

**COMUNE DI BRUGHERIO**  
**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA**  
**ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO D4.8**  
**VIA PRIVATA EDEN FUMAGALLI / VIA MONZA**

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: dott. Silvano Fumagalli, nato a Monza il giorno 21.4.1950 (c.f. FMGSVN50D21F704E), domiciliato per la carica in Via Comolli – Brugherio, il quale interviene a questo atto nella sua qualità di Presidente del C.d.A. della Società CANDY HOOVER Group s.r.l. con sede in Brugherio Via Comolli 16.

persone della cui identità personale io notaio sono certo, per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Ambito autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale mediante Piano di Lottizzazione.

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

- che la suindicata Società è proprietaria degli immobili siti in Brugherio - Via Privata Eden Fumagalli / Via Monza, contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 44 del Comune di Brugherio: mappale 5 (parte);
- che gli immobili di cui trattasi sono pervenuti alla Società CANDY s.p.a. (ora CANDY HOOVER group s.r.l.) con atto notaio dott Antonio Mascheroni in data 3 febbraio 1967, n. 3941 di rep., registrato a Desio in data 14 febbraio 1967 al n. 751 vol. 175 (atto di fusione mediante incorporazione della società P.E.N. s.a.s. nella società CANDY s.p.a.).
- che i suddetti immobili formano insieme un ambito edificatorio terziario/direzionale, nel Comparto indicato con la sigla D 4.8 – di trasformazione, 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 ambito l'attuazione mediante Piano di Lottizzazione;
- 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 D 4.8 e le modalità di intervento e che nel medesimo elaborato è riportata una perimetrazione non coerente con la consistenza catastale del comparto, in quanto include parte dei mappali

affidenti alla Cascina San Paolo, in realtà non compresa nelle previsioni di riqualificazione;

- che nell'ambito in oggetto, ai sensi della scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, è ammessa l'edificazione, previa approvazione di Piano di Lottizzazione;
- 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 05/11/2008, corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- che il Piano di Lottizzazione presentato è in variante al vigente PRG, così come consentito dalle lettere c) ed f) del comma 2 dell'art. 2 della L.R. n. 23 del 23/06/1997, al fine di individuare e perimetrare con esattezza le aree oggetto di intervento, onde prospettare l'adeguamento del perimetro del comparto alla corretta consistenza catastale delle aree di proprietà oggetto del presente P.L.;
- 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 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 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione con deliberazione n.....del..... con successiva pubblicazione sul BURL;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;
- che la Proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

## **Tutto ciò premesso e considerato**

tra il Signor..... nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il Signor dott. Silvano Fumagalli quale Presidente del C.d.A. della Società proprietaria degli immobili formanti il comparto D4.8 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 sè 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, fatte salve le proposte di variante indicate nelle premesse, alle norme di cui alla presente convenzione, nonchè in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- allegato 1 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- allegato 2 - PLANIMETRIA CATASTALE – ELENCO MAPPALI PROPRIETA'
- allegato 3 - STRALCI TAVOLE P.R.G. BRUGHERIO – SCHEDE URBANISTICHE PIANI ATTUATIVI – MODIFICHE PERIMETRO COMPARTO
- allegato 4 - PLANIMETRIA GENERALE AREE INTERESSATE E PROFILI REGOLATORI – SITUAZIONE ESISTENTE
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SITUAZIONE ESISTENTE
- allegato 6 - PLANIMETRIA GENERALE – RETI URBANIZZAZIONI ESISTENTI
- allegato 7 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE - MISURAZIONI ANALITICHE AREE – VERIFICHE URBANISTICHE
- allegato 8 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – TIPOLOGIA EDILIZIA
- allegato 9 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – PROFILI REGOLATORI DI PROGETTO
- allegato 10 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – VERIFICHE ANALITICHE DOTAZIONI PARCHEGGI E AREA FILTRANTE
- allegato 11 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – IMPATTO PAESISTICO – VISUALIZZAZIONI INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO CIRCOSTANTE
- allegato 12 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – RETI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE PARCHEGGI
- allegato 13 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – PLANIMETRIA RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- allegato 14 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
- allegato 15 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – SISTEMAZIONI AREE VERDI – ARREDO URBANO
- allegato 16 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – SEZIONI TIPO STRADE E PARCHEGGI
- allegato 17 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE A

## PROGETTO – PARTICOLARI COSTRUTTIVI

allegato 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – RELAZIONE TECNICA E DESCRIZIONE DELLE OPERE

allegato 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

allegato 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO – COMPUTO METRICO RISTRUTTURAZIONE CASCINA COMOLLI

allegato 21 - SCHEDE REGIONALI DI CONTROLLO

allegato 22 - PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE - BOZZA DI CONVENZIONE

allegato A- DICHIARAZIONI – DOCUMENTI – CERTIFICATI – ATTESTATI RICHIESTI – PARERI ESPRESSE DAGLI ENTI INTERESSATI  
ATTI DIMOSTRATIVI DELLA PROPRIETA'

### Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

Il CONVENZIONANTE, in relazione al combinato disposto degli articoli 8.3 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 senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola allegata n. 7 ed aventi un'estensione di mq. 692,91 per esecuzione del tratto stradale di accesso ai parcheggi pubblici ed alla Cascina S.Paolo.

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 opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione.

Il COMUNE, con la sottoscrizione del presente atto concede il possesso e l'uso delle aree interessate alla realizzazione da parte del CONVENZIONANTE e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste e per esigenze di cantiere. 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, si estingue il possesso in capo al CONVENZIONANTE.

Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al fine di assicurare l'accesso alla via di cui al presente articolo, il CONVENZIONANTE, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, costituisce vincolo perpetuo di servitù di passo nel tratto di strada della via privata Eden Fumagalli, compresa tra via Monza e la via sopra citata.

### Articolo 4 – CESSIONE E MONETIZZAZIONE AREE U2

Il CONVENZIONANTE, 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, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica del PRG e indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola allegata n. 7, aventi un'estensione complessiva di mq. 7234,14 destinate a parcheggi pubblici per mq. 2792,87 e verde di quartiere (parco urbano) per mq. 4441,27.

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 opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione, ad eccezione della servitù per la presenza del condotto di acqua potabile.

Il COMUNE, con la sottoscrizione del presente atto concede il possesso e l'uso delle aree interessate alla realizzazione da parte del CONVENZIONANTE e per conto dell'Ente, delle opere di urbanizzazione previste per esigenze di cantiere. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico agli artt. 7 e 8 del presente atto.

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

Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo al CONVENZIONANTE. Non viene trasferito a carico del COMUNE la custodia e l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria completa per le opere, che sarà perpetuamente a carico del CONVENZIONANTE.

Sarà altresì a carico del Lottizzante la manutenzione perpetua dell'area a verde di quartiere sopra citata di superficie pari a mq 4.441,27.

Sarà possibile regolamentare l'accesso al parcheggio pubblico in orari da concordare con l'Amministrazione Comunale, come pure sarà data facoltà di installare cartelli pubblicitari sulle aree cedute per il parcheggio pubblico in ottemperanza ai regolamenti vigenti.

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree standard generato dall'attuazione del comparto verrà completato con la monetizzazione di 1.221 mq.

La monetizzazione di tali aree viene determinata, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n°12, ed in coerenza con la perizia estimativa predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Patrimonio in data 27 gennaio 2009, prot. n° 3066 per un importo unitario di € 120,00/mq (euro centoventi/00 /mq), ed una somma complessiva di € 146.520,00 (euro centoquarantaseimilacinquecentoventi/00), da corrispondersi in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione, oltre agli interessi legali maturati dalla data di esecutività della deliberazione di C.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione fino alla data di stipula della presente convenzione.

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

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

I titoli abilitativi relativi alla costruzione degli edifici e alle opere di urbanizzazione previsti saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

Il CONVENZIONANTE potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali entro il

termine di 12 mesi dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo all'intervento.

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

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

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

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

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

- per destinazioni di Edilizia terziaria / direzionale:
  - o urbanizzazione primaria € /mq 175,73 =.
  - o urbanizzazione secondaria € /mq 48,00 =.

In relazione alla Superficie Utile massima edificabile pari a mq. 8.455,00, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:  
Edilizia terziaria / direzionale: mq 8.455 x € /mq 175,73 = € 1.485.797,15
- Urbanizzazione secondaria:  
Edilizia terziaria / direzionale: mq 8.455 x € /mq 48,00 = € 405.840,00

Complessivamente gli oneri sono pari a **€ 1.891.637,15**

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

#### **Articolo 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 sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come risultano dal seguente elenco e come previsto e quantificato indicativamente nelle tavole grafiche allegate (12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17), nella descrizione (allegato 18) e nel computo metrico estimativo (allegato 19):

- realizzazione di tronco stradale di accesso ai parcheggi e alla Cascina San Paolo
- realizzazione di parcheggi pubblici
- impianto illuminazione strada e parcheggi
- canalizzazioni per smaltimento acque meteoriche strada e parcheggi
- segnaletica stradale orizzontale e verticale

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € 200.463,89 (euro duecentomilaquattrocentosessantatre/89) = e andrà a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, dovranno essere realizzate entro il termine

di validità alla presente convenzione e comunque prima che i fabbricati ottengano l'agibilità. La realizzazione da parte del CONVENZIONANTE delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali, e comunque le richieste dei relativi titoli abilitativi dovranno avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di agibilità dei corrispondenti insediamenti, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime. Il CONVENZIONANTE e i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione. In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 17, previa contestazione dell'inosservanza stessa. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguiti ed attuati dal CONVENZIONANTE, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo la cui richiesta dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici privati, come riportato all'art.5. Si precisa che in fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, sulla base dei costi calcolati secondo il Bollettino Camera di Commercio e Agricoltura di Milano utilizzato all'epoca dell'adozione del PL (Bollettino n. 1/2008) e secondo Assoverde edizione 2007, applicando uno sconto pari al 20%, come da computo indicativo già depositato. 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, calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al CONVENZIONANTE qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta del CONVENZIONANTE, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito (collaudo provvisorio). Entro 6 mesi dal collaudo provvisorio, si procederà al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 11 della presente convenzione. La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle opere che insistono sulle aree da cedere così come meglio specificato agli artt. 3 e 4 della presente convenzione.

Con la consegna delle opere si intenderanno consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria e secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dai precedenti artt. 3 e 4.

Il CONVENZIONANTE dà atto che il preventivo di spesa, per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra da realizzare come da computo metrico estimativo allegato, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 6 per un importo pari a € 1.485.797,15, come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, quindi le suddette opere primarie andranno a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e pertanto verrà corrisposta la differenza dovuta così come pattuita:

€ 1.285.333,26 (euro unmilione duecento ottantacinquemilatrecentotrentatré/26), a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 6 del presente atto.

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

#### **Articolo 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SISTEMAZIONE AREE CEDUTE.**

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare un importo di € 405.840,00 (euro quattrocentocinquemilaottocentoquaranta/00), a titolo di contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 6.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 6 del presente atto.

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

Il CONVENZIONANTE si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a rimuovere i manufatti presenti e a ripristinare lo stato dei luoghi, con sistemazione a prato, delle aree in cessione di cui all'art. 4 della presente convenzione.

Tale sistemazione non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e dovrà essere realizzata con le stesse tempistiche delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 7. La verifica delle opere realizzate sarà effettuata contestualmente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Articolo 9 - CONTRIBUTO PER RISTRUTTURAZIONE CASCINA COMOLLI**

In aggiunta alla corresponsione degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione, il CONVENZIONANTE si impegna alla realizzazione di opere volte al recupero/ristrutturazione dell'edificio individuato come "Cascina Comolli" posta all'interno del comparto a destinazione industriale denominato "D2.1", per il quale viene predisposto ed avviato, contestualmente all'intervento in oggetto, l'iter di approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Gli edifici in oggetto, e la relativa area pertinenziale, sono così contraddistinti catastalmente: foglio 6 del Comune di Brugherio: mappale 1, mappale 2, mappale 3, e sono attualmente di proprietà della società C.E.A. – Compagnie d'Exploitations Agricole s.p.a. con sede in S.Maria Hoè – Frazione Bosco. La società proprietaria si impegna a cedere le aree e gli edifici

sopracitati al COMUNE a titolo di standards urbanistici.

Gli edifici della Cascina Comolli saranno destinati a funzioni pubbliche, che verranno precisate dall'Amministrazione Comunale.

L'importo complessivo degli interventi previsti per la ristrutturazione ammonta preventivamente a € 750.000,00 (euro settecentocinquantamila/00) =, come risulta dal computo metrico indicativo allegato alla presente convenzione (allegato 20) e come regolamentato e verificato con il Piano di Lottizzazione relativo al comparto D2.1.

#### **Articolo 10 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

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

#### **Articolo 11 - COSTITUZIONE CAUZIONE**

Il CONVENZIONANTE, 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, fidejussione bancaria/assicurativa di € 201.000,00 = (euro duecentounomila/00), a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come meglio specificato nel precedente articolo 7 della presente convenzione.

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 deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il CONVENZIONANTE potrà richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui al precedente 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 inadempimento alle 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 previa messa in mora del CONVENZIONANTE da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

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

#### **Articolo 12 - MODALITA' DI CESSIONE AREE U2**

L'area a verde di cui all'art. 4 sistemata come richiamato all'art. 8 passerà gratuitamente in

proprietà al COMUNE nei termini di cui ai predetti articoli e comunque dietro richiesta dello stesso, quando se ne ravvisasse l'opportunità, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del CONVENZIONANTE ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando Esso non vi abbia provveduto nei termini previsti, se il COMUNE lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi di tempo.

### **Articolo 13 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE CEDUTE DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE**

Con riferimento alle aree cedute di cui ai 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 cessione potranno essere utilizzate gratuitamente dal CONVENZIONANTE fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.

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

Le aree suddette non oggetto di opere di urbanizzazione ma utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, dovranno essere adeguatamente sistemate a prato, entro i termini sopra indicati.

A garanzia di quanto detto il CONVENZIONANTE ha costituito cauzione di € 30.000,00 (euro trentamilas/00) e consegnata la stessa al COMUNE in sede di stipula della presente convenzione.

Detta cauzione consiste in polizza fidejussoria 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 deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'ipotesi di inadempimento alle 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 previa messa in mora del Convenzionante da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

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

### **Articolo 14 - NON ONEROSITA' AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI.**

Le aree descritte al precedente articolo 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 servitù apparenti e non apparenti, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ad esclusione della servitù per la presenza del condotto dell'acqua potabile.

Il CONVENZIONANTE, si obbliga a tracciare a propria cura e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, la strada, la delimitazione dell'area destinata alle opere di urbanizzazione 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 alle diverse reti e sottoservizi tecnologici.

#### **Articolo 15 - CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

Le caratteristiche costruttive e dei componenti edilizi saranno volte all'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli stessi utilizzati per gli edifici a progetto, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Edilizio.

Nella progettazione definitiva degli edifici si verificherà il corretto orientamento e la forma geometrica per ottimizzare l'efficienza energetica degli stessi.

Le caratteristiche degli involucri perimetrali (facciate, serramenti e coperture) saranno tali da garantire un contenimento delle dispersioni inferiore ai limiti previsti dalla normativa regionale.

Per i materiali costruttivi e le finiture verranno utilizzati materie naturali e riciclabili, con bassi consumi di energia e un contenuto impatto ambientale.

Verrà assicurata un'alta efficienza energetica degli impianti, con sistemi di produzione di calore centralizzati e ad alto rendimento, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, sistemi di regolazione della temperatura nei singoli ambienti, sistemi di regolazione autonoma.

Le condizioni ambientali degli spazi saranno tali da consentire anche un contenimento dei meccanismi di illuminazione artificiale, sempre assicurando un adeguato livello di benessere visivo.

Saranno privilegiate le fonti energetiche rinnovabili, installando sulle coperture con orientamenti favorevoli impianti a pannelli fotovoltaici allacciati alle reti elettriche, per sfruttamento di energia solare, secondo quanto stabilito dall'art. 146 del Titolo V del vigente R.E.

Le acque piovane, captate dalle coperture, fatte salve le acque di "prima pioggia" da recapitare in fognatura, potranno essere raccolte e convogliate in apposite vasche d'accumulo, così che possano essere riutilizzate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

#### **Articolo 16 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI**

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

Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale dell'area e/o degli immobili, il CONVENZIONANTE, ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il COMUNE dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo l'onere per il COMUNE di preventiva escussione dei soggetti cessionari.

#### Articolo 17 – **INADEMPIMENTI**

Qualora il CONVENZIONANTE non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 7 e 8 - il COMUNE diffiderà il CONVENZIONANTE con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fidejussioni di cui ai precedenti articoli 12 e 14 agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

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

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

- a) per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 7: 1,50 % dell'importo totale;
- b) per ogni settimana di ritardo nella richiesta del titolo abilitativo rispetto ai tempi definiti nel precedenti articoli 5 e 7: € 1.000,00;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 7 relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

#### Articolo 18 - **TITOLO DI PROPRIETA'**

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

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione e successivo titolo abilitativo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### Articolo 19 – **MODIFICHE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

In fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05.

#### Articolo 20 - **SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

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

Sono, altresì, a carico del CONVENZIONANTE le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dall'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione e di asservimento ad uso pubblico in perpetuo.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine, di 6 mesi dalla esecutività della delibera C.C di approvazione del Piano di Lottizzazione, si ritiene decaduto il Piano di che trattasi e della relativa variante parziale al P.R.G. vigente, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del CONVENZIONANTE. In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 mesi.

**Articolo 21 - 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 richiesti nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale titoli abilitativi per una superficie utile lorda 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, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nella 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 22 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

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

**Articolo 23 - CONTROVERSIE**

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

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

**Articolo 24 – S.U.L. CONVENZIONATA**

Si dà atto con la presente convenzione che nel Comparto D4.8 soggetto a Piano di Lottizzazione è consentita la realizzazione di edifici di tipo terziario/direzionale, nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale aventi complessivamente una S.U.L. di mq. 8.455,00 di nuova costruzione.

Qualora, in sede esecutiva la superficie convenzionata risultasse inferiore alle quantità massime consentite 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.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

.....

IL CONVENZIONANTE

.....