

**ALLEGATO H**

**Comune di BRUGHERIO**  
**(Provincia di Milano)**

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVA ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE D.4.1**  
**– Comparto 1C – IN VIALE LOMBARDIA**

**Soggetto Richiedente:**

**BENNET S.p.a.**

**COMUNE DI BRUGHERIO**  
**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA**  
**ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE D.4.1 – COMPARTO 1C –**  
**IN VIALE LOMBARDIA**

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: ....., nato a ..... il giorno ..... domiciliato in ..... il quale interviene a questo atto in nome e per conto di Bennet S.p.A.con sede legale in Milano (Mi), via Goldoni n° 11, C.F. - 07071700152

persone della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Comparto autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale mediante Piano di Lottizzazione in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettere c) ed f) della Legge Regionale n. 23/97.

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

- che Bennet S.p.A. (di seguito per brevità anche definita “convenzionante”) è proprietaria di un compendio immobiliare che affaccia su viale Lombardia, contraddistinto in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 20 del Comune di Brugherio: mappali 17 e 160 per un'estensione complessiva di mq 48.096,00;
- che gli immobili di cui trattasi sono pervenuti alla convenzionante con atto dott.....
- che i suddetti immobili formano insieme un ambito edificatorio commerciale, - comparto 1c – compreso nell'area di trasformazione indicata con la sigla D4.1 nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 5 dicembre 2005 ed entrato in vigore dal 11 gennaio 2006 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- che il Piano Regolatore Generale vigente prevede per tale comparto l'attuazione mediante piano attuativo;
- che nell'elaborato 2.5 – Schede relative ai Piani Attuativi – del Piano Regolatore Generale vigente sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto Comparto 1c e le modalità d'intervento;

- che, per il comparto oggetto dell'intervento, il PRG vigente ammette l'edificazione previa presentazione di Piano di Lottizzazione subordinandolo alla redazione di uno Studio Preliminare all'attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che, intendendo procedere alla realizzazione dell'ampliamento ammesso dallo strumento urbanistico generale, in data 02.07.2007, la convenzionante ha presentato a codesta rispettabile A.C. domanda di autorizzazione commerciale ex art. 9, D.Lgs. n. 114/1998;
- che, in data 20.11.2007, la Conferenza di servizi ha accolto la domanda e in data 12.12.2007, il Comune di Brugherio ha rilasciato l'autorizzazione unitaria n. 32/2007 per l'apertura al pubblico di un centro commerciale avente superficie di vendita pari a mq. 14.616 di cui mq. 3.851 destinati al settore alimentare e mq. 10.765 destinati a quello non alimentare, mediante ampliamento della superficie di vendita del centro esistente di mq. 2.400;
- che, in data 17.03.2008 prot. n. 11314, la convenzionante ha presentato rituale proposta di studio preliminare;
- che, con nota prot. n. 28471 in data 24 luglio 2008, l'A.C. ha comunicato di voler avviare l'approvazione di uno Studio Preliminare d'iniziativa pubblica elaborato dal proprio ufficio tecnico;
- che, con deliberazione n. 61 del 26 ottobre 2008, il Consiglio Comunale ha approvato lo Studio Preliminare per la riqualificazione da via Virgilio a viale Europa;
- 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 piano di lottizzazione, presentata in data 11 dicembre 2008 atti comunali n. 45749 corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- che il Piano di Lottizzazione presentato è in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 2, comma 2 lettera c) ed f) della L.R. n. 23/97, in quanto prevede una diversa perimetrazione del comparto attuativo, escludendo il mappale 430 del fg. 20 di superficie pari a mq 290 localizzato nella parte nord – ovest del comparto, come dimostrato dalla TAV.1 bis, parzialmente già edificato e non funzionale allo sviluppo urbanistico dell'area;
- che la modifica di perimetro del comparto attuativo non incide su aspetti che costituiscono oggetto di disciplina da parte del Documento di Piano del PGT ovvero il dimensionamento degli obiettivi quantitativi di sviluppo del territorio comunale e, pertanto a norma della DGR n. VIII/6420/2007, la suddetta variante non deve essere sottoposta a preventiva VAS;
- che gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:
  - del Piano Regolatore Generale vigente;
  - del Regolamento Edilizio vigente;
  - del Regolamento 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 Progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva nei termini di legge;
  - che la suddetta deliberazione, unitamente a tutti gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione, 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 Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato con contestuale controdeduzione delle osservazioni pervenute, con successiva pubblicazione sul BURL;
  - che i titoli abilitativi per la costruzione dell'ampliamento del centro commerciale e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione verranno successivamente rilasciati conformemente alla presente convenzione, secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamentari;
  - che la convenzionante 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 qualita' di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il signor....., quale..... della Bennet S.p.A., con sede legale in Milano (Mi), via Goldoni n° 11, C.F. – 07071700152, proprietaria degli immobili formanti il comparto 1C nell'Area di Trasformazione D4.1, 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 se' 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, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Tavola 1) Azionamento vigente: PRG – mappa – aerofotogrammetrico
- Tavola 1bis) Azionamento in variante: PRG – mappa – aerofotogrammetrico
- Tavola 2) Stato di fatto: Planimetria generale
- Tavola 3) Stato di fatto: Profili e sezioni del terreno
- Tavola 4) Stato di fatto: Pianta piano terra
- Tavola 5) Stato di fatto: Prospetti nord ed est (P1-P2)
- Tavola 6) Stato di fatto: Prospetti sud ed ovest (P3-P4)
- Tavola 7) Stato di fatto: Sezione S1-S2
- Tavola 8) Progetto: Planimetria generale
- Tavola 9) Progetto: Pianta piano terra e stralcio copertura indicativi
- Tavola 10) Progetto: Prospetti nord ed est (P1-P2) indicativi
- Tavola 11) Progetto: Prospetti sud ed ovest (P3-P4) indicativi
- Tavola 12) Progetto: Sezioni S1-S2-S3 indicative
- Tavola 13) Rilievo: Dotazione standard e parcheggi esistenti
- Tavola 14) Progetto: Calcolo superfici e standard di progetto
- Tavola 14bis) Standard complessivi
- Tavola 15U) V.le Lombardia: Opere di urbanizzazione\_plan gen stato fatto e progetto
- Tavola 16U) V.le Lombardia: Opere di urbanizzazione\_plan gen di raffronto con sez. di progetto
- Tavola 17U) Parcheggio interno: Opere di urbanizzazione
- Tavola 18) Rete fognatura: progetto e raffronto
- Tavola 19) Aree da cedere al comune
  
- Allegato A) Titoli di proprietà
- Allegato B) Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato C) Relazione Tecnico-Descrittiva
- Allegato D) Rilievo fotografico
- Allegato E) Inserimento fotografico del progetto
- Allegato F) Computo metrico opere di urbanizzazione
- Allegato G) Scheda informativa per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro varianti
- Allegato H) Convenzione
- Allegato I) Relazione geologica e geotecnica
- Allegato L) Valutazione paesistica
- Allegato M) Relazione ambientale
- Allegato N) Impatto sul traffico
- Allegato O) Impatto acustico
- Allegato P) Impatto atmosferico
- Allegato Q) Documentazione secondo quanto prescritto art. 22 NTA PRG
- Allegato R) Dichiarazione alterazioni organolettiche
- Allegato S) Verifiche relative ad area scoperta, superficie occupata, superficie permeabile

### Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

Con la sottoscrizione della presente convenzione, in relazione al combinato disposto degli articoli 8.3 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, il Convenzionante, cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, il mappale 160 del fg. 20 identificato in colore rosa nella tavola n. 19 del Piano di Lottizzazione ed aventi un'estensione di mq. 519,00, da destinare alla sistemazione della strada di arroccamento.

Il Convenzionante dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione 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 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, con la sottoscrizione del presente atto concede il possesso e l'uso delle aree oggetto di cessione per le esigenze di cantiere e la realizzazione da parte del Convenzionante e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 7 del presente atto.

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

Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree al Comune, si estingue il possesso in capo al Convenzionante.

#### Articolo 4 – CESSIONE AREE U2

Con riferimento alla dotazione di aree a standard concernente l'ampliamento del centro commerciale, il "Convenzionante", in relazione al combinato disposto degli articoli 8.4 e 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, cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate a parcheggio pubblico, meglio identificate in colore azzurro nella tavola n. 19 del Piano di Lottizzazione ed aventi un'estensione di mq. 8.205,00.

Il "Convenzionante" dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione 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 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, con la sottoscrizione del presente atto concede al Convenzionante il possesso di tali aree per esigenze di cantiere e per la realizzazione da parte dello stesso e per conto dell'ente delle opere di urbanizzazione previste dal progetto.

Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 7 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.

#### **Articolo 5 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione, del Piano di Lottizzazione è di dieci anni.

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

I titoli abilitativi relativi alla costruzione dell'immobile e alle opere di urbanizzazione previsti dal progetto saranno rilasciati con successivi e separati atti esecutivi della presente convenzione.

#### **Articolo 6– DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

I titoli abilitativi all'edificazione 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.

Le parti si danno reciprocamente atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari:

- per destinazione commerciale:
  - o urbanizzazione primaria €/mq 79,99
  - o urbanizzazione secondaria €/mq 38,40
  - o contributo potenziamento reti e servizi €/mq 79,99

In relazione alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente pari a mq. 3.000, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria: mq 3.000 x €/mq 79,99 = € 239.970,00
- Urbanizzazione secondaria: mq 3.000 x €/mq 38,40 = € 115.200,00.
- Contributo potenziamento reti e servizi: mq 3.000 x €/mq 79,99 = € 239.970,00

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 e determinato nel presente articolo, per patto espresso tra le parti rimarrà invariato e non potrà subire aumenti, a condizione che la richiesta di permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività relativa alla costruzione dell'ampliamento del centro commerciale previsto dal progetto, siano presentati entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere rideterminato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purchè completa della documentazione prevista.

#### **Articolo 7- 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 causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come risultano dal seguente elenco e come meglio illustrate e precisate nel progetto e nel computo metrico allegati al Piano di Lottizzazione (tav. n. 15, 16, 17U, 18 e allegato F):

- Riquadrificazione viale Lombardia: tratto via Virgilio – viale Europa

## - Parcheggio pubblico

L'importo complessivo stimato di tali opere ammonta a € 634.112,66 (seicentotrentaquattromilacentododici e sessantasei centesimi).

Il parcheggio pubblico all'interno del comparto, dovrà essere realizzato entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato destinato ad ospitare l'ampliamento del centro commerciale.

Le parti pattuiscono che, sull'area destinata a parcheggio pubblico, è consentita la creazione di stazioni di deposito-rimessaggio dei carrelli porta spesa, il cui posizionamento verrà concordato in sede esecutiva con l'Amministrazione Comunale.

Per ogni stazione di deposito-rimessaggio realizzata, il Convenzionante è tenuto a corrispondere al Comune la tassa di occupazione del suolo pubblico, proporzionale alla superficie utilizzata, da versarsi con cadenza annuale secondo le tariffe vigenti.

Le opere di riqualificazione del viale Lombardia, tratto via Virgilio – viale Europa dovranno essere realizzate entro 3 anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo alla realizzazione delle medesime.

La realizzazione da parte del "Convenzionante" delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali. In ogni caso, la richiesta del titolo abilitativo la costruzione del parcheggio pubblico dovrà essere presentata contestualmente a quella per il rilascio del titolo abilitativo alle edificazioni del fabbricato destinato ad ospitare l'ampliamento del centro commerciale. L'esecuzione del parcheggio dovrà avvenire contestualmente ai lavori di costruzione dell'ampliamento del centro commerciale.

La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere di riqualificazione del viale Lombardia, tratto via Virgilio – viale Europa dovrà avvenire entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione e l'inizio dei lavori di dette opere dovrà avvenire entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione, subordinatamente al rilascio del predetto titolo abilitativo e di tutti gli atti di consenso da parte di tutte le amministrazioni competenti.

In caso di colpevole inosservanza dei termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra definiti, il Comune applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 16, previa contestazione del mancato adempimento e formale messa in mora del Convenzionante ai sensi dell'art. 16 cit.

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

Il contratto di appalto concernente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, sarà affidato dal "Convenzionante", nel rispetto di quanto previsto dall'art. 122, comma 8, D.Lgs. 163/2006 s.m.i., sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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.

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, 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, così come determinato ai sensi del precedente art. 6. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al "Convenzionante" qualora tenuto conto di tale consuntivo il costo delle opere di urbanizzazione risulti superiore a quello del contributo per oneri di urbanizzazione.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta del "Convenzionante", si procederà in

contraddittorio e nel termine di mesi tre, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con il progetto approvato (collaudo provvisorio).

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

La sottoscrizione del verbale favorevole di collaudo definitivo, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle opere che insistono sulle aree da cedere così come meglio specificato agli articoli 3 e 4 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 al Convenzionante a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria per le aree e le opere interessate dalla riqualificazione di viale Lombardia; vengono invece affidate perpetuamente in via esclusiva al Convenzionante la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico all'interno del comparto (area ceduta con la presente Convenzione e quella ceduta con la precedente), oltre alle spese gestionali (luce, acqua ecc..).

Si dà atto, che l'importo relativo alla realizzazione diretta da parte del "Convenzionante" delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dall'allegato computo metrico pari a €. 634.112,66= (seicentotrentaquattromilacentododici e sessantasei centesimi) risulta superiore al contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e per potenziamento delle reti e servizi, che, determinato, applicando i parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004, come quantificato a norma del precedente articolo 6, ammonta all'importo di € 479.940,00, e, pertanto, le suddette opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a scomputo totale di tale contributo.

Qualora il costo effettivo delle opere risultasse inferiore al contributo determinato secondo il precedente art. 6, il "Convenzionante" si impegna a versare al COMUNE la differenza.

Si dà 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 nell'art. 6 della presente convenzione.

## **Articolo 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il "Convenzionante", in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, nonché in base ai parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 esecutiva nei termini di legge ed avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune entro trenta giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione dell'ampliamento del centro commerciale, l'importo onnicomprensivo di €. 115.200,00= a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, così come quantificato a norma del precedente articolo 6. In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

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

All'atto del rilascio del titolo abilitativo sarà determinata la quota di contributo sul costo di costruzione 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, nel termine previsto dall'art. 48 cit..

#### Articolo 10 - COSTITUZIONE CAUZIONE

Il “Convenzionante”, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnato contestualmente alla stipula della presente convenzione, idonea fidejussione bancaria/assicurativa dell'ammontare di € 635.000,00=, a garanzia dell'esatta e piena attuazione delle opere di urbanizzazione primaria meglio specificate nel precedente articolo 7.

Detta cauzione consiste in polizza fideiussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazioni, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., n..... Tale cauzione contiene 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 articolo 7, purchè residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera.

Per l'ipotesi di colpevole inadempimento delle obbligazioni di cui alla 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, a condizione che l'inadempimento venga preventivamente contestato al Convenzionante con formale atto scritto di messa in mora e diffida ad eseguire le opere in un termine non inferiore a novanta giorni, prima della cui scadenza il COMUNE non potrà procedere all'escussione della polizza fideiussoria.

In caso di eventuale alienazione a terzi delle aree costituenti il comparto 1C dell'Area di Trasformazione D4.1, tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione dal “Convenzionante” si intenderanno trasferite ai suoi successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il COMUNE –, i quali saranno tenuti a presentare le medesime garanzie già prestate dal “Convenzionante” ovvero a subentrare in queste ultime. Con l'assunzione degli obblighi di cui alla presente convenzione da parte dei terzi aventi causa e la presentazione delle relative garanzie, il “Convenzionante” sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; fino a tale momento resterà ferma la responsabilità diretta del “Convenzionante”.

#### Articolo 11 - MODALITA' DI CESSIONE OPERE U1

La proprietà degli impianti e di tutti i servizi che, a norma dell'articolo 7 del presente atto, costituiscono opere di urbanizzazione primaria verrà trasferita gratuitamente al COMUNE nei termini di cui al predetto articolo con la sottoscrizione del verbale di collaudo degli stessi.

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione delle ricordate opere di urbanizzazione primaria in sostituzione del “Convenzionante” - qualora esso non vi abbia provveduto nei termini previsti - ed a spese del medesimo, nei modi e nei termini di cui all'art. 10.

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

Con riferimento alle aree cedute ai sensi e per gli effetti dei precedenti articoli 3 e 4, 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, che assume tutte le relative responsabilità per eventuali danni e/o pregiudizi terzi, derivanti dall'uso delle stesse.

Nel caso le aree suddette non vengano utilizzate per la realizzazione di opere di urbanizzazione ma solo per esigenze di cantiere legate alla costruzione dell'ampliamento del centro commerciale, fermi restando gli obblighi di cui sopra, dovranno essere restituite al Comune nello stato in cui si trovano al momento della cessione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

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

Le aree descritte ai precedenti articoli 3 e 4 s'intendono cedute libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitu' apparenti e non apparenti, 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, le strade, la delimitazione degli isolati e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 tutti 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 alla realizzazione/allacciamento delle diverse reti e sottoservizi tecnologici.

## **Articolo 14 – CORTINA ARBOREA**

Recependo la prescrizione formulata dalla Provincia di Milano, con nota prot. n. 157462 in data 16.10.2007, il Convenzionante, come illustrato nella tav. 14 del Piano di Lottizzazione, si impegna a realizzare lungo il lato sud-est del comparto all'interno del parco comunale una cortina verde del Piano di Lottizzazione da concordare con l'Ufficio Tecnico in sede esecutiva.

Il Convenzionante si obbliga per sè e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare tale opera entro il termine stabilito per le opere relative alla riqualificazione del viale Lombardia di cui al precedente articolo 7 del presente atto. Tale intervento non costituisce un'opera di urbanizzazione ed i relativi costi non verranno scomputati dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

A garanzia della realizzazione della cortina verde nei termini sopra ricordati, e degli impegni di cui all'art. 12 della presente Convenzione, il Convenzionante ha costituito e consegnato al COMUNE contestualmente alla stipula della presente convenzione una cauzione del valore di €

20.000,00 (ventimila/00).

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

Per l'ipotesi di colpevole inadempimento in relazione all'impegno di realizzare la menzionata cortina verde e di sistemare le aree di cantiere, il "Convenzionante" autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della cauzione stessa nel modo piu' ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilita' a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovra' fare, a condizione che l'inadempimento venga preventivamente contestato al Convenzionante con formale atto scritto di messa in mora e diffida ad eseguire le opere in un termine non inferiore a novanta giorni, prima della cui scadenza il COMUNE non potrà procedere all'escussione della polizza fideiussoria.

In caso di eventuale alienazione a terzi delle aree costituenti il comparto 1C dell'Area di Trasformazione D4.1, tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione dal "Convenzionante" si intenderanno trasferite ai suoi successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il COMUNE –, i quali saranno tenuti a presentare le medesime garanzie già prestate dal "Convenzionante" ovvero a subentrare in queste ultime. Con l'assunzione degli obblighi di cui alla presente convenzione da parte dei terzi aventi causa e la presentazione delle relative garanzie, il "Convenzionante" sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; fino a tale momento resterà ferma la responsabilità diretta del "Convenzionante".

#### **Articolo 15 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI**

Qualora il "Convenzionante", proceda all'alienazione delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione con successivi atti di disposizione, questi, dovranno contenere clausola espressa in merito all'accollo da parte degli acquirenti degli oneri e degli impegni di cui alla presente convenzione con il COMUNE.

Nell'ipotesi di alienazione parziale dell'area e/o degli immobili, il "Convenzionante", ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il COMUNE in relazione all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

#### **Articolo 16 – INADEMPIMENTI**

Qualora il "Convenzionante" non provveda nei termini stabiliti all'ultimazione, a regola d'arte, le opere e gli interventi di cui agli artt. dall'art. 7, 12 e 14 il Comune potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fideiussioni di cui ai precedenti articoli 10 e 14 nei termini ed alle condizioni ivi previste, e realizzare o completare direttamente tali opere ed interventi.

In caso di ritardo, rispetto ai termini rispettivamente previsti al precedente art. 7, nella presentazione della richiesta di titolo abilitativo e/o realizzazione delle opere di riqualificazione di viale Lombardia e del parcheggio pubblico all'interno del comparto, si applicheranno le penali seguenti:

- a) per ogni mese di ritardo nella richiesta del titolo abilitativo rispetto al termine stabilito dall'art. 7 cit.: € 1.000,00;
- b) per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere rispetto al termine finale stabilito dall'art. 7 cit.: 1(uno) % del valore complessivo delle opere;

#### Articolo 17 - TITOLO DI PROPRIETA'

Si dà atto che il "Convenzionante", ha consegnato al COMUNE copia dei titoli atti a comprovare che le aree oggetto della presente convenzione sono di sua proprietà, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

#### Articolo 18 - 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 quarantacinque 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 al COMUNE.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di centottanta giorni dalla esecutività della delibera C.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione, si ritiene decaduto il piano di che trattasi e relativa variante parziale al vigente Piano regolatore Generale, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del Lottizzante. Il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga del suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a centottanta giorni.

#### Articolo 19 - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

In base alle previsioni delle schede urbanistiche di attuazione al Piano Regolatore Generale vigente, di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richieste nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale 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 Regolatore Generale vigente, il "Convenzionante", per sé ed aventi causa a qualunque titolo, assoggetta a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree di cui alla tavola 8.

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

#### Articolo 20 - SUPERFICIE UTILE LORDA

Si dà atto con la presente convenzione che, nel comparto 1C dell'Area di Trasformazione indicata con la sigla D4.1 nel vigente Piano Regolatore Generale e soggetta a Piano Attuativo, è consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature di tipo commerciale nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale aventi

complessivamente una superficie utile lorda di mq 3.000 di nuova costruzione ed una superficie di vendita di mq 2.500, per ampliamento della grande struttura di vendita (centro commerciale) esistente nella predetta area.

Conforme a quanto stabilito dalla Conferenza di servizi in data 20.11.2007, il centro commerciale, ampliato di 3.000 mq di Sul e di 2.400 mq di superficie di vendita, è munito delle aree a standard meglio evidenziate nella tavola 14-bis del Piano di Lottizzazione.

Qualora in sede esecutiva la Sul convenzionata risultasse inferiore alla quantità massima consentita dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale il "Convenzionante" potrà, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la superficie residua, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.

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

#### **Articolo 21 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

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

Le parti si danno atto che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale, tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.

#### **Articolo 22 - 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

(Bennet S.p.A.)

(Comune di Brugherio)