatibili.

Qualora in sede esecutiva il volume convenzionato e le destinazioni d'uso risultassero inferiori alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico il “Convenzionante” potrà, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la volumetria e le destinazioni d'uso residue, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.

Restano fatte salve, in sede di stipula, le cessioni di aree per urbanizzazioni secondarie, di cui all'art. 3 della presente convenzione, dimensionate in conformità della scheda urbanistica e sua variante di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo Antico.