

BOZZA DI Modifica e Integrazione della convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 tra il COMUNE DI BRUGHERIO e la proprietà IMMOBILIARE SANT'ANSANO S.R.L. relativa l'attuazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE concernente l'AREA DI TRASFORMAZIONE B3.14, in località C.NA BINDELLERA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Brugherio presso la Sede Municipale di piazza Cesare Battisti, n. 1, innanzi a me Dott. _____ Notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile di _____, sono personalmente presenti:

- il Sig. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Sede del Comune di Brugherio, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154, P.I. 00745520965) e di agire in base allo Statuto Comunale e al provvedimento sindacale di nomina, atto n. _____ del _____ che in copia conforme si allega a quest'atto – allegato “A” ed in esecuzione delle delibere di G.C. n. _____ del _____ e n. _____ del _____ di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento, esecutive ai sensi di legge e depositate presso la Segreteria Generale del Comune di Brugherio;
- il Sig. Marco Bortolo Locatelli nato a Milano il 4 Novembre 1963, domiciliato per la carica presso la Sede Societaria (C.F. _____), il quale dichiara di intervenire in questo atto nella sua qualità di amministratore unico della Società Immobiliare Sant'Ansano s.r.l., con sede in Via Mapelli, 11/a - Monza (P.I.) come si evince dalla visura camerale della Società che si allega al presente atto – allegato “B”.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5 della L.U. n. 1150/1942, nonché dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

PREMESSO CHE

- con atto a rogito Notaio Luca Barassi del 10 dicembre 2012 n. 11429 di repertorio e n. 5769 di raccolta il Comune di Brugherio e le società Immobiliare Sant'Ansano S.r.l. C.F. 02786100962 per la quota del 78.51% e Bindellera 99 S.r.l. C.F. 04631490960 per la quota del 21.49% è stata sottoscritta una convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. Lombardia n. 12 del 11 Marzo 2005 relativa all'attuazione di un piano di lottizzazione per l'area di trasformazione denominata B 3.14 – Comparto residenziale in località Cascina Bindellera.
- Con diverso atto a rogito Notaio Luca Barassi del 10 dicembre 2012 n. 11430 di repertorio e n. 5770 di raccolta il Comune di Brugherio e le società Immobiliare Sant'Ansano S.r.l. C.F. 02786100962 per la quota del 9.04% e Bindellera 99 S.r.l. C.F. 04631490960 per la quota del 90,96% è stata sottoscritta una convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. Lombardia n. 12 del 11 Marzo 2005 relativa all'attuazione di un piano di lottizzazione per l'area di trasformazione denominata D 2.7 – Comparto Industriale in località Cascina Bindellera.
- Con atto a rogito Notaio Carlo Conti del 22 dicembre 2014 n.26700 di repertorio e n. 18395 di raccolta la società Bindellera 99 S.r.l. è stata fusa per incorporazione della società Clotilde S.r.l. C.F. 10256530154.
- Con scrittura privata a Rogito del Notaio Carlo conti del 14 luglio 2016 n.28967 di repertorio e n. 19968 di raccolta ,la società Clotilde S.r.l. C.F. 10256530154 ha ceduto alla società immobiliare Sant'Ansano C.F. 02786100962 la propria quota di comproprietà del 21.49% della convenzione per l'area di trasformazione B 3.14 Comparto Residenziale ricevendo

in cambio, a titolo di permuta, una quota pari all'11.84% della volumetria massima edificabile esterna al PL, prevista nella predetta convenzione. A seguito del predetto atto, risultano interamente di proprietà di Immobiliare Sant'Anzano, che per questo assume tutti gli oneri della convenzione del comparto B3.14 n. 11429 del 10 dicembre 2012:

- tutta la volumetria edificabile all'interno del comparto B 3.14 pari a mc 17.340,00
- Tutta la superficie fondiaria identificata al NCEU del Comune di Brugherio al foglio 12 Mappali 511 e 514
- Il diritto di superficie per l'edificazione nelsottosuolo di spazi destinati a boxes per auto per l'area identificata al NCEU del Comune di Brugherio al foglio 12 mappale 566
- Diritti edificatori per un ammontare di 6.964,35 mc (pari al 66.67% dei diritti totali) da realizzarsi all'esterno del comparto

Restano invece di proprietà di Clotilde s.r.l., che a seguito di tale atto non ha più alcun diritto all'interno del comparto B 3.14 unicamente diritti edificatori per un ammontare di 3.481,65 mc (pari al 33.33% del totale) da realizzarsi all'esterno del comparto.

- Risulta quindi che Immobiliare Sant'ansano S.R.L. è esclusiva proprietaria delle seguenti unità immobiliari in Comune di Brugherio, e precisamente:

- area della superficie complessiva di metri quadrati catastali 3.837 (tremilaottocentotrentasette), confinante da nord e proseguendo in senso orario con p.lle 510, 383, 512 e 514 censita al Catasto Terreni del Comune di Brugherio (MB) con i seguenti dati: foglio 12, p.lla 511, semin irrig, classe 2, are 38.37, R.D. Euro 25,37, R.A. Euro 29,72;
- area della superficie complessiva di metri quadrati catastali 870 (ottocentosettanta), confinante da nord e proseguendo in senso orario con p.lle 515, 511 e 513, 513. censita al Catasto Terreni del Comune di Brugherio (MB) con i seguenti dati: foglio 12, p.lla 514, semin irrig, classe 2, are 08.70, R.D. Euro 5,75, R.A. Euro 6,74;

- Immobiliare Sant'ansano S.R.L. è inoltre esclusiva titolare del diritto di superficie per l'edificazione nel sottosuolo di spazi destinati a boxes per autorimesse e posti auto, oltre alla realizzazione di un locale senza permanenza di persone di circa mq. 200 (duecento) ad uso deposito, archivio o magazzino da consegnare al Comune, successivamente alla realizzazione e previo collaudo. Le predette aree sono censite al Catasto Terreni del Comune di Brugherio (MB) con i seguenti dati:

- foglio 12, p.lla 510, semin irrig classe 2, are 17.20, R.D. Euro 11,37, R.A. Euro 13,32;
- foglio 12, p.lla 9, fu d accert, are 18.70;
- foglio 12, p.lla 8, fu d accert, are 00.55;
- foglio 12, p.lla 7, fu d accert, are 01.70;
- foglio 12, p.lla 517, semin irrig classe 2, are 00.30, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,23.

Il diritto di superficie è riferito alla parte dell'area ora identificata al Catasto Terreni del Comune di Brugherio al foglio 12 p.lla 566 Partita 1, Ente Urbano (fatta salva la porzione ad uso deposito da consegnare al Comune)

- il Comune di Brugherio è proprietario, all'interno del comparto B3.14 e per gli effetti della medesima convenzione, delle aree distinte nel Catasto Terreni del Comune di Brugherio come segue:

- foglio 12, p.lla 510, semin irrig classe 2, are 17.20, R.D. Euro 11,37, R.A. Euro 13,32;
- foglio 12, p.lla 9, fu d accert, are 18.70;
- foglio 12, p.lla 8, fu d accert, are 00.55;
- foglio 12, p.lla 7, fu d accert, are 01.70;
- foglio 12, p.lla 517, semin irrig classe 2, are 00.30, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,23.

- foglio 12, p.lla 477
 - foglio 12, p.lla 516
 - foglio 12, p.lla 478
 - foglio 12, p.lla 515
 - foglio 12, p.lla 512
 - foglio 12, p.lla 513
- Con scrittura privata a Rogito del Notaio Carlo conti del 14 luglio 2016 n.28966 di repertorio e n. 19967 di raccolta, la società immobiliare Sant'Ansano C.F. 02786100962 ha venduto alla società Clotilde S.r.l. C.F. 10256530154 la propria quota di comproprietà del 9.04% della convenzione per l'area di trasformazione D 2.7 Comparto Industriale. A seguito del predetto atto Immobiliare Sant'Ansano S.r.l. non vanta più alcuna proprietà ne obbligo nei confronti del Comune relativo alla convenzione n. 11430 del comparto D 2.7 del 10 dicembre 2012
 - il Comune di Brugherio, in data 23 settembre 2020, ha adottato l'ordinanza dirigenziale n.75/2020 di ingiunzione al pagamento delle penali previste dall'art. 18 della convenzione urbanistica n.11429/5769 del 10 dicembre 2012, pari ad € 303.229,38 oltre ad aver provveduto ad una serie di atti e provvedimenti ad essa preordinati oltre all'atto di apertura del procedimento amministrativo finalizzato all'escussione delle polizze fidejussorie in data 16 novembre 2020.
 - Con ricorso notificato il 12 gennaio 2021 e depositato in pari data, Immobiliare Sant'Ansano ha impugnato, in via principale, l'ordinanza dirigenziale n. 75/2020, adottata dal Comune di Brugherio in data 23 settembre 2020, di ingiunzione al pagamento delle penali previste dall'art. 18 della Convenzione urbanistica n. 11429/5769 del 10 dicembre 2012.
 - il TAR Lombardia, con sentenza n.02571/2021 del 19/11/2021 ha parzialmente accolto il ricorso proposto da Immobiliare Sant'Ansano stabilendo che il Comune deve rideterminare l'importo delle sole penali previste dall'art. 18, comma 3, lett. b della Convenzione, commisurandolo al minore periodo compreso tra il 10 dicembre 2012 e il 1° settembre 2020 (in luogo che dal 1° luglio 2014: sentenza, punto 3.2). L'importo di € 116.194,80 dovrà quindi essere rideterminato dall'Amministrazione in accordo al diverso criterio temporale indicato dal Giudice. La stessa sentenza ha invece confermato le penali comminate ai sensi dell'art. 18, comma 3, lett. a, della Convenzione urbanistica del 2012, con riferimento al ritardo nell'ultimazione degli interventi relativi a tutte le opere pubbliche, nel termine di quattro anni, a decorrere dal 10 dicembre 2019 e sino al 10 settembre 2020, per l'importo complessivo di € 187.034,58 (sentenza, punto 2.1).
 - L' art. 20 della convenzione 10 dicembre 2012 n. 11429 relativa all'attuazione di un piano di lottizzazione per l'area di trasformazione denominata B 3.14 dispone che in caso di mutamento soggettivo del contraente privato il nuovo contraente costituisca a proprio nome le garanzie fidejussorie convenzionali; Immobiliare Santansano srl intende con il presente atto ottemperare agli obblighi di cui al citato art. 20 e, pertanto, costituisce le garanzie previste dalla convenzione 10 dicembre 2012 n. 11429, per l'importo di € 1.573.770,51 (pari alle garanzie totali della stessa convenzione quantificate in 1.640.866,66€ decurtate della cauzione per la rateizzazione dell'importo di cui all'art. 4 comma l ad oggi già corrisposto al Comune) ;
 - il Comune di Brugherio, riconosce in Immobiliare Santansano srl il soggetto legittimato all'esercizio dei diritti edificatori e all'assunzione di ogni obbligo passivo in esecuzione della convenzione di lottizzazione 10 dicembre 2012 n. 11429 e dell'atto di permuta repertorio n. 28967
 - i terreni e i fabbricati sopra citati sono inseriti in un ambito edificatorio a destinazione funzioni pubbliche e residenziale,

regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Brugherio (MB) ricevuta dal Notaio Luca BARASSI di Milano in data 10 dicembre 2012, Rep. n. 11429, registrata a Milano il 20 dicembre 2012 al n. 43996 Serie 1T, trascritta a Milano il 3 gennaio 2013 ai nn. 696/520 e identificato come "ambito con piani attuativi vigenti", nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 9 giugno 2016 ed entrato in vigore dal 14 settembre a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

- Con atto a rogito Notaio Ermogene Miraglia rep. 14.355 racc. n.10.870 del 27/01/2022 La società Residenza San Nabor S.r.l. ha ceduto a P.S.T. S.r.l. la piena ed esclusiva proprietà dell'intera partecipazione nella società "IMMOBILIARE SANT'ANSANO SRL",
- il presente aggiornamento della convenzione e' stato adottato con deliberazione di G.C. n. _____ del _____ esecutiva per decorrenza dei termini;
- gli atti di progetto relativi al presente atto sono stati depositati in libera visione al pubblico dal _____ al _____, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sul sito istituzionale del Comune e reso noto alla cittadinanza;
- a seguito della pubblicazione del Programma Integrato di Intervento non sono/sono state presentate osservazioni ed il programma stesso e' stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ esecutiva per decorrenza dei termini;
- le successive acquisizioni del titolo abilitativo per l'intervento edilizio seguirà le procedure vigenti in materia edilizia;
- risultano adempiute tutte le formalità previste dalla L.R. n. 12/2005;

CONSIDERATO CHE

- in ragione di quanto sopra si rende pertanto necessario provvedere all'aggiornamento delle sole scadenze temporali intermedie delle pattuizioni negoziali per consentire all'operatore l'appagamento dell'interesse pubblico quale manifestato dal Comune, nonché per attualizzare, confermandone il contenuto, talune delle restanti pattuizioni;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, FRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune di Brugherio, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne Immobiliare Sant'Ansano s.r.l. la quale si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Articolo 1 - Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 - Elaborati del Piano di Lottizzazione

2.1 Costituiscono parte integrante e sostanziale del P.L. gli elaborati grafici e documentali allegati alle delibere G,C, n.149 del 29 settembre 2011 e C.C. n. 65 del 28 novembre 2012.

2.2 Il COMUNE e il Lottizzante in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al primo comma, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del COMUNE, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati alla presente convenzione.

Articolo 3 - Quantità e destinazioni d'uso

3.1. Il Lottizzante attuerà gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.L., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, delle normative regionali e statali.

3.2. Il P.L. è caratterizzato dai seguenti dati:

Destinazione funzionale prevista: Residenza, Funzioni Compatibili, Funzioni Pubbliche

Superficie territoriale: mq. 14.125

Indice di utilizzazione territoriale: 0,82 mq/mq

Volume edificabile: mc. 34.893 di cui:

- Edilizia Residenziale libera mc.17.340

- Diritti edificatori in capo alla proprietà mc.10.446 da realizzarsi all'esterno del Comparto di cui 6.964,35 mc (pari al 66,67% dei diritti totali) di proprietà Immobiliare Sant'Ansano S.r.l. e 3.481,65 mc (pari al 33,33% del totale) di proprietà Clotilde S.r.l.

- Diritti edificatori pubblici mc. 2.581 da realizzarsi all'esterno del Comparto

- Per Servizi Pubblici

o Cascina Bindellera edificio A mc. 1.721

o Cascina Bindellera edificio B mc. 2.805

Superficie fondiaria residenziale: mq. 4.707

Standard individuato: mq. 8.525 di cui:

o Sedime Terreno (Parcheggio Pubblico, aree di pertinenza edifici in cessione) mq. 7.276

o Cascina Bindellera edificio A in cessione superficie utile lorda mq. 484

o Cascina Bindellera edificio B in cessione superficie utile lorda mq. 765

Viabilità mq: 352

Area a verde di mitigazione mq: 1.790

n° piani fuori terra: max 7

3.3. Ad esaurimento della S.U. ammissibile, l'area complessiva interessante l'intervento verrà definita saturata.

3.4. Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di edificabilità e per gli effetti previsti dal P.L. vigente, il Lottizzante, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù non aedificandi, per quanto risulta in eccedenza ai limiti di edificabilità imposti dal P.L. e dal P.R.G. del COMUNE di Brugherio, le aree descritte nell'elaborato D coincidenti con l'area identificata al NCEU al foglio 12 mapp.li 511 e 514. Tale vincolo è stabilito nei confronti del COMUNE di Brugherio 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.

3.5. Nel caso di incrementi volumetrici ex art.26 NTA del PRG, verranno corrisposti dal Lottizzante, per tali incrementi, i relativi contributi di costruzione, oltre alla monetizzazione per la dotazione di standard come definiti dal presente PL e cioè nella misura di 56 mq/ab considerando 150 mc/ab.

Articolo 4 - Acquisizione di aree dal COMUNE

4.1 Con la stipula della convenzione del 10 dicembre 2012 il COMUNE ha ceduto al Lottizzante, in esecuzione del P.L., piena proprietà dell'area della superficie complessiva di metri quadrati catastali 870 (ottocentasettanta), confinante da nord e proseguendo in senso orario con p.lle 515, 511 e 513, 513. censita al Catasto Terreni del Comune di Brugherio (MB) con i seguenti dati: foglio 12, p.la 514, (semin irrig, classe 2, are 08.70, R.D. Euro 5,75, R.A. Euro 6,74) al prezzo di 120€/mq per un valore complessivo di €130.920,00 (euro centotrentamilanovecentoventi/00) versati prima d'ora come segue:

€ 14.067,35 in data 3 dicembre 2012 con bonifico tramite BPM agenzia 121 a debito di conto corrente n.30775

€ 51.392,65 in data 3 dicembre 2012 con bonifico tramite BCC di carugate (CRO 00231444301)

€65.460,00 + interessi in data.....

4.2 La suddetta area del mapp. 514 fg. 12 come individuate nelle tavole del PL ha generato una volumetria pari a mc 2.581 a destinazione residenziale; tale volumetria rimarrà in capo al Comune e sarà realizzata all'esterno del comparto.

4.3. Le parti riconoscono e confermano che i valori attribuiti agli immobili oggetto della cessione sono congrui e idonei a soddisfare gli interessi delle parti medesime in relazione agli impegni economici assunti dal Lottizzante con la sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 5 - Durata e modalità di attuazione interventi privati

5.1 La durata della convenzione, così come aggiornata dalla presente, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del P.L. n.del 20 del 29 febbraio 2012 era di dieci anni che sono stati prorogati di ulteriori 3 anni ai sensi del d.l. n. 69/2013 e ulteriori 3 anni ai sensi del d.l. 76/2020, ma per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di recupero/ristrutturazione della cascina Bindelera e le relative cessioni, nonché gli altri adempimenti prescritti con la presente convenzione, valgono i termini di volta in volta indicati dal presente atto di aggiornamento.

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

5.3. Il Lottizzante per la realizzazione del P.L. provvederà a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro il terzo anno decorrente dalla firma del presente atto di aggiornamento alla convenzione .

5.4. Il Lottizzante potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali. Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.

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

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

Articolo 6 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

6.1. I titoli abilitativi di cui al precedente articolo, sono rilasciati previa corresponsione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio dei singoli titoli abilitativi, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal Lottizzante, così come definite negli articoli successivi.

6.2. Le parti danno atto che dalla data di stipula della convenzione del PL, gli oneri di urbanizzazione dovuti erano quantificati nei seguenti minimi tabellari ex Del. C.C. n.23 30.03.2009:

- per destinazioni di edilizia residenziale libera:

- o urbanizzazione primaria €/mc 18,33
- o urbanizzazione secondaria €/mc 25,91

6.3. In relazione alla volumetria ed alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente pari a mc.17.340,00 residenziali, gli oneri di urbanizzazione sono stati così determinati:

- Urbanizzazione primaria:

- o Edilizia residenziale libera: mc 17.340,00 x €/mc 18,33 = € 317.842,20

- Urbanizzazione secondaria:

- o Edilizia residenziale libera: mc 17.340,00 x €/mc 25,91. = € 449.279,40
- o

6.4. Complessivamente gli oneri sono pari a € 767.121,60 (euro settecentosessantasettemilacentoveventuno/60), di cui € 317.842,20 (euro trecentodiciassettemilaottocentoquarantadue/20) per oneri di urbanizzazione primaria, € 449.279,40 (euro quattrocentoquarantanovemiladuecentosettantanove/40) per oneri di urbanizzazione secondaria.

6.5. Dette somme verranno versate o scomputate dalle opere di urbanizzazione previste, proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme previste dal COMUNE e con le modalità richiamate al presente articolo. In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

6.6. Si conviene che, ai sensi del DPR 380/2001 art. 17, comma 3, lettera c), non è dovuto il contributo di costruzione per la cascina Bindellera, per la quale è prevista la cessione, come riportato nel successivo art. 8 e il recupero/ristrutturazione come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 12 del presente atto, in quanto per la destinazione assegnata si configura quale opera di urbanizzazione secondaria che non necessita di opere di urbanizzazione primaria.

6.7. 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 (trentasei) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo. Essendo trascorso 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.

6.8. I lottizzanti si impegnano a corrispondere al rilascio dei singoli titoli abilitativi 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 e individuate catastalmente al mapp. 477 fg. 12.

Articolo 7 - Aree per urbanizzazione primaria e cessione aree per verde di mitigazione

7.1. Le aree destinate alla realizzazione della pista ciclo-pedonale e alle piazzole di risvolta a sud del comparto, pari ad una superficie di mq 352, come indicato nelle tavole del PL e individuati catastalmente ai mapp. 512 e 513 del fg.12, sono di proprietà del Comune che alla stipula della convenzione sono state messe a disposizione del Lottizzante per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

7.2. Il Lottizzante, in relazione alle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del PRG all'epoca vigente, ha ceduto gratuitamente al COMUNE contestualmente alla stipula della convenzione del 12 dicembre 2012, le aree destinate a verde di mitigazione per una superficie di mq. 1.790,00 e cesite al catasto come segue:

- o foglio 12, p.lla 477
- o foglio 12, p.lla 516
- o foglio 12, p.lla 478

7.3. Il Comune, in sede di stipula ha concesso al Lottizzante il possesso delle aree di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo fino al momento della ultimazione da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, della sistemazione a prato dell'area destinata a verde di mitigazione 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 Lottizzante.

7.4. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo al Lottizzante, con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Articolo 8 - Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

8.1. Il Lottizzante, in relazione al combinato disposto dell' articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della stipula della convenzione, ha ceduto senza corrispettivo in denaro al COMUNE, contestualmente alla stipula della convenzione stessa, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica del PRG e indicate nel Piano di Lottizzazione aventi un'estensione complessiva di mq. 8.525,00 così suddivisa:

- Parcheggio pubblico e area di pertinenza dei due fabbricati in cessione (mq 7.276,00)
- Cascina Bindelera edificio A superficie utile lorda (mq 484,00)
- Cascina Bindelera edificio B superficie utile lorda (mq 765,00)

Tali aree sono censite al catasto terreni come segue:

- foglio 12, p.lla 510, semin irrig classe 2, are 17.20, R.D. Euro 11,37, R.A. Euro 13,32;
- foglio 12, p.lla 9, fu d accert, are 18.70;
- foglio 12, p.lla 8, fu d accert, are 00.55;
- foglio 12, p.lla 7, fu d accert, are 01.70;
- foglio 12, p.lla 517, semin irrig classe 2, are 00.30, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,23.
- foglio 12, p.lla 477
- foglio 12, p.lla 516
- foglio 12, p.lla 478
- foglio 12, p.lla 515

8.2. Le cessioni di standard previste assolvono la dotazione dovuta dall'intervento per cui non sono previste monetizzazioni, infatti sono dovuti mq. 6.474,00 e sono reperiti nel P.L. mq. 8.525,00..

8.3. Il COMUNE, in sede di stipula concede il possesso delle aree e degli immobili relativi alla cascina Bindelera interessati alla realizzazione da parte del Lottizzante e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico agli artt. 11 e 12 del presente atto. Le aree resteranno nel possesso del Lottizzante 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 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 Lottizzante.

8.4. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo al Lottizzante. Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto specificato nell'articolo successivo.

Articolo 9 - Parcheggi privati e titolarità aree in cessione

9.1. La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 15 delle NTA dello strumento urbanistico generale vigente all'atto della sottoscrizione della convenzione, è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89.

9.2. Il Lottizzante ha trasferito al Comune la proprietà di cui ai mappali 7,8,9 e 510 del fg12 con la riserva, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, del diritto di superficie per l'edificazione (a completamento di quanto in esso già edificato) di spazi destinati a box per autorimesse e/o posti auto ubicati entrambi nel sottosuolo previo rilascio di titolo abilitativo; il diritto di superficie è riferito alla parte dell'area ora identificata al catasto terreni in base al tipo di frazionamento con il mappale 566 del foglio 12, fatta salva una porzione di fabbricato costituita da un locale senza permanenza di persone di circa mq 200 ad uso deposito, archivio o magazzino, da consegnare al Comune, previo collaudo, contestualmente alle opere in soprassuolo.

9.3. Rimane in capo al Lottizzante l'impegno di realizzare, qualora richiesto dal Comune e compatibilmente con la fattibilità tecnica nel Piano Interrato, senza alcun onere da parte del Comune un locale senza permanenza di persone di circa mq 200 ad uso deposito, archivio o magazzino, da consegnare al Comune, previo collaudo, contestualmente alle opere in soprassuolo. Detta porzione di fabbricato, la cui localizzazione sarà oggetto di successivi accordi con il Comune, sarà costruita senza alcun onere da parte del Comune. A costruzione ultimata il Comune e il lottizzante procederà all'individuazione catastale della porzione di fabbricato di proprietà del Comune.

9.4. Ai sensi dell'art. 954 del Codice Civile tale diritto di superficie per l'edificazione in sottosuolo si estingue per prescrizione per effetto del non uso protratto per la durata della presente convenzione.

9.5. La manutenzione ordinaria delle aree in soprassuolo sarà a carico del Comune e quella straordinaria delle strutture in soprassuolo, aventi possibili ricadute sulle strutture sottostanti (es. rifacimento manti, massicciate, cordolature, piantumazioni, movimenti terra, ect.) saranno a carico del comune, ma dovranno essere eseguite direttamente dai detentori di eventuali diritti di sottosuolo, previa approvazione di tutti gli atti necessari da parte del Comune.

In tal caso il comune provvederà alla liquidazione a controparte degli oneri sostenuti e documentati, come da positivo collaudo degli interventi eseguiti.

9.6. In caso di eventuali aumenti degli indici edilizi relativi alla capacità edificatoria, questi spetteranno esclusivamente al proprietario titolare del diritto suprficiario in soprassuolo e nessuna ingerenza spetterà al titolare del diritto superficiario sui fabbricati interrati.

Articolo 10 - Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione

10.1. Ai sensi degli articoli 45 e 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e nel rispetto degli artt. 32, comma 1, lett. g) e 122, comma 8, D.Lgs 163/06 e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno direttamente realizzate dal Lottizzante, come indicato rispettivamente nei successivi articolo 11 e articolo 12, verrà portato in compensazione al contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e determinato sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.

10.2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione verrà effettuata sulla base del listino prezzi Regione Lombardia Vigente all'atto della richiesta di Permesso di Costruire, a tal fine il Lottizzante accompagnerà i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali.

10.3. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il Lottizzante si impegnerà a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni ove previsto dalla normativa vigente.

10.4. Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, il Lottizzante predisporrà il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti secondo il listino impiegato nella redazione del Computo metrico allegato al Permesso di Costruire. 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. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al Lottizzante qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

10.5. Il Lottizzante corrisponderà al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, sulla base dei progetti edilizi che verranno

successivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.

10.6. I Lottizzanti si impegnano a corrispondere al rilascio dei singoli titoli abilitativi una maggiorazione del 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 e individuate catastalmente al mapp. 477 fg. 12.

Articolo 11 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

11.1. In relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, il Lottizzante si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto del PL, elaborato H/1, e computo elaborato H/2 con previsione di spesa e descrizione opere, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Via Bindellera – aiuole e parcheggi in linea
- Parcheggio a nord con strada di accesso, pista ciclabile, sistemazione a verde
- Percorso ciclopedonale collegamento via Bindelea via Borsellino e aree di risvolta

11.2. Le opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 389.095,54, verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.L., previa presentazione, da parte del Lottizzante, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

11.3. Poiché detto costo risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30.03.2009 e determinati per un importo pari a € 317.842,20, come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, le suddette opere primarie andranno a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

11.4. In caso di aggiornamento degli oneri, 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 permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo, il Lottizzante è obbligato a versare al COMUNE la differenza.

11.5. Il Lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a sistemare a prato le aree in cessione di cui all'art. 7 della presente convenzione e non interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tali aree dovranno essere sistemate a prato, libere da cocci, infestanti e pianeggianti. Sono ammesse limitate movimentazioni di terreno al fine di creare lievi rilevati morfologici nell'area che non dovranno però essere realizzati con le risulterte degli scavi di cantiere. Sono ammessi riporti di coltivo proveniente dagli scavi sul posto, purchè il materiale escavato risulti non contaminato da residui di origine diversa. In caso si realizzino tali rilevati sarà onere del Lottizzante darne comunicazione al COMUNE per consentire i necessari sopralluoghi in fase di esecuzione. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di effettuare carotaggi e controlli a carico del Lottizzante in fase di verifica dell'area. Tale sistemazione dell'importo stimato in € 15.251,90 non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e dovrà essere realizzata contestualmente alle altre opere di urbanizzazione anche in caso di mancato completamento degli edifici privati. Ultimata la sistemazione su richiesta del Lottizzante, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza con quanto pattuito ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 14 della presente convenzione. La relazione di verbale favorevole di verifica, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle aree in cessione così come megliospesificato all'art. 7 della presente convenzione. Con la consegna delle aree si intenderà l'estinzione tacita del possesso concesso al Lottizzante del precedente art. 7.

Articolo 12 - La realizzazione delle opere relative al Compendio immobiliare in cessione per funzioni pubbliche

12.1. Come previsto dall'elaborato 2.5 – Schede relative ai piani Attuativi- del Piano Regolatore generale vigente all'atto della sottoscrizione della Convenzione del 10 dicembre 2012, il Lottizzante si è obbligato, 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 al PL, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore concordandone preliminarmente i contenuti con l'Amministrazione Comunale, il recupero e la ristrutturazione a funzioni pubbliche dell'intera cascina: edificio A sino alla dimensione di 1.721 mc ed edificio B sino alla dimensione di 2.805 mc per le seguenti opere:

- Centro Aggregazione Giovanile
- Banda musicale
- Unità abitative ad uso sociale
- Adeguamento lotto di pertinenza

12.2. La descrizione delle opere e dei lavori, facente parte dell'allegato progetto preliminare ed indicate nell'allegato computo metrico estimativo di massima, prevede un importo delle opere pari ad € 1.119.423,07, al netto di oneri per sicurezza (€ 76.150,00), delle spese tecniche (€ 180.000,00) imprevisti e varie, IVA.

12.3. Le opere verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.L., previa presentazione, da parte del Lottizzante, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

12.4 Il COMUNE, entro e non oltre il 30 giugno 2022 si riserva la facoltà di meglio definire le esigenze di cui al precedente punto 12.1 e comunicare tali scelte all'operatore in modo che esso possa aggiornare il progetto nel rispetto degli importi di cui al punto 12.2. Al fine di consentire una fruizione di tali spazi conformemente alle meglio definite esigenze dell'amministrazione comunale il maggior costo delle opere di cui al presente articolo verrà portato in compensazione al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno pertanto scomputati.

12.5. Per le opere così come definite all'art. 12.1 o come verranno definite dal COMUNE esercitando l'opzione di cui all'art 12.4 , il Lottizzante si impegna a presentare il progetto definitivo/esecutivo, entro cinque mesi a partire dal 30 giugno 2022, ad avviare i lavori ed a concludere gli stessi entro la validità del relativo titolo abilitativo.

12.6. Le opere verranno contabilizzate secondo il listino Regione Lombardia Vigente al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

12.7. L'opera sarà sottoposta a collaudo tecnico-amministrativo, in corso d'opera, da parte di un collaudatore nominato dal COMUNE, con onere a carico del Lottizzante che dovrà redigere il collaudo entro e non oltre 15 giorni dalla dichiarazione di fine lavori.

12.8. La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche verbale di consegna al Comune dell'opera del presente articolo.

12.9. Solo dopo la consegna, la gestione e la manutenzione dell'opera sarà a carico del COMUNE, che provvederà, attraverso le procedure previste dalla normativa vigente, ad individuare soggetti dotati di adeguata esperienza e professionalità, al fine di occuparsi della gestione e della manutenzione dello stesso, previa sottoscrizione di apposita convenzione.

Articolo 13 – Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

13.1. Il Lottizzante, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti" sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

13.2. Il COMUNE si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione a mezzo di propri tecnici, la regolare esecuzione dei lavori, di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che riterrà necessario, nonché di nominare il collaudatore da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre un mese dall'inizio lavori.

13.3. Entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione, con la partecipazione del tecnico comunale incaricato di controllare l'esecuzione dei lavori e del collaudatore, verrà redatto il verbale di collaudo definitivo delle opere.

13.4. Le spese per il collaudatore e per il collaudo in corso d'opera e definitivo delle opere di urbanizzazione sono a carico del

Lottizzante sopraindicato.

5. La consegna delle opere al COMUNE in perfetto stato di agibilità avverrà dopo il positivo collaudo definitivo e dovrà essere rilevato da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Articolo 14 - Garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

14.1. Il Lottizzante, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula della presente convenzione cauzione di € 2.023.0499,91 (€ 1.573.770,51 + €449.279,40), a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere previste dal P.L., come individuate dagli articoli del presente atto, così suddivisa:

A) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 404.347,44 (.....), a garanzia della esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e sistemazione area a prato a carico del Lottizzante;

B) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 50.000,00 (.....), a garanzia della custodia e pulizia delle aree utilizzate per esigenze di cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cascina

C) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 1.568.702,47 (€ 1.119.423,07+ €449.279,40), a garanzia della esecuzione dei lavori relativi al Compendio immobiliare in cessione per funzioni pubbliche a carico del Lottizzante;

14.2. Dette cauzioni consistono in polizza fidejussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da primaria Compagnia di assicurazioni o Istituto bancario, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., portante in n..... Tali cauzioni devono recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

14.3. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione il Lottizzante autorizza il COMUNE 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 effettuare.

14.4. Il Lottizzante potrà richiedere la riduzione dell'importo della fidejussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli, purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera.

14.5. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il P.L., il Lottizzante dovrà trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidamente 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 Lottizzante. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il Lottizzante sarà liberato e le garanzie degli stessi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del Lottizzante.

Articolo 15 - Cronoprogramma per l'attuazione del Piano di Lottizzazione

15.1. Il Lottizzante si obbliga, per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.L. nei termini stabiliti dal presente articolo, nonché al rispetto delle normative vigenti in materia. Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dal Lottizzante direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 11.

15.2. Il Lottizzante si obbliga a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

15.3. La realizzazione da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione primarie di cui al precedente articolo 11 (opere di urbanizzazione primaria) avverrà entro il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime e comunque entro e non oltre 4 anni dalla stipula del presente atto di aggiornamento della convenzione, indipendentemente dal livello di edificazione dell'intervento privato.

15.4. La richiesta da parte del Lottizzante del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primarie di cui al precedente articolo 11 (opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e pertanto entro 180 giorni dalla data di stipula del presente atto di aggiornamento della convenzione.

15.5. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di agibilità del primo insediamento residenziale, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE.

15.6. Il Lottizzante ed i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, e acquisita la relativa agibilità 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.

15.7. 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.

15.8. per l'intervento di recupero/ristrutturazione della cascina Bindelera rimangono validi i termini di cui all'articolo 12 della presente convenzione -

15.9. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere relative alla Cascina Bindelera o altre opere scelte dal COMUNE l'Ufficio Tecnico Comunale, o un tecnico 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 è dato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale.

15.10. I collaudi parziali e/o definitivi delle opere di interesse pubblico – urbanizzazioni e cascina – dovranno aver luogo entro 15 giorni dalla relativa comunicazione di ultimazione lavori al COMUNE. Solo dopo il collaudo parziale e/o definitivo si potrà procedere allo svincolo parziale e/o totale della cauzione. 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 agli articoli 7 e 8 della presente convenzione. Con la consegna delle opere si intenderanno altresì consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria e secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dai precedenti articoli 7 e 8.

15.11. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini il Lottizzante, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avrà facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione dei collaudi seguendo, in quanto applicabili, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.

15.12. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione e l'intervento di recupero/ristrutturazione della cascina Bindelera dovranno comunque essere completate entro i termini sopra stabiliti

Articolo 16 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

16.1. Il Lottizzante si obbliga a tracciare a proprie cure e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al P.L. riguardanti le opere di urbanizzazione e la cascina Bindelera, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano stesso, in fase di richiesta del primo permesso di costruire, con gli opportuni riferimenti.

16.2. E' posto a carico del Lottizzante 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 17 - Diritti edificatori esterni al P.L.

17.1. La Scheda Urbanistica relativa all'Area di trasformazione B3.14 prescrive al punto 3) che i diritti edificatori privati, pari a mc. 10.446,00, vengano utilizzati all'esterno del Comparto con modalità da definirsi nella convenzione urbanistica.

17.2. Si conviene quindi che tali diritti, acquisiti, da reiterarsi nel P.G.T., vengano opportunatamente gestiti nell'ambito di accordi fra il Lottizzante ed il COMUNE conformemente agli strumenti urbanistici che saranno in vigore.

Articolo 18 - Inadempimenti

18.1. Qualora il Lottizzante non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione e dell'intervento relativo alla cascina Bindelera e della sistemazione a prato non a scomputo il COMUNE diffiderà il Lottizzante con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fidejussioni di cui all'articolo 14 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione e della cascina.

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

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

a) per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo e dell'intervento previsto per la cascina: 1,50 % dell'importo totale;

b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire, sia per gli interventi privati che per le opere pubbliche, rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi: € 1.000,00;

c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 15.6: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

Articolo 19 - Modalità di gestione delle aree cedute per lo svolgimento delle attività di cantiere

19.1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, il Lottizzante si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

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

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

19.4. Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro i termini sopra indicati.

19.5. A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo il Lottizzante ha costituito cauzione di € 50.000,00, mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per pari importo, da svincolarsi a seguito del positivo collaudo delle opere pubbliche ivi previste e nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere pubbliche, 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 15 giorni dal ricevimento dell'avvenuta sistemazione.

Articolo 20 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

20.1. Il Lottizzante si impegna, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal P.L. 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.

20.2. Resterà, comunque, ferma la responsabilità solidale del Lottizzante, secondo quanto stabilito all'articolo 1, per l'adempimento degli obblighi tutti previsti dalla presente convenzione.

Articolo 21 - Dichiarazione ai sensi del d.p.r. n. 380/2001

21.1. Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del d.p.r. n. 380/2001, viene allegato al presente atto sotto la lettera "___", il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, rilasciato dal COMUNE di BRUGHERIO in data ___/___/___.

21.2. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 terzo comma del d.p.r. n. 380/2001, le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

Articolo 22 - Oneri e spese a carico del Lottizzante

22.1. Sono, altresì, a carico del Lottizzante le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dall'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione al COMUNE e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

22.2. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico del Lottizzante, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.

22.3. Le spese per il collaudatore, incaricato dal COMUNE, e per il collaudo in corso d'opera e definitivo, delle opere di urbanizzazione e della cascina Bindelera, sono a carico del Lottizzante

22.4. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, D.P.R. 643/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dalla Legge 5 Agosto 1978 n. 457.

22.5. Il Lottizzante si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 30 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.

Articolo. 23 - Controversie

23.1. 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.

23.2. 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.

Articolo. 24 – Norma finale

24. 1. Si dà atto alle parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali.

24. 2. Sarà quindi registrata e trascritta a cura e spese del Lottizzante, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie.

24.3. 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.

Articolo. 25 - Elezione di domicilio

25.1. Il Lottizzante in relazione alle comunicazioni che il COMUNE dovrà eseguire nell'ambito di attuazione della presente convenzione dichiarano di eleggere domicilio in _____ in via _____ n. _____, presso la sede della società _____ tel. _____. _____ fax _____. _____ e mail _____.

25.2. Al Lottizzante e' fatto obbligo di comunicare immediatamente al COMUNE eventuali variazioni. Letto, confermato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, li.....

Immobiliare Sant'Ansano. s.r.l.

Comune di Brugherio

Elenco allegati alla Convenzione:

All. "A" – Provvedimento sindacale di Nomina