

**CONVENZIONE RELATIVA AL COMPARTO C1.2.
DI VIA MONTE CRISTALLO/VIA DOLOMITI**

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;

e

- la Società IMMOBILIARE SAN CARLO s.r.l., con sede in, via, C.F. n°, rappresentata da il giorno domiciliato in il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Società

- la Società IMMOBILIARE ARTEMIDE s.r.l., con sede in, via, C.F. n°, rappresentata da il giorno domiciliato in il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Società

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

P R E M E S S O

- che le suindicate società sono proprietarie delle aree site in Brugherio - Via Monte Cristallo/Via Dolomiti, contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 32 del Comune di Brugherio: mappali 182, 184, 830, 839 e 829 del foglio 32 del Catasto, per un'estensione complessiva di mq 47.667;
- che le aree di cui trattasi sono pervenute alle società con atto dott....., in data
- che le suddette aree formano insieme ad altre aree di proprietà pubblica e di uso pubblico un ambito edificatorio residenziale di superficie complessiva rilevata pari a mq 49.659, nel Comparto, indicato con la sigla C1.2 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 C1.2. e le

modalità di intervento;

- che, per l'ambito oggetto dell'intervento, il PRG vigente ammette l'edificazione previa presentazione di Piano di Lottizzazione subordinandolo, ai sensi dell'art. 37 – Studi preliminari all'attuazione del PRG delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che il Consiglio Comunale con delibera n° 89 del 17 dicembre 2007 ha approvato la proposta di Studio Preliminare presentata dalle società proponenti;
- 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 P.L., presentata in data 2 luglio 2008 in atti p.g. 25762 ed integrata in data 22 ottobre 2008 in atti 39073, corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- 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 la Giunta Comunale ha adottato il progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n. ... del... esecutiva nei termini di legge;
- che a seguito di successiva pubblicazione del Progetto di Piano di Lottizzazione... sono state presentate osservazioni;
- che la Giunta Comunale ha approvato il presente Piano di Lottizzazione con deliberazione n.....del..... esecutiva nei termini di legge;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;
- che le Società Immobiliare San Carlo e Immobiliare Artemide hanno 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 i Signori quali rappresentanti delle società

proprietarie delle aree formanti il comparto C1.2. oggetto della presente convenzione, in seguito denominato "Lottizzante", 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 "Lottizzante" il quale si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Articolo 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – ATTUAZIONE

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Tavola n. 01 – Inquadramento territoriale
- Tavola n. 02 – Estratto P.R.G. e normativa di riferimento
- Tavola n. 03 – Estratto catastale ed elenco proprietà
- Tavola n. 04 – Individuazione delle relazioni di carattere infrastrutturale, insediativo e ambientale
- Tavola n. 05 – Rilievo dell'area interessata e profili ambientali
- Tavola n. 05a – Calcolo analitico area Comparto
- Tavola n. 06 – Documentazione fotografica
- Tavola n. 07 – Stato di fatto delle reti tecnologiche
- Tavola n. 08 – Planivolumetrico di progetto
- Tavola n. 09 – Prospetti schematici e sezioni ambientali indicativi
- Tavola n. 10 – Prospetti schematici e sezioni ambientali indicativi
- Tavola n. 11 – Simulazione di inserimento nel contesto e vista interna
- Tavola n. 12 – Simulazione di inserimento nel contesto e vista interna
- Tavola n. 13 – Planimetria piano interrato
- Tavola n. 14 – Planimetria piano terra e piano tipo indicativi
- Tavola n. 14a – Verifica analitica della volumetria
- Tavola n. 15 – Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi
- Tavola n. 16 – Individuazione aree pubbliche e private
- Tavola n. 17 – Dimostrazione aree e volumi pubblici e privati
- Tavola n. 18 – Verifica dotazione parcheggi pertinenziali
- Tavola n. 19 – Verifica e dimostrazione della superficie permeabile
- Tavola n. 20 – Sistemazione del verde su area libera del lotto
- Tavola n. 21 – Opere di urbanizzazione primaria (rete di fognatura/planimetria e dettagli opere di viabilità/sezione)
- Tavola n. 22 – Opere di urbanizzazione primaria (Estensione rete Energia Elettrica, rete telefonica e Pubblica Illuminazione, estensione rete GAS e Acqua Potabile)
- Tavola n. 23 – Opere di urbanizzazione secondaria (sezioni e particolari)
- Allegato A) Atto dimostrativo della proprietà
- Allegato B) Relazione generale
- Allegato C) Computo metrico delle opere da realizzare a scomputo oneri
- Allegato C1) Computo metrico sistemazione aree esterne ambito 3 (edificio privato ad uso pubblico)
- Allegato D) Individuazione delle aree in cessione

Allegato E)	Modalità di realizzazione degli alloggi di edilizia convenzionata
Allegato F)	Valutazione di impatto paesistico
Allegato G)	Relazione geologica e idrogeologica
Allegato H)	Verifica e valutazione del clima e dell'impatto acustico
Allegato I)	Verifica e valutazione dell'impatto elettromagnetico
Allegato L)	Dichiarazione in tema di risparmio energetico
Allegato M)	Dichiarazione anti inquinamento luminoso
Allegato N)	Dichiarazione di ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di inquinamento di cui all'art. 22 delle NTA del PRG vigente
Allegato O)	Norme Tecniche di Attuazione
Allegato P)	Convenzione urbanistica
Allegato Q)	Dichiarazione dei proprietari relativa alla destinazione dell'area

Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

Il "Lottizzante", 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 n° 16 e all'Allegato D), ed aventi un'estensione di **mq. 5.016** per:

- sedi stradali: **1.781 mq**
- marciapiedi e percorsi ciclabili: **2.150 mq**
- roggia Roggione interna al Comparto: **124 mq**
- verde di mitigazione ambientale: **961 mq**

Il "Lottizzante" 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, in sede di stipula concederà il possesso delle aree interessate alla realizzazione da parte del "Lottizzante" e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 8 del presente atto.

Le aree resteranno nel possesso del "Lottizzante" 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 "Lottizzante".

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

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

Articolo 4 – CESSIONE E ASSERVIMENTO AREE U2

Il "Lottizzante", in relazione al combinato disposto dell'articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola n° 16 e all'Allegato D), aventi un'estensione complessiva di **mq 24.787**, così suddivisa:

- parco urbano: **mq 22.480** di cui **mq 210** esterni al Comparto
- parcheggi pubblici: **mq 2.307**

Il "Lottizzante" si obbliga, inoltre, per sé e per i suoi aventi diritti a qualsiasi titolo ad asservire a vincolo perpetuo di servitù ad uso pubblico, senza corrispettivo in denaro le aree indicate nella tavola n° 16 e nell'Allegato D ed aventi un'estensione di mq 2.447 rimanendo esso stesso proprietario del suolo.

Su tale area sarà realizzato l'edificio privato di uso pubblico, di cui all'art. 15 della presente convenzione.

Il "Lottizzante" 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, in sede di stipula concederà il possesso delle aree interessate alla realizzazione da parte dei "Convenzionanti" e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 9 del presente atto.

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

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

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

Le aree soggette a vincolo perpetuo di servitù ad uso pubblico, dovranno essere formalmente asservite con atto pubblico a cura ed a totale carico del "Lottizzante", entro due anni dalla data di fine lavori delle opere di cui all'art. 8 del presente atto e comunque entro il termine massimo di durata della presente convenzione.

Con il vincolo ad uso pubblico non viene trasferito a carico del COMUNE l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria completa per le opere in superficie, che sarà perpetuamente a carico del "Lottizzante".

Infine si conviene che la differenza tra le aree a standard dovute nella quantità prescritta nell'elaborato 2.5 del P.R.G., e le aree cedute e asservite all'uso pubblico, e corrispondente a mq 2.102, viene completata, in alternativa alla monetizzazione, dalla cessione di un'area di pari superficie, così come meglio specificato nel successivo art. 5 della presente convenzione.

Articolo 5 – CESSIONE AREE PER PIANO DI ZONA

Ai sensi delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'Allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, si conviene che la volumetria pari a **mc 5.500** di proprietà comunale sarà destinata ad edilizia economico-popolare da attuare mediante Piano di Zona.

A tale scopo il "Lottizzante" individua una superficie fondiaria pari a **mq 2.102** individuata alla tav. n° 16 a all'Allegato D.

A tale area che viene ceduta dietro corrispettivo in denaro al Comune, che accetta contestualmente alla stipula della convenzione, viene riconosciuto un valore che va a compensare l'importo dovuto dal "Lottizzante" per la monetizzazione di cui al precedente articolo.

Articolo 6 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione è di 10 anni.

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

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

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

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

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

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

Articolo 7 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

- per destinazioni di edilizia residenziale libera:
 - o urbanizzazione primaria €mc 8,61
 - o urbanizzazione secondaria €mc 21,08
 - o contributo potenziamento reti e servizi €mc 8,61
- per edificio privato di uso pubblico:
 - o urbanizzazione primaria €mq 16,00

- o contributo potenziamento reti e servizi €mq 16,00

In relazione alla volumetria residenziale ed alla Superficie Utile massima edificabile dell'edificio privato di uso pubblico rispettivamente pari a mc. 29.500 e mq 937,50, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 25.000 x €mc 8,61 = €215.250,00
 - o Edilizia residenziale convenzionata: mc 4.500 x €mc 8,61 = € 38.745,00
 - o Edificio privato di uso pubblico mq 937,50 x €mq 16,00 = € 15.000,00
- Urbanizzazione secondaria:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 25.000 x €mc 21,08 = €527.000,00
 - o Edilizia residenziale convenzionata: mc 4.500 x €mc 21,08 = € 94.860,00
- Contributo potenziamento reti e servizi:
 - o Edilizia residenziale libera: mc 25.000 x €mc 8,61 = €215.250
 - o Edificio privato di uso pubblico mq 937,50 x €mq 16,00 = € 15.000,00

Si conviene 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.

Altresì si conviene che non è dovuto il contributo alle urbanizzazioni secondarie per l'edificio privato ad uso pubblico, in quanto per la destinazione assegnata, di cui all'art. 15 del presente atto, si configura esso stesso quale opera di urbanizzazione secondaria.

Complessivamente gli oneri sono pari a **€ 1.121.105,00**, di cui **€ 268.995,00** per oneri di urbanizzazione primaria, **€ 621.860,00** per oneri di urbanizzazione secondaria e **€ 230.250,00** quale contributo per il potenziamento delle reti e dei servizi.

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 presentato entro e non oltre trentasei 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 8 – REALIZZAZIONE OPERE U1

Il "Lottizzante", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, come risultano dal seguente elenco e come meglio previsto e quantificato nell'allegato computo metrico estimativo (Tavola n° 21, n° 22, n° 23 e all'Allegato C):

- strade
- marciapiedi
- verde di rispetto stradale
- percorsi ciclabili e pedonali.
- parcheggi pubblici
- reti tecnologiche

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a **€484.875,70=** .

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, le quali risultano descritte ed evidenziate nella Tavola n° 21, n° 22, n° 23 e nell'Allegato C), dovranno essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima che i fabbricati ottengano l'agibilità.

La realizzazione da parte del "Lottizzante" delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali, e comunque le richieste dei relativi titoli abilitativi dovrà 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 "Lottizzante" e i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

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

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

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguite ed attuate dal "Lottizzante" nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 163/2006 s.m.i., sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il relativo progetto esecutivo dovrà ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo la cui richiesta dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici privati, di cui all'art. 6 del presente atto.

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, il "Lottizzante", predisporrà il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione, calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi come richiamato al presente art. 7. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al "Lottizzante" qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta del "Lottizzante", 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 all'art. 3 della presente convenzione.

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

Si da' atto, che l'importo relativo alla realizzazione diretta da parte del "Lottizzante" delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dall'allegato computo metrico pari a **€484.875,70** 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 7 per un importo pari a **€ 499.245,00**, come somma degli oneri di urbanizzazione primaria e

potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, pertanto verrà corrisposta la differenza dovuta, pari a €14.369,30 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. 7 del presente atto.

Qualora il costo effettivo delle opere risultasse inferiore al contributo derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, il "Lottizzante" è obbligato a versare al COMUNE la differenza.

Articolo 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E REALIZZAZIONE OPERE SULLE AREE ASSERVITE

Il "Lottizzante", in relazione al disposto art. 44 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare un importo di €621.860, a titolo di contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria 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 7.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio e nelle forme previste dal COMUNE.

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

Il "Lottizzante" si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a sistemare a prato le aree in cessione di cui all'art. 4 della presente convenzione. Tali aree dovranno essere sistemate a prato, libere da cocci, infestanti e pianeggianti. Sono ammesse limitate movimentazioni di terreno al fine di creare lievi rilevati morfologici nell'area che non dovranno assolutamente però essere realizzati con le risulite degli scavi di cantiere. Sono ammessi riporti di coltivo proveniente dagli scavi sul posto, purchè il materiale escavato risulti non contaminato da residui di origine diversa. In caso si realizzino tali rilevati sarà onere del "Lottizzante" darne comunicazione al COMUNE per consentire i necessari sopralluoghi in fase di esecuzione. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di effettuare carotaggi e controlli a carico del "Lottizzante" in fase di collaudo.

Tale sistemazione non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e dovrà essere realizzata con le stesse tempistiche delle opere di urbanizzazione primaria.

Atresì non andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, le opere realizzate sulle aree asservite ad uso pubblico e che risultano descritte ed evidenziate nell'allegato C1 per un importo complessivo di €39.252,02.

Tali opere saranno eseguite ed attuate dal "Lottizzante", sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno ottenere il preventivo rilascio di titolo abilitativo con le stesse tempistiche delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Entro sei 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 all'art. 4 della presente convenzione.

Con la consegna delle opere si intenderanno altresì consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dal precedente art. 4.

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.

La realizzazione del volume in Edilizia Convenzionata è esente dal contributo del costo di costruzione.

Articolo 11 – **COSTITUZIONE CAUZIONE**

Il "Lottizzante", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € **525.000,00** =, 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 8 della presente convenzione e per le opere di urbanizzazione secondaria sulle aree asservite come meglio specificato nel precedente articolo 9.

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 "Lottizzante" 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 ai precedenti articoli 8 e 9, 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 "Lottizzante" 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 "Lottizzante" da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, il "Lottizzante" 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 "Lottizzante". Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il "Lottizzante" sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del "Lottizzante".

Articolo 12 – **MODALITA' DI CESSIONE OPERE U1 E U2**

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, sistemazione a prato delle aree a verde di cui agli articoli 8 e 9 del presente atto relativi alle opere primarie e secondarie, da realizzare sulle aree cedute, passeranno 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 "Lottizzante" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando Esso non vi abbia provveduto nei termini previsti, se il COMUNE lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi di tempo.

Si conviene che sull'area destinata ad urbanizzazioni secondarie, il COMUNE avrà la facoltà di concedere al "Lottizzante" la formazione di accessi carrali e pedonali secondo le esigenze progettuali da definirsi in fase di rilascio dei titoli abilitativi, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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 "Lottizzante" si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dal "Lottizzante" 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 "Lottizzante" medesimo, che assume la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.

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.

A garanzia di quanto detto il "Lottizzante" ha costituito cauzione presso la tesoreria comunale di **€ 50.000,00 (cinquantamila/00)** e consegnata la stessa al COMUNE in sede di stipula della presente convenzione.

Tale cauzione verrà restituita al momento della consegna delle opere al COMUNE e dopo la positività del collaudo.

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.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il "Lottizzante" 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 "Lottizzante" da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il Comparto, il "Lottizzante" 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 "Lottizzante". Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il "Lottizzante" sarà liberato e le garanzie dallo stesso prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del "Lottizzante".

Articolo 14 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Il "Lottizzante" si impegna a realizzare una volumetria di mc. 4500, ubicata nel fabbricato "F" come risulta dalla tav. n° 15, in Edilizia convenzionata al prezzo convenzionato di **€2.050,00** (~~€~~**DUEMILACINQUANTA/00**) al mq si superficie commerciale e di **€18.000,00** cadauno per i relativi box pertinenziali e di **€10.000,00** per posto macchina scoperto. Detti prezzi non sono soggetti a revisione. Tali importi unitari sono stati definiti sulla base di una serie di elementi contenuti nella perizia estimativa prodotta dal Comune di Brugherio in atti p.g. **40374** del **31 ottobre 2008** che il "Lottizzante" interamente recepisce.

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 misurazione commerciale per la determinazione della superficie di ogni unità immobiliare è stabilita, con riferimento al regolamento CIMEP per l'attuazione dell'edilizia economico popolare, come somma degli elementi di cui ai punti seguenti:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
- la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%;
- la superficie delle parti comuni: androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.

Il "Lottizzante" si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale convenzionata entro 180 giorni dalla data di stipula della convenzione. Si obbliga altresì a iniziare i lavori di costruzione entro 6 (sei) mesi ed ultimarli entro 24 mesi dal rilascio del titolo abilitativo fatte salve eventuali cause di forza maggiore debitamente documentate. Per ultimazione di lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente per gli alloggi oggetto del presente articolo; non dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale il contributo sul costo di costruzione.

Le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale.

Il "Lottizzante" si impegna a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate indicativamente nell'allegato E del Piano di Lottizzazione .

In sede di presentazione di richiesta del titolo abilitativo, il "Lottizzante" si impegna ad allegare 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, nonché una

tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

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

Il bando dovrà essere emesso entro e non oltre 6 mesi con il “Lottizzante” 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 Piano di Lottizzazione.

Trascorsi i 12 mesi per la assegnazione degli alloggi da parte del Comune, il “Lottizzante” potrà 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).

Trascorsi i 6 mesi per la assegnazione degli alloggi da parte del COMUNE, il “Lottizzante” potrà assegnare direttamente gli alloggi non assegnati a soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge per l'assegnazione in Edilizia Economica Popolare (Convenzionata – Agevolata e CIMEP)

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:

- da 5 a 10 anni fino al 5%;
- da 10 a 20 anni fino al 10%;
- da 20 a 30 anni fino al 20%;
- 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.

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

Articolo 15 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE EDIFICIO PRIVATO AD USO PUBBLICO

Il “Lottizzante” si obbliga, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, a propria esclusiva cura e spesa, un edificio di mc 3.000 destinato a servizi di interesse pubblico, in particolare sarà adibito a Centro Diurno per anziani con ambulatori, locali fisioterapici e mini-alloggi per gli anziani stessi.

Tale edificio verrà realizzato previa presentazione, da parte del Lottizzante, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, di titolo abilitativo.

I “Lottizzanti” si impegnano a completare tale edificio entro la data di richiesta di agibilità dell’ultimo fabbricato privato realizzato ad uso residenziale e comunque entro il termine di durata della presente convenzione.

La manutenzione perpetua del suddetto edificio sarà a carico del “Lottizzante”, mentre la gestione verrà definita nelle forme e nelle modalità da concordare con l’Amministrazione Comunale in sede esecutiva.

Articolo 16 – NON ONEROSITA' AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI.

Le aree descritte ai precedenti articoli 3 e 4 s'intendono cedute libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitu' apparenti e non apparenti, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE.

Il “Lottizzante”, si obbliga a tracciare a propria cura e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulle planimetrie d'insieme, in fase di richiesta del primo atto abilitativo, con gli opportuni riferimenti.

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

Articolo 17 – ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI

Qualora il “Lottizzante”, 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 “Lottizzante”, 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 18 – INADEMPIMENTI

Qualora il “Lottizzante” non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 8 e 9 - il COMUNE diffiderà il “Lottizzante” con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, la fideiussione di cui ai precedenti articoli 11 e 13 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

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

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, di cui al precedente articolo 8 e per le opere di urbanizzazione secondaria non a scomputo di cui al precedente art. 9: 1,50 % dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 6, 8 e 9: €1.000,00;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 8 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 19 – **TITOLO DI PROPRIETA'**

Si dà atto che il "Lottizzante", 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 20 – **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 cubatura superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, il "Lottizzante", 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 N° 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 21 – **VOLUME CONVENZIONATO**

Si dà atto con la presente convenzione che nel Comparto C1.2 soggetto a Piano Attuativo e consentita la realizzazione di edifici di tipo residenziale e di attrezzature per le funzioni compatibili nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale aventi complessivamente un volume di mc 29.500 di nuova costruzione per la residenza e di mc 3.000 per le attrezzature private ad uso pubblico.

Il "Lottizzante" si impegna alla edificazione di mc 29.500 a destinazione residenziale di cui 4.500 mc in edilizia convenzionata e di 3.000 mc a destinazione servizi di interesse pubblico – pari ad una S.U.L. di 937,50 mq.

Qualora, in sede esecutiva, il volume convenzionato e le destinazioni d'uso risultassero inferiori alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale il "Lottizzante" potrà, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la volumetria e le destinazioni d'uso residue, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.

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

Articolo 22 – **SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del “Lottizzante” che si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 30 giorni dalla trascrizione della presente convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione, nonché la ricevuta attestante la presentazione della domanda di voltura delle aree cedute al COMUNE.

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

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine, di sei mesi dalla esecutività della delibera G.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione, si ritiene decaduto il piano di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del “Lottizzante”. 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 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 – **RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

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

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