

AGGIORNAMENTI:

data	oggetto	dis.	contr.
10/10/2006	modifiche a seguito richieste A.C.	uc	
11/12/2006	modifiche a seguito indicazioni A.C.	uc	
28/2/2007	modifiche a seguito parere C.A.P.	uc	
28/8/2007	modifiche a seguito osservazioni	uc	

committente	progettisti	calcolatore c.a.	direttore lavori	costruttore
OGGETTO			ordinativo	sostituisce
PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO SAN DAMIANO CONVENZIONE URBANISTICA			G	sostituito da
VARIATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI				stampato 28/08/2007
scale	mq.	dis. uc		contr.

<p>ASSOSTUDIO s.r.l. ARCHITETTURA INGEGNERIA URBANISTICA 20052 - MONZA - C.SO MILANO 45 E.mail: assostudio@assostudiosrl.it</p>	<p>039389753 (r.a.) ASSOCIATO OICE 039324251 (fax)</p>	<p>ICMQ <small>NORMA UNI EN ISO 9001</small> CERTIFICAZIONE SISTEMA QUALITÀ <small>CERTIFICATO N. 99330</small> progettazione architettonica strutturale urbanistica, coordinamento, collaudi, direzione lavori, industrial design.</p>
<p>prot. DMW n° 110</p>	<p>progr. 48370</p>	<p>data 28/4/2006</p>

I DIRITTI D'AUTORE SONO TUTELATI A NORMA DI LEGGE



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MILANO)

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 1 – Condizione Sospensiva dell’Efficacia	4
ART. 2 - Premesse	4
ART. 3 – Elaborati del Programma Integrato di Intervento	4
ART. 4 – Quantità e destinazioni d’uso	5
ART. 5 – Durata e modalità di attuazione	5
ART. 6 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione	6
ART. 7 – Cessione delle aree di urbanizzazione primaria	6
ART. 8 – Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria	7
ART. 9 – Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione	8
ART. 10 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	9
ART. 11 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria	10
ART. 12 – La realizzazione dell’edificio pubblico polifunzionale	10
ART. 13 – La realizzazione di altre opere pubbliche esterne al perimetro del P.I.I.	11
ART. 14 – Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche	11
ART. 15 – Modalità di realizzazione dei fabbricati destinati ad ospitare persone e dell’edilizia residenziale convenzionata	12
ART. 16 – Modalità di assegnazione delle unità immobiliari a destinazione commerciale	13
ART. 17 – Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico	13
ART. 18 – Cronoprogramma per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento	14
ART. 19 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche	15
ART. 20 - Inadempimenti	15
ART. 21 – Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere	16
ART. 22 – Trasferimento degli obblighi convenzionali	16
ART. 23 – Rispetto di leggi e regolamenti	16
ART. 24 – Oneri e spese a carico degli Operatori	16
ART. 25 - Controversie	16
ART. 26 – Norma finale	17

Convenzione ai sensi dell’art. 93 - L.R. 11 marzo 2005 n° 12 tra il Comune di Brugherio e le proprietà Società BRICK HOUSE SRL – SAMA SRL – SIRF SRL relativa all’attuazione del Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale di aree ed edifici esistenti compresi tra viale Sant’Anna/via della Vittoria e il Canale Villoresi, in località San Damiano

REPUBBLICA ITALIANA

L’anno duemila.... addì.....del mese di.....in Brugherio, in una sala degli uffici della Casa Comunale avanti a me dottor.....notaio iniscritto presso il Collegio Notarile di.....senza l’assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo e col mio consenso, sono personalmente comparsi i signori :

- 1) COMUNE DI BRUGHERIO (C.F.....), che d’ora in avanti verrà indicato come “COMUNE”, in persona del legale rappresentante Signor..... nato a..... il, domiciliato per la carica in Brugherio presso la Casa Comunale, dirigente responsabile del settore

....., il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti , che vengono allegati in copia;

e

- 2) Società BRICK HOUSE s.r.l. (C.F. 02671390967), che d'ora in avanti verrà indicata come "OPERATORE", con sede in Vimercate Via Vittorio Emanuele II n. 1, (iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano al n. 02671390967, in persona del legale rappresentante signor Dario Limonta nato a Vimercate il 20 luglio 1959 domiciliato per la carica presso la sede della società in Vimercate via Vittorio Emanuele II n.1 il quale interviene al presente atto quale unico legale rappresentante;
- 3) Società SAMA s.r.l. (C.F. 08736180152), che d'ora in avanti verrà indicata come "OPERATORE" , con sede in Brugherio via Oberdan n. 1 (iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano al n. 08736180152, in persona del legale rappresentante signor Ginetto Manzoni nato a Lissone il 9 settembre 1935 domiciliato per la carica presso la sede della società in Brugherio via Oberdan n.1, il quale interviene al presente atto quale unico amministratore legale rappresentante;
Si precisa che la SAMA s.r.l. interviene anche, per quanto riguarda i mappali 20 – 30 – 105 – 109 – quota parte roggia del foglio 13 e il mappale 516 del foglio 21, in forza di procura alla stessa conferita dalla FLORENS PRIMA s.r.l. in liquidazione con sede in Milano Via Larga 8 – c.f. 06919670155.
- 4) Società SIRF s.r.l. (C.F. 03284660960), che d'ora in avanti verrà indicata come "OPERATORE" con sede in Monza Via Italia 46 (iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano al n. 0328466096), in persona del legale rappresentante signor Mario Pessina nato a Muggiò il 23 gennaio 1948 domiciliato per la carica presso la sede della società in Monza via Italia 46, il quale interviene al presente atto quale unico amministratore legale rappresentante;

Dei detti comparenti, aventi i requisiti di Legge, della loro identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono personalmente certo

PREMESSO CHE

1. Con deliberazione n° 08 del 24 gennaio 2003, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali (ex-art. 5 della L. R. 12 aprile 1999 n° 9), modificato ed integrato dal Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 26 del 21 aprile 2006;
2. gli OPERATORI hanno presentato in data 20 giugno 2003, protocollo 22020 la “Proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento”, successivamente rielaborata e presentata in via definitiva in data 11 marzo 2004, protocollo 9162;
3. con deliberazione n° 32 del 5 aprile 2004, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato, con prescrizioni, la proposta iniziale relativa al Programma Integrato di Intervento – Comparto San Damiano, relativa alle aree ed agli insediamenti compresi tra viale Sant’Anna/via della Vittoria e il Canale Villoresi;
4. gli OPERATORI, BRICK HOUSE s.r.l., SAMA s.r.l., SIRF s.r.l. proprietari pro-indiviso dell’intera area, hanno presentato in data 2 maggio 2006, protocollo n. 16029 al COMUNE un Programma Integrato di Intervento (P.I.I. in seguito) ai sensi della Parte II - Titolo VI - Capo I della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 (ex Legge Regionale 12 aprile 1999 n° 9) per l'utilizzazione edilizia delle aree sotto individuate site in Brugherio, distinte nelle mappe del vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE come segue Foglio n° 1 mappali 124 parte, 125 parte, 129 parte, 130, 131, 132, 133 parte, 167 parte, 173, 194, 251, 252, 253, 299, 331, 342 parte, 344, 348, 349, 350, 351, 356, 357, 389, 390, 391, per complessivi mq. 35344,00 di superficie;
5. nel vigente Piano Regolatore Generale le suddette aree sono individuate come Zona B3 – Trasformazione integrata e riassetto urbano, regolata dall’articolo 52 delle NTA e perimetrata come ambito soggetto a strumento attuativo, contraddistinto come B3.10.1;
6. i dati quantitativi del Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG vigente, sono riportati al successivo art. 4 del presente atto;

7. le aree interessate dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento:
 - ❖ non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
 - ❖ 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;
 - ❖ sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923, per quanto riguarda una fascia a nord dell'area di intervento lungo il Canale Villoresi, così come rappresentato nella Tavola 5;
 - ❖ che le aree sono soggette ad indagine per la rilevazione di eventuali inquinanti nel suolo/sottosuolo, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 152/2006;
8. il Programma Integrato di Intervento relativo all'area di cui al punto 2, è stato sottoposto al parere della Commissione Consiliare Urbanistica e Territorio nella seduta del 19 dicembre 2006;
9. il Consiglio Comunale ha adottato il Programma Integrato di Intervento e la bozza della presente convenzione con delibera n. del
10. la proposta progettuale comporta variante al vigente P.R.G., di cui è stato dato avvio al procedimento, ai sensi della normativa vigente, in data 2 maggio 2006, protocollo n. 15912, come illustrato nell'Allegato A - Relazione generale, relativamente all'aspetto di individuazione e perimetrazione dell'ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo;
11. l'approvazione del Programma Integrato di Intervento dovrà seguire la procedura di cui all'articolo 92 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;
12. con protocollo n° del, è stata acquisita la verifica provinciale di compatibilità, secondo quanto deliberato dalla Giunta Provinciale, con delibera n° 826/03 del 3 dicembre 2003, di cui all'articolo 3, comma 18 della L.R. n° 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;
13. con protocollo n° del è stato acquisito il parere dell'ASL 3 e con protocollo n° del è stato acquisito il parere dell'ARPA;
14. con lettera protocollo n° del è stata inviata comunicazione ai comuni contermini, ai sensi dell'art. 22 della normativa del PTCP della Provincia di Milano;
15. gli atti di progetto relativi al presente Programma Integrato di Intervento sono stati depositati in libera visione al pubblico dal.....al....., dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sulla stampa e reso noto a mezzo di manifesti murali;
16. il Consiglio Comunale di Brugherio ha quindi controdedotto alle osservazioni pervenute, ed ha approvato, in via definitiva, la proposta di Programma Integrato di Intervento nell'adunanza del.....e con deliberazione in pari data n....., allegata al presente atto;
17. l'articolo 93 della L. R. 11 marzo 2005 n° 12 prevede che per l'attuazione del P.I.I. deve essere sottoscritta tra gli OPERATORI e il COMUNE , entro un anno dalla definitiva approvazione del P.I.I., una Convenzione avente i contenuti stabiliti dal comma 1, art. 46 della L. R. 11 marzo 2005 n° 12 e dall'articolo 8, nn. 3 e 4 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 " in quanto compatibili con le disposizioni della presente legge";
18. ai sensi dello stesso articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.I.I.
19. gli OPERATORI dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra i soggetti sopra individuati 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 gli OPERATORI i quali si obbligano per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

ART. 1 – Condizione Sospensiva dell'Efficacia

1. La presente convenzione, come meglio precisato dal successivo articolo 5 (Durata e modalità di attuazione), ha durata di 10 (dieci) anni. La decorrenza del suddetto termine è subordinata al conseguimento e deposito presso l'Amministrazione Comunale delle specifiche certificazioni di avvenuta bonifica dei siti valutati come potenzialmente inquinati, od in loro luogo delle certificazioni di avvenuta positiva conclusione del procedimento. L'avveramento della predetta Condizione di sospensione dell'Efficacia verrà accertata dalle parti attraverso la sottoscrizione di apposito atto notarile e senza necessità di nuovo atto deliberativo.
2. Sino all'avverarsi della Condizione di Sospensione dell'Efficacia di cui al comma precedente la presente convenzione non produce effetto alcuno.
3. Le parti danno atto che gli effetti della convenzione si producono solo se entro 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione si verifica la condizione di efficacia di cui al comma precedente. In mancanza, decorso tal termine, il Comune con apposito provvedimento darà atto che la convenzione non ha prodotto alcun effetto e che non né potrà più produrre, e pertanto accerterà l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.
4. Nel caso di cui al comma precedente gli Operatori non potranno vantare diritto alcuno a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 2 - Premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte dagli OPERATORI per sé e, in via solidale, per i propri eventuali aventi causa a titolo particolare o universale.

ART. 3 – Elaborati del Programma Integrato di Intervento

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione del P.I.I. avvenga in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione ed alle previsioni indicate nei seguenti allegati progettuali, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

Tavola 1	Stato di fatto - Inquadramento territoriale – Sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi
Tavola 2	Stato di fatto Inquadramento territoriale e assetto urbanistico – Sistemi urbani e infrastrutture esistenti
Tavola 3	Stato di fatto - Reti tecnologiche e sottoservizi
Tavola 4	Stato di fatto - Rilievo fotografico – Individuazione dei punti di vista
Tavola 5	Stralci Azzonamento P.R.G.– Perimetrazione P.I.I. come da P.R.G. / in variante
Tavola 6	Planimetrie catastali – Elenco mappali di proprietà
Tavola 7	Stato di fatto – Planimetria generale - Rilievo strumentale comparto d'intervento – Misurazione aree di proprietà – Consistenza volumetrica edifici esistenti
Tavola 8	Stato di fatto - Sviluppo profili regolatori
Tavola 9	Planimetria generale – Planivolumetrico di progetto
Tavola 10	Planimetria generale Piano interrato – Tipologie edilizie- Verifiche analitiche dotazione parcheggi pertinenziali
Tavola 11	Planimetria generale Piano terra –Tipologie edilizie piano terra, primo e secondo
Tavola 12	Planimetria generale Piano tipo –Tipologie edilizie piano terzo, quarto, quinto e sesto
Tavola 13	Sviluppo profili regolatori di progetto – Sezioni schematiche di progetto
Tavola 14	Visualizzazioni prospettiche d'ambientazione
Tavola 15	Calcoli superficie utile e volumetria piano terra, primo e secondo – Riepilogo calcoli planivolumetrici
Tavola 16	Calcoli superficie utile e volumetria piano terzo, quarto, quinto e sesto
Tavola 17	Verifica analitica area permeabile / rapporto di copertura
Tavola 18	Planimetria generale -Individuazione aree a standards e per attrezzature pubbliche
Tavola 19	Misurazioni aree a standards e per attrezzature pubbliche

- Tavola 20 Progetto edificio polifunzionale di interesse pubblico – Piante – Prospetti – Sezioni
- Tavola 21 Opere di urbanizzazione – Planimetria generale – Sezioni schematiche
- Tavola 22 Opere di urbanizzazione – Particolari aree verdi e spazi pedonali – Piante e sezioni – Planimetria individuazione aree esterne al perimetro del P.I.I. interessate da opere di urbanizzazione
- Tavola 23 Opere di urbanizzazione – Particolari costruttivi e sezioni
- Tavola 24 Opere di urbanizzazione – Reti tecnologiche – Illuminazione pubblica - Telefonia – Elettrica - Fognatura - Acquedotto – Gasdotto
- Elaborato A - Relazione generale e quadro di fattibilità economica
- Elaborato B - Cronoprogramma degli interventi
- Elaborato C - Quadro riepilogativo, descrizione e computi metrici estimativi delle opere pubbliche
- Elaborato D - Relazione ambientale
- Elaborato E - Perizia geologica
- Elaborato F - Relazione e cartografia relativa alla viabilità di San Damiano
- Elaborato G - Convenzione urbanistica
- Elaborato H - Documenti, certificati ed attestati richiesti dal Documento di Inquadramento.

ART. 4 – Quantità e destinazioni d'uso

1. Gli OPERATORI attueranno gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.I.I., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, come modificate dalla variante al PRG citata in premessa, delle normative regionali e statali.

2. Il P.I.I. è caratterizzato dai seguenti dati quantitativi:

– Superficie territoriale (St)	mq. 35344,00
– Superficie ceduta per uso pubblico	mq. 18.221,90
– Superficie monetizzata	mq. 14.067,65
– Superficie fondiaria (Sf)	mq. 15.582,17
– Superficie Utile (SU) edificabile sulla Sf	mq. 25.642,08

così suddivisa tra le diverse destinazioni:

- Residenza libera:	mq. 16.878,33
- Residenza Convenzionata:	mq. 3.895,00
- Funzioni compatibili	mq. 4.868,75

di cui una quota massima, pari al 25% della SU delle funzioni compatibili (pari a mq 1.217,19), potrà essere destinata per funzioni ricettive/alberghiere.

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

3. Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di edificabilità e per gli effetti previsti dal Piano Regolatore Generale vigente, gli OPERATORI, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Brugherio, le aree descritte nella Tavola n° 9.

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.

ART. 5 – Durata e modalità di attuazione

1. La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile di accertamento dell'efficacia di cui all'art. 1, è di dieci anni.

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

3. Gli OPERATORI per la realizzazione del P.I.I. provvederanno a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a

ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro l'ottavo anno.

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

6. In sede esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'articolo 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 la destinazione d'uso e neppure il sostanziale posizionamento degli edifici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le suddette modifiche dovranno essere valutate da parte della Commissione Edilizia in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

ART. 6 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. I titoli abilitativi di cui al precedente articolo, sono rilasciati previa determinazione 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 dagli OPERATORI, così come definite negli articoli successivi.

2. Le parti danno atto che dalla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari:

- per destinazioni di edilizia residenziale libera e convenzionata:
 - o urbanizzazione primaria €/mc 5,74
 - o urbanizzazione secondaria €/mc 21,08
 - o contributo potenziamento reti e servizi €/mc 5,74
- per destinazioni di funzioni compatibili (terziario, commerciale e servizi):
 - o urbanizzazione primaria €/mq 79,99
 - o urbanizzazione secondaria €/mq 38,40
 - o contributo potenziamento reti e servizi €/mq 79,99

3. In relazione alla volumetria ed alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente pari a mc. 77.900,00 e mq. 25.642,08, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 50.635 x €/mc 5,74 = € 290.644,90
 - o Edilizia residenziale convenzionata: mc 11.685 x €/mc 5,74 = € 67.071,90
 - o Funzioni compatibili: mq 4.868,75 x €/mq 79,99 = € 389.451,31
- Urbanizzazione secondaria:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 50.635 x €/mc 21,08 = € 1.067.385,80
 - o Edilizia residenziale convenzionata: mc 11.685 x €/mc 21,08 = € 246.319,80
 - o Funzioni compatibili: mq 4.868,75 x €/mq 38,40 = € 186.960
- Contributo potenziamento reti e servizi:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 50.635 x €/mc 5,74 = € 290.644,90
 - o Funzioni compatibili: mq 4.868,75 x €/mq 79,99 = € 389.451,31

4. Complessivamente gli oneri sono pari a € 2.927.929,92, di cui € 747.168,11 per oneri di urbanizzazione primaria, € 1.500.665,60 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 680.096,21 quale contributo per il potenziamento delle reti e dei servizi.

5. Le Parti convengono che il contributo al potenziamento delle reti e dei servizi non è dovuto per la quota di volumetria destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, al fine di non incidere sul prezzo di assegnazione degli alloggi ai soggetti aventi diritto, così come regolato dal successivo articolo 14.

ART. 7 – Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Gli OPERATORI, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 46 della L.R. n° 12/05, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto

notarile di accertamento dell'efficacia, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Dette aree corrispondono a sedi stradali, marciapiedi, percorsi pedonali e verde stradale, come indicato nella Tavola n° 18 e nella Tavola n° 19 del P.I.I., per un totale di mq. 4.212,48.

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

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

4. Eventuali altre aree necessarie per la realizzazione di interventi di potenziamento e riqualificazione del sistema della mobilità e dei parcheggi all'interno del quartiere di San Damiano, attualmente non individuate puntualmente, di proprietà pubblica e privata che dovessero rendersi necessarie per l'attuazione del P.I.I., verranno acquisite direttamente dal COMUNE, che si assumerà i relativi costi.

5. Tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno e/o all'esterno del perimetro del P.I.I., verranno messe a disposizione degli OPERATORI e questi ultimi ne deterranno il possesso, incaricandosi della custodia e della manutenzione, per il tempo necessario alla ultimazione ed al collaudo delle stesse. La consegna agli OPERATORI delle aree sarà documentata da apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI.

6. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 8 – Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

1. Le aree necessarie per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico relative agli insediamenti previsti dal Programma Integrato di Intervento assommano a mq 32.289,55 in totale, di cui una quota minima da recuperare in loco pari a mq. 16.707,57, come risulta dalla verifica degli standards urbanistici contenuta nella Tavola n° 9 del P.I.I.

Detto fabbisogno di standards viene soddisfatto, secondo le previsioni delle tavole n° 18 e 19 del P.I.I., mediante cessione gratuita al COMUNE, che accetta, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile di accertamento dell'efficacia, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e destinate all'uso pubblico di aree aventi superficie complessiva di mq 18.221,90 così suddivise:

- 1) aree destinate a verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq 4.530,17
- 2) aree destinate a piazze e percorsi pedonali, per una superficie complessiva di mq 5.181,63
- 3) aree destinate a percorso ciclabile e pedonale lungo il Canale Villoresi, per una superficie complessiva di mq 1.343,11
- 3) aree destinate a parcheggio pubblico a raso per una superficie complessiva di mq 2.522,26
- 4) aree destinate a parcheggio pubblico interrato per una superficie complessiva di mq 2.186,90
- 5) area ed edificio polifunzionale, per una superficie complessiva di mq 2.457,83

2. Vengono inoltre cedute, sempre contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile di accertamento dell'efficacia, un'area di mq 110, collocata in via S.Francesco, contraddistinta al vigente Catasto Edilizio Urbano del Comune al foglio 13 mappale 20, un'area di complessivi mq. 1345, lungo la Via Aldo Moro, contraddistinta al foglio 13 mappali 30 – 105 – 109 – quota parte roggia, ed un'area di mq 81, collocata in via S.Antonio, contraddistinta al foglio 21 mappale 516; tutte queste aree esterne al perimetro del P.I.I. e non conteggiate nella dotazione delle aree a standard.

Di tutti i mappali di cui sopra, posti in Via S. Francesco, Via S. Antonio e Via Aldo Moro, la SAMA s.r.l. ne ha la piena disponibilità anche in forza di procura che ad essa è stata conferita dalla società FLORENS PRIMA s.r.l. in liquidazione per quanto riguarda sia il mappale 516 del foglio 21, che i mappali 20 – 30 – 105 – 109 – q.p. roggia del foglio 13.

3. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree standard generato dall'attuazione del P.I.I. verrà completato con la monetizzazione di 14.067,65 mq, quale differenza tra aree ed edifici individuati per 18.221,90 mq e fabbisogno indotto per 32.289,55 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 26 luglio 2005, prot. n° 27550, per un importo unitario di € 109,25 / mq, ed una somma complessiva di €1.536.890,76, da corrispondersi in un'unica soluzione, oltre agli interessi legali maturati dalla data di efficacia dell'atto di approvazione del P.I.I., al momento della presa di efficacia della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 90, comma 5, della L.R. n° 12/2005, i proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di fabbricati o di altre aree a destinazione pubblica.

4. La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 15 delle NTA dello strumento urbanistico generale è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89 e come dimostrato dalla Tavola n° 10, secondo le seguenti modalità:

- mediante la realizzazione di una quota pari a 1,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, a servizio diretto degli stessi;
- mediante la realizzazione di una quota pari a 0,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, quale dotazione a servizio del quartiere e dei suoi residenti, attraverso forme e modalità di intervento da concordare con gli OPERATORI, oppure direttamente da parte del COMUNE.

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

6. Le aree resteranno nel possesso degli OPERATORI 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 esclusivamente ad 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 agli OPERATORI.

7. Dato atto che parte delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ed in particolare per la sistemazione del percorso ciclabile lungo il Canale Villoresi, compreso il rifacimento dell'attraversamento del canale stesso, contraddistinte con il numero (1) nella tavola 9 - aree catastalmente individuate dai mappali 250-119-260(quota parte) -259-314-82-3(quota parte) del foglio 1 e indicate nella Tavola 22 del P.I.I., rispettivamente in tinta verde per complessivi mq 4044 circa ed in tinta blu per complessivi mq 115 circa, verranno messe a disposizione degli OPERATORI da parte del COMUNE, e questi ultimi ne deterranno il possesso, incaricandosi della custodia e della manutenzione, per il tempo necessario alla ultimazione ed al collaudo delle opere. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI.

Nel caso il Comune per cause indipendenti dalla propria volontà non riesca a mettere a disposizione le aree necessarie suddette, entro il periodo di validità dell'atto abilitativo, tali opere non saranno eseguite, saranno invece monetizzate ed il versamento del corrispettivo al Comune avverrà entro tre mesi dalla data di comunicazione di non disponibilità delle aree. L'importo di tale corrispettivo, come risulta dal totale del capitolo 7 del Computo Metrico Opere di Urbanizzazione (elaborato C) ammonta a € 200.136,00.

8. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 9 – Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione

1. Ai sensi dell'articolo 11 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'articolo 45 della L. R. 11 marzo 2005 n° 12 e nel rispetto del comma 5, articolo 2 della Legge 11 febbraio 1994 n° 109, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno direttamente realizzate dagli OPERATORI, come indicato

nei successivi articoli 10 e 11, verrà portato in totale o parziale compensazione al contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli OPERATORI si impegneranno a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modifiche ed integrazioni.

2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la realizzazione dell'edificio pubblico polifunzionale, verrà effettuata sulla base del listino prezzi della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Milano n° 01/2005 e, per le opere non quotate, di altri listini in vigore del medesimo periodo o producendo l'analisi dei prezzi unitari.

3. Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, gli OPERATORI predisporranno 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 agli OPERATORI qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

4. Gli OPERATORI corrisponderanno 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.

ART. 10 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore ed approvati dal COMUNE, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, anche in aree esterne, ma contigue al perimetro del P.I.I., secondo quanto previsto dal precedente articolo 7:

- a) opere di viabilità atte a garantire l'accesso alle funzioni previste, con le relative reti, sottoservizi ed impianti tecnologici;
- b) opere di viabilità interne al perimetro del P.I.I. e, in particolare, la realizzazione delle due nuove rotatorie in corrispondenza dell'incrocio con via Montenero e con via Isonzo;
- c) marciapiedi, verde stradale ed ogni altra opera a completamento della viabilità di progetto;
- d) realizzazione dei parcheggi pubblici a raso ed interrati;
- e) tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali al progetto di riqualificazione dell'area interessata dal P.I.I., come descritte nelle tavole di progetto;
- f) eventuali interventi di miglioramento della viabilità lungo viale Lombardia e di riqualificazione, potenziamento del sistema della mobilità e dei parcheggi, all'interno del quartiere di San Damiano.

2. A cura del COMUNE verrà realizzata la nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Sant'Anna e di eventuali altri interventi di riqualificazione e di potenziamento della mobilità all'interno del quartiere di San Damiano, secondo le temporalità che verranno delineate dai Programmi Triennali delle Opere Pubbliche.

3. Le opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 1.549.794,61, verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavola n° 21, n° 22, n° 23 n° 24 ed Elaborato C – capitoli 1 – 2 – 3 – 4 - 5), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

4. Poiché detto costo risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 e determinati nel precedente articolo 6 per un importo pari a € 1.427.264,32, come somma degli oneri di urbanizzazione primaria e del contributo al potenziamento di reti e servizi, si da atto che nulla è dovuto da parte degli OPERATORI al COMUNE.

In caso di aggiornamento degli oneri da parte del Comune, in conformità delle relative disposizioni regionali e nazionali, verrà, sugli oneri di urbanizzazione primaria e potenziamento, corrisposto al Comune, da parte degli OPERATORI, l'importo maggiore derivante dall'aggiornamento stesso.

ART. 11 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore ed approvati dal COMUNE, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, anche in aree esterne, ma contigue al perimetro del P.I.I., secondo quanto previsto dal precedente articolo 8:

- a) pavimentazione, formazione dei percorsi d'acqua ed arredo urbano delle piazze e delle aree pedonali;
- b) formazione dei percorsi ciclabili;
- c) sistemazione a verde delle aree;
- d) sistemazione del percorso ciclabile e pedonale lungo il Canale Villoresi, con adeguamento dell'attraversamento esistente che collega con Sant'Albino;
- e) tutte le altre opere di urbanizzazione secondaria, funzionali al progetto di riqualificazione dell'area interessata dal P.I.I., come descritte nelle tavole di progetto.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria, per un importo complessivo di € 1.163.745,08, verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavola n° 21, n° 22, n° 23 -24 ed Elaborato C – capitoli 6 – 7 – 8 – 9), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

3. Per quanto riguarda le opere di cui al punto d) del presente articolo, gli OPERATORI si impegnano a presentare il progetto definitivo e ad ottenere il rilascio del relativo titolo abilitativo contemporaneamente alla prima richiesta di rilascio del titolo abilitativo riguardante gli edifici privati, a predisporre il progetto esecutivo e ad avviare i lavori entro 120 (centoventi) giorni dal rilascio del titolo abilitativo ed a concludere gli stessi entro 2 anni (due anni) dall'avvio dei lavori. Tali opere saranno sottoposte a collaudo tecnico-amministrativo, in corso d'opera, da parte di un collaudatore nominato dal Comune, con onere a carico degli OPERATORI.

4. Poiché detto costo risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 e determinati nel precedente articolo 6 per un importo pari a € 1.500.665,60, gli OPERATORI corrisponderanno al COMUNE la somma di € 336.920,52, da versarsi in quota percentuale al ritiro di ogni singolo titolo abilitativo.

In caso di aggiornamento degli oneri da parte del Comune, in conformità delle relative disposizioni regionali e nazionali, verrà, sugli oneri di urbanizzazione secondaria, corrisposto al Comune, da parte degli OPERATORI, l'importo maggiore derivante dall'aggiornamento stesso.

ART. 12 – La realizzazione dell'edificio pubblico polifunzionale

1. Gli OPERATORI si obbligano, inoltre, 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, dal computo metrico estimativo e dalla descrizione delle opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli definitivi ed esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore ed approvati dal COMUNE, l'edificio polifunzionale comprendente il centro civico e la palestra.

2. La descrizione delle opere e dei lavori, facente parte dell'allegato progetto preliminare ed indicate nell'allegato computo metrico estimativo di massima (Elaborato C), prevede un importo delle opere pari ad € 2.000.000,00 al netto di oneri per sicurezza, imprevisti e varie, IVA e delle spese tecniche.

3. Le opere verranno realizzate, in sostanziale conformità allo schema preliminare illustrato nella Tavola n° 20, previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo edilizio.

4. Per le opere di cui al presente articolo, gli OPERATORI si impegnano a presentare il progetto definitivo e ad ottenere il rilascio del relativo titolo abilitativo contemporaneamente alla prima richiesta di rilascio del titolo abilitativo riguardante gli edifici privati, a predisporre il progetto esecutivo e ad avviare i lavori entro 120 (centoventi) giorni dal rilascio del titolo abilitativo ed a concludere gli stessi entro 2 (due) anni dall'avvio dei lavori e comunque non oltre 4 (quattro) anni dalla data dell'atto di presa di efficacia di cui all'art.1 della presente convenzione.

Per la realizzazione dell'edificio polifunzionale gli OPERATORI si impegneranno a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modifiche ed integrazioni.

5. Il nuovo edificio sarà sottoposto a collaudo tecnico-amministrativo, in corso d'opera, da parte di un collaudatore nominato dal Comune, con onere a carico degli OPERATORI.

6. La gestione e la manutenzione dell'edificio polifunzionale 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.

ART. 13 – La realizzazione di altre opere pubbliche esterne al perimetro del P.I.I.

1. A seguito dell'emissione di parere preventivo da parte del Consorzio Acqua Potabile è emersa la necessità di sostituire, nel tratto lungo il viale Sant'Anna, dalla rotatoria di innesto alle aree del P.I.I. al viale Lombardia, per una lunghezza di circa 230 metri, la tubazione dell'acquedotto esistente con una nuova di diametro adeguato a garantire una corretta alimentazione dei nuovi insediamenti.

2. L'intervento verrà eseguito direttamente a cura dell' Ente gestore della rete idrica comunale (C.A.P.) e dovrà essere programmato contestualmente all'esecuzione delle altre opere di urbanizzazione primaria previste.

3. Gli OPERATORI si impegnano sin da ora a sostenere l'onere dell'intera spesa, attualmente valutato, sulla scorta di un preventivo predisposto dal C.A.P. in € 56.817,69. (al netto di IVA), impegnandosi a corrispondere eventuali importi maggiori derivanti da aggiornamenti al preventivo di cui sopra e prestando sin da ora idonea garanzia fidejussoria.

ART. 14 – Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

1. Gli OPERATORI si impegnano, in presenza di opere di urbanizzazione il cui costo eguagli o superi l'importo per gli appalti di lavori pubblici di rilevanza comunitaria, a procedere all'affidamento delle stesse nel rispetto delle procedure previste dal D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (articoli 28 e 32).

2. Contestualmente alla prima richiesta di titolo abilitativo degli edifici privati dovrà essere presentato il progetto definitivo ed esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali opere potranno avere avvio dopo il conseguimento della relativa autorizzazione da parte del Comune. Il progetto esecutivo dovrà essere composto dai documenti previsti per la redazione di un progetto esecutivo di opera pubblica (art. 35 e seguenti DPR 554/99). Tale progetto esecutivo dovrà essere validato. La validazione del progetto dovrà essere eseguita da una struttura, interna o esterna al Comune, dotata di certificazione ISO 9001:2000 per l'attività di verifica e validazione di progetti secondo le leggi sui lavori pubblici. L'onere della validazione sarà a carico degli OPERATORI.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate per stralci funzionali così come previsto dall'elaborato B – cronoprogramma degli interventi e dal successivo art. 16 della presente Convenzione, contestuali e coerenti con la realizzazione degli edifici privati e pubblici.

4. Prima di richiedere i singoli titoli abilitativi gli OPERATORI dovranno concordare con il servizio Opere Pubbliche del Comune di Brugherio le tipologie e le caratteristiche di tutte le opere e/o forniture che attualmente sono indicate all'interno dell'elaborato C (computo metrico opere di urbanizzazione) come “ da concordare con l'Amministrazione Comunale”.

5. I progetti predisposti per le richieste dei singoli titoli abilitativi, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che per la realizzazione dell'edificio pubblico polifunzionale saranno composti dalla documentazione prevista per la redazione di un progetto definitivo di opera pubblica.

6. Con specifico riferimento alle reti di fognatura gli OPERATORI dichiarano, anche alla luce di quanto esposto nella relazione descrittiva delle opere (elaborato C) che le reti esistenti in Via S. Anna ed in Via Isonzo angolo Via Monte Nero saranno in grado di recepire le acque dei nuovi allacciamenti di progetto. In fase di stesura dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione verrà prodotto il calcolo idraulico delle fognature in progetto e di quelle esistenti che dimostrerà la correttezza dell'attuale dichiarazione.

ART. 15 – Modalità di realizzazione dei fabbricati destinati ad ospitare persone e dell'edilizia residenziale convenzionata

1. In ottemperanza ai “Criteri di ammissibilità” dei P.I.I., di cui al punto 8.1., lettera j), gli OPERATORI si impegnano a predisporre i progetti esecutivi degli edifici nel rispetto dei requisiti prestazionali contenuti nel documento denominato “Allegato al Regolamento Edilizio – Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale – 05/12/2005” predisposto dal “TAVOLO ENERGIA & AMBIENTE” del Settore Energia – Assessorato all’Ambiente Provincia di Milano.

2. Gli OPERATORI s’impegnano a realizzare una volumetria di mc. 11.685 ubicata nei fabbricati posti ad ovest del complesso degli edifici a corte indicati con le lettere A3-A4-A8b, come risulta dalla Tavola n. 9 ~~e tavolo successivo, corrispondente a n° 44 alloggi~~, suddivisi in alloggi ~~18 bilocali, 14 e trilocali e 12 quadrilocali~~ in edilizia residenziale convenzionata al prezzo al metroquadrato di superficie commerciale di € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00), e le corrispondenti autorimesse/posti auto pertinenziali, al prezzo a corpo cadauna di € 18.000,00 (diciottomila/00), non soggetti a revisione prezzo.

Tale importo unitario è stato definito sulla base di una serie di elementi contenuti in una perizia estimativa prodotta dal Comune di Brugherio in data 3/4/2006 e relativa al Comparto 1 dell’Area di trasformazione B3.10 (P.I.I S.Damiano – Area ex Pirelli) che gli OPERATORI interamente recepiscono.

Specificamente tale perizia determina il prezzo di assegnazione per edilizia convenzionata sommando al valore di assegnazione a mq stabilito dal CIMEP per l’edilizia convenzionata oneri aggiuntivi relativi alla quota parte spettante e relativi a:

- valore delle aree;
- contributo di costruzione dovuto;
- oneri di urbanizzazione;
- standard qualitativi;
- cessioni/monetizzazioni di aree per urbanizzazioni secondarie.

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

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

La determinazione analitica dell’incidenza degli elementi sin qui descritti è integralmente riportata nell’allegato A – Relazione generale e quadro di fattibilità economica.

Il prezzo al metro quadrato di assegnazione da tali conteggi risultante pari a € 1989,82 al mq viene ridotto, sulla base degli accordi intercorsi nella fase di istruttoria preliminare del P.I.I., a € 1950,00 al mq.

4. La misurazione commerciale per la determinazione della superficie di ogni unità immobiliare è stabilita come somma degli elementi di cui ai punti seguenti;

- superficie lorda di ogni appartamento (compresi cioè i muri perimetrali ed il 50% verso i confinanti) al 100%;
- 50% della superficie lorda dei balconi o terrazzi e delle cantine o soffitte di pertinenza;
- 50% della superficie lorda – pro-quota – dei vani e disimpegni comuni (vani scale, atri, ingressi disabili, locali comuni, disimpegni, piano cantinato, ecc.) e dei vani tecnici (centrali termiche, ascensori, ecc.).

5. Gli OPERATORI si obbligano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici di edilizia residenziale convenzionata, entro 180 (centottanta) giorni dalla presa di efficacia della presente convenzione. Le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l’Ufficio Tecnico Comunale.

6. Gli OPERATORI allegheranno alla Convenzione, entro 30 giorni dalla presa di efficacia, la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento, corredato dalla descrizione delle caratteristiche tecniche e di finitura. Alla redazione del progetto definitivo/esecutivo verrà allegata una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

7. Gli alloggi in edilizia convenzionata verranno assegnati a soggetti indicati dal COMUNE sulla base di una graduatoria formulata a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico emesso dal COMUNE.

Il primo bando dovrà essere emesso entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione dell'atto notarile di accertamento dell'efficacia con gli OPERATORI e, comunque, riservata a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per la assegnazione di edilizia economica popolare (edilizia convenzionata, agevolata e CIMEP) con prelazione di mesi 6, da esercitarsi dalla data di emissione del bando, a favore di residenti o aventi attività lavorativa nel Comune di Brugherio e per altri 6 mesi a favore di soggetti aventi attività lavorativa nell'ambito dell'ASL n° 3, secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per la formazione della graduatoria per l'acquisto di alloggi di edilizia convenzionata.

La residenza e la attività lavorativa devono sussistere dalla data di adozione del P.I.I..

Trascorsi i 12 mesi per la assegnazione degli alloggi da parte del COMUNE, gli OPERATORI potranno assegnare direttamente gli alloggi non assegnati a soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge per la assegnazione in edilizia economica popolare (edilizia convenzionata, agevolata e CIMEP).

8. I trasferimenti di proprietà successivi al primo potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti di reddito previsti per la prima assegnazione e dovranno avvenire secondo un prezzo così concordato:

- al prezzo di prima assegnazione verrà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio dell'indice ISTAT per i costi di Milano, tale nuovo prezzo sarà ridotto per deprezzamento come segue:
 - o da 5 a 10 anni fino al 5%
 - o 10 a 20 anni fino al 10%
 - o da 20 a 30 anni fino al 20%
 - o oltre i 30 anni fino al 30%.

Il prezzo di cessione successivo alla prima assegnazione sarà verificato dal COMUNE sulla base di conteggi predisposti dal venditore.

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà, come per il secondo, in base al meccanismo sopra detto.

Tali modalità di successivo trasferimento delle unità immobiliari dovranno essere inserite nei contratti preliminari ed essere sottoposte a specifica sottoscrizione.

Eventuali clausole contrastanti con tali pattuizioni devono intendersi nulle.

9. Le opere di allacciamento saranno, per l'esecuzione, a carico degli OPERATORI e dovranno essere eseguite per le parti di loro competenza in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 16 – Modalità di assegnazione delle unità immobiliari a destinazione commerciale

1. Gli OPERATORI si impegnano a preferire, a parità di condizioni, nella stipula dei contratti di compravendita o di locazione degli spazi commerciali situati nell'area oggetto del P.I.I., commercianti brugheresi, con diritto di priorità per il trasferimento di attività già esistenti.

ART. 17 – Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo 4, comma 5 dell'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 costituirà cauzione presso la tesoreria comunale, al momento della presa di efficacia, di €5.110.460,21, a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere previste dal P.I.I., come individuate dagli articoli 10, 11, 12, 16 e 18 del presente atto, così suddivisa:

- A) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 2.713.539,69 (duemilionesettecentotredicimilacinquecentotrentanove/69), a garanzia della esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria a carico degli OPERATORI;
- B) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 336.920,52 (trecentotrentaseimilanovecentoventi/52) pari al controvalore degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e potenziamento dovuti;
- C) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 2.000.000,00 (duemilioni/00), a garanzia dell'esecuzione delle opere di realizzazione del nuovo edificio polifunzionale destinato a centro civico e palestra.
- D) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 60.000,00 (sessantamila/00), a garanzia della esecuzione dei lavori di sostituzione tubazione acquedotto in viale Sant'Anna a carico degli OPERATORI;

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

3. L'importo della fideiussione sarà verificato ed aggiornato ogni due anni in relazione all'eventuale aumento intervenuto nel costo delle opere, da calcolarsi con le modalità previste per la revisione dei prezzi delle opere pubbliche.

4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, gli OPERATORI autorizzano 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.

5. Gli OPERATORI potranno richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 10, 11, 12, purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera. Resta fermo l'obbligo di garantire separatamente, ai sensi di legge, il pagamento dilazionato dei residui contributi concessori, in caso di richiesta di rateazione.

6. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il P.I.I., gli OPERATORI dovranno 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 dagli OPERATORI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, gli OPERATORI saranno liberati e le garanzie degli stessi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta degli OPERATORI.

ART. 18 – Cronoprogramma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento

1. Gli OPERATORI si obbligano, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.I.I. nei termini stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Elaborato B del P.I.I., da intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, nonché il rispetto delle normative vigenti in materia. Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dagli OPERATORI direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 13.

2. Gli OPERATORI si obbligano a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 180 (centottanta) giorni dalla data di presa di efficacia della presente convenzione, corrispondente ad almeno il 25% della sul di nuova edificazione, così come indicato al punto 8.2l del documento d'inquadramento.

3. La realizzazione da parte degli OPERATORI delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 10 e 11 avverrà per stralci funzionali, così come indicato nel cronoprogramma degli interventi (Elaborato B), i cui contenuti saranno definiti in sede di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione di edifici privati.

4. Il contenuto di detti stralci funzionali verrà concordato preventivamente tra le parti, in funzione della necessità di garantire che alla realizzazione degli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilascio del titolo abilitativo, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali, tenuto anche conto di quanto previsto nel cronoprogramma allegato al P.I.I. (Elaborato B).

5. La richiesta da parte degli OPERATORI dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 10, 11, 12 della presente convenzione – da realizzarsi con le modalità di cui al presente articolo – dovrà avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.

6. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di abitabilità 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.

Gli OPERATORI e i loro aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti

solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 18, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

7. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione 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.

8. Qualora per l'esecuzione delle opere, sia necessaria l'utilizzazione o l'attraversamento di proprietà di terzi, il Comune è tenuto ad acquisirne la disponibilità, occorrendo anche mediante procedimenti ablatori, e a consegnare le aree relative agli OPERATORI. Ogni eventuale conseguente ritardo comporta la proroga di diritto del termine assegnato per l'esecuzione dell'opera relativa.

9. I collaudi parziali delle opere di interesse pubblico dovranno aver luogo entro tre mesi dall'agibilità delle stesse che gli OPERATORI comunicheranno al COMUNE a mezzo lettera raccomandata A.R., mentre i collaudi definitivi dovranno avere luogo entro tre mesi dal loro completamento.

10. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini gli OPERATORI, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avranno 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.

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

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

ART. 19 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

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

2. E' posto a carico degli OPERATORI il necessario coordinamento con gli enti gestori dei servizi a rete (illuminazione, acqua, gas-metano, telefonia/telematica e altro) per la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e sottoservizi tecnologici. Saranno inoltre a carico degli OPERATORI tutte le spese necessarie per allacci alle reti esistenti, contatori, ecc.

ART. 20 - Inadempimenti

1. Qualora gli OPERATORI non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dal precedente articolo 16 - il COMUNE diffiderà gli OPERATORI 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 15 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

2. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione degli OPERATORI ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando gli OPERATORI stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi. In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:

a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo: 1,50% dell'importo totale;

b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi: € 1.000,00;

c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 16.6: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n° 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

ART. 21 – Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere

1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, gli OPERATORI si obbligano a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.
2. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dagli OPERATORI fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.
3. L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte degli OPERATORI medesimi, che assumono la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.
4. Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro i termini sopra indicati.
5. A garanzia di quanto detto gli OPERATORI costituiranno, al momento della presa di efficacia, cauzione di € 50.000,00 (euro cinquantamila/00), presso la tesoreria comunale, da svincolare al momento dell'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dell'edificio polifunzionale..

ART. 22 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. Gli OPERATORI si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal P.I.I. a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che dovranno essere debitamente trascritti.
2. Resterà, comunque, ferma la responsabilità solidale degli OPERATORI, secondo quanto stabilito all'articolo 1, per l'adempimento degli obblighi tutti previsti dalla presente convenzione.

ART. 23 – Rispetto di leggi e regolamenti

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 n° 12, ed alle norme da essa richiamate.
2. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, si allega a quest'atto, con la lettera "...", certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data....., prot.....

ART. 24 – Oneri e spese a carico degli Operatori

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni (compreso l'atto di avvenuta presa d'efficacia di cui all'art. 1), saranno a carico degli OPERATORI, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.
2. Gli OPERATORI si impegnano a versare, in un'unica soluzione all'atto di avvenuta presa d'efficacia della convenzione, di cui all'art. 1, al COMUNE una somma stimata pari ad € 16.200,00 (euro sedicimiladuecento/00), quale contributo alle spese di collaudo in corso d'opera e di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, oltre all'eventuale conguaglio da corrispondersi entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del COMUNE.
3. Gli OPERATORI si impegnano a versare al COMUNE, in un'unica soluzione all'atto di avvenuta presa d'efficacia della convenzione, di cui all'art. 1, una somma pari ad € 31.824,00 (trentunomilaottocentoventi quattro/00), quale contributo per l'attività di assistenza e di tutor svolta da un consulente incaricato dal COMUNE con determina dirigenziale n° 1157 GEN/2004 del 20 dicembre 2004.
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.

ART. 25 - Controversie

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

medesimi.

ART. 26 – Norma finale

1. Ai sensi dell'art. 93 della L.R. n. 12/2005, decorso un anno dalla data di efficacia dell'atto di approvazione definitiva del PII senza che sia stata sottoscritta dagli Operatori la convenzione in commento, il Sindaco diffida gli Operatori a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Per cause di forza maggiore e per quelle non imputabili agli Operatori, il Sindaco può motivatamente prorogare il termine suddetto per i tempi strettamente necessari al ripristino delle condizioni di normalizzazione delle cause inficianti il termine medesimo di un anno.

Resta tuttavia fatta salva la durata non superiore ai 10 anni di cui al primo comma dell'art. 5 della presente convenzione.

2. Nel caso in cui la condizione di cui all'art.1 (Condizione Sospensiva dell'Efficacia) si avveri in maniera tale da non consentire la totale attuazione del progetto di PII così come approvato quanto alle destinazioni - come indicate dal precedente art. 4 comma 2 - di "Residenza libera" e "Funzioni compatibili" lo stesso potrà essere attuato parzialmente esclusivamente nel caso in cui vengano comunque completamente ottemperati tutti i rimanenti obblighi di cui alla presente Convenzione, ed entro i limiti di cui al comma 12, art. 14 della L.R. 12/2005. È peraltro sempre ammessa la facoltà – da parte degli Operatori – di presentare Variante al presente progetto di PII o nuova proposta di PII in luogo di quella oggetto della presente Convenzione, anche prima del decorrere del termine di 5 anni di cui al 3° comma dell'art. 1.

3. Nel caso di cui al comma precedente gli Operatori non potranno vantare diritto alcuno a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

4. 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.

5. Sarà quindi registrata e trascritta a cura e spese degli OPERATORI, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio dei permessi di costruire.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

.....

GLI OPERATORI

.....