

27 aprile 2018

COMUNE DI BRUGHERIO
PROPOSTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR-10
VIA MONTELLO

ELABORATO E

BOZZA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BRUGHERIO e la Società IMMOBILIARE SAN LUIGI s.r.l. per disciplinare sotto gli aspetti planivolumetrici l'intervento edilizio riguardante l'ambito sito in via Montello denominato con la sigla AR-10, da attuarsi con P.d.C. Convenzionato

REPUBBLICA ITALIANA

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 al provvedimento sindacale di nomina, atto n del..... provvedimenti che in copia si allega a quest'atto – allegato.....,

ed il Signor:, nato a il giorno domiciliato in il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Immobiliare San Luigi s.r.l. (C.F./P.IVA), munito degli occorrenti poteri in forza di, che si allega al presente atto – allegato

persone della cui identità personale io Notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Ambito autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio mediante Permesso di Costruire convenzionato.

PREMESSO CHE

- la suindicata Ditta e' proprietaria degli immobili siti in Brugherio – Via Montello e contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. del Comune di Brugherio:
 - foglio 2 mappali 297 avente estensione catastale di mq 3.446;
 - foglio 2 mappale 731 avente estensione catastale di mq 134;di cui dichiara la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti.
Coerenze, da nord in senso orario: Fg 2 mappali 693, 745, 743, 595, 732, sedime di via Montello, mappale 536;
- L'area è stata oggetto di rilievo fisico, come rappresentato nella Tav. 2 che si allega al presente atto;
- i suddetti immobili risultano individuati, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 09/06/2016 ed entrato in vigore dal 14 settembre a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 37, come segue:
 - foglio 2 mappale 297 parte e mappale 731 parte, per un'estensione catastale complessiva stimata di mq 3.462 ed una superficie da rilievo di mq 3.510,70, all'interno di un ambito edificatorio a destinazione residenziale, disciplinato dall'art. 20 delle NTA del P.G.T. "Ambiti per insediamenti residenziali", e più precisamente dal comma 6 c "Ambiti soggetti a riqualificazione" (AR), individuato con specifica scheda urbanistica nell'elaborato PR-04 con la sigla AR-10;
 - foglio 2 mappale 297 parte e mappale 731 parte, per un'estensione catastale stimata di 118 mq ed una superficie da rilievo di mq 121,85, all'interno del sedime stradale della Via Montello.
- Nella Scheda Urbanistica relativa all'ambito in oggetto, contenuta nell'elaborato PR-04 del P.G.T. vigente e individuata con la sigla AR-10, nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato PR-01) del Piano di Governo del Territorio vigente sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto ambito e le modalità di intervento;
- nell'ambito in oggetto, ai sensi dei sopracitati elaborati del Piano di Governo del Territorio vigente, è ammessa l'edificazione, previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato;
- gli immobili di cui trattasi sono prevenuti alla IMMOBILIARE SAN LUIGI s.r.l. con atto in data 8 maggio 2008 n. 119194 di repertorio, n. 44458 di raccolta, del Dott. Notaio Giovanni Averoldi di Monza, registrato a Monza il 23 maggio 2008 al n. 8588 Serie 1T qui allegato sotto;
- presso il Comune di Brugherio in data 23/04/2008 prot. 16.682 del 24 aprile 2008 è stata depositata la Relazione tecnica di accertamento della qualità ambientale per l'area individuata al Catasto al foglio 2 mappali 297 e 731 e che in data 24 aprile 2008 prot. n. 16839 è stata comunicata la presa d'atto da parte del Settore sviluppo del territorio sezione Tutela ambiente del Comune, "della conformità dei campioni di terreno analizzati ai limiti di CSC previsti dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale".

- 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 proposta di convenzionamento, presentata in data 9 febbraio 2018 p.g. 5.051 e perfezionata in data, corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- il COMUNE, con nota del 14 luglio 2017, prot. 24.235, considerate le peculiarità del contesto in cui si inserisce l'intervento e l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha proposto al CONVENZIONANTE, con riferimento all'Ambito oggetto della presente convenzione, la realizzazione di un parcheggio pubblico a scomputo oneri di urbanizzazione primaria su area da cedere gratuitamente al Comune, in luogo del reperimento della quota di parcheggi privati P2 di cui all'articolo 3, lettera o delle N.T.A. del P.G.T. vigente.
- i richiamati elaborati tecnici risultano avere una propria qualificazione come allegati della Convenzione costituendone parte integrante;
- gli elaborati tecnici allegati alla proposta risultano conformi alle prescrizioni:
 - del Piano di Governo del Territorio vigente;
 - del Regolamento Edilizio vigente;
 - del Regolamento d'Igiene;
 - del Piano Territoriale di Coordinamento vigente;
- la conformità del progetto edilizio al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Locale d'Igiene vigenti sarà oggetto di verifica / asseverazione di conformità in fase di presentazione del relativo Permesso di Costruire;
- 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 al D. Lgs. 26 giugno 2015 n. 105;
 - non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
 - non risultano di interesse sovracomunale;
- la Giunta Comunale ha approvato in bozza la presente convenzione con deliberazione n.....del..... ;
- il successivo rilascio del titolo abilitativo seguirà le procedure vigenti in materia edilizia.

Tutto ciò premesso

e considerato, tra il Signor nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il Signor quale rappresentante della Ditta proprietaria degli immobili formanti l'Ambito oggetto della presente convenzione, in seguito denominata CONVENZIONANTE, si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne il CONVENZIONANTE, il quale si obbliga per sé 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**

Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono:

Il completamento di un lotto libero con la realizzazione di edificio caratterizzato da elevate prestazioni energetiche, la realizzazione di un parcheggio pubblico e la cessione di un alloggio in edilizia residenziale sociale.

Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento sotto il profilo dell'attuazione costituiscono elementi prescrittivi vincolanti, oltre ai parametri urbanistici fissati dal P.G.T. vigente e dalla presente convenzione :

- La realizzazione di una quota minima del 30% della volumetria di progetto destinata ad alloggi di edilizia convenzionata.
- La previsione di una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro, a separazione tra le zone con edifici artigianali e produttivi dagli edifici residenziali. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di fabbricati, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza di almeno 20 m. anche se gli ambiti sono separati da strade e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. In sede esecutiva di progetto si potrà concordare con ATS soluzioni progettuali alternative in merito alla fascia di rispetto.

L'edificazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché' in conformità alle previsioni degli elaborati allegati alla deliberazione di G.C. n. ... del come di seguito precisati:

Elaborato A - Atto dimostrativo della proprietà;

Elaborato B - Relazione tecnica;

Elaborato C - Descrizione sintetica delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia residenziale convenzionata;

Elaborato D - Computo metrico del parcheggio pubblico a scomputo;

Elaborato E - Bozza di Convenzione;

Tavola 1 – Estratti: Mappa, aerofotogrammetrico, Reti sottoservizi, P.G:T., Carta Classi di sensibilità, Carta dei vincoli, Scheda di attuazione Ambito AR.10;

Tavola 2 – Rilievi: Stato dei luoghi e fotografico; Planivolumetrico; Calcoli e verifiche urbanistiche;

Tavola 3 – Ipotesi progetto indicativo. Verifica distanze dai confini di proprietà; Verifica distanze tra fabbricati;

Tavola 4 – Ipotesi progetto indicativo. Verifiche parametri: Sup. lorda di pav. - Sup. Coperta - Sup. Drenante - Sup. Parcheggi - Tipologie indicative – Calcolo sup. comm. alloggio ERP;

Tavola 5 – Ipotesi progetto indicativo. Profilo via Montello;

Tavola 6 - Progetto parcheggio pubblico a scomputo.

Articolo 3 – **CESSIONE AREE U1**

Il CONVENZIONANTE, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005 e in relazione a quanto disposto dalla scheda urbanistica – Ambito AR-10, dall'art. 20 delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T. vigente e nel rispetto delle quantità indicate nei suddetti articoli, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree e manufatti esistenti necessari per le opere di urbanizzazione primaria, come indicati alla tavola n. 2 ed aventi un'estensione di mq. 1.049,47 per parcheggio pubblico compresa cabina elettrica esistente e relativo sedime.

Il Convenzionante cede altresì un'area di mq 121,85, indicata alla tavola n. 2 e destinata nel vigente Piano di Governo del Territorio a Viabilità esistente, esterna al perimetro dell'ambito AR-10 e quindi non rientrante nella Superficie Territoriale e nei relativi conteggi planivolumetrici indicati nella presente convenzione. Su detta area risulta presente e già realizzata la sede stradale della pubblica via Montello, costituendone quindi quota parte del sedime.

Resta a carico del COMUNE la costituzione di servitù a favore dell'Ente gestore della rete elettrica, da realizzarsi a seguito della cessione della cabina suddetta, fatti salvi gli adempimenti per le servitù rimaste in carico ai terreni privati.

Con il presente atto, il CONVENZIONANTE trasferisce al Comune di Brugherio, che per mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'area individuata in tinta viola (denominata Strada esistente) nell'estratto mappa contenuto nella Tav.1. Il trasferimento dell'area è effettuato senza corrispettivo e pertanto nello stato di fatto in essere.

I suddetti immobili oggetto di cessione risultano catastalmente individuati, a seguito di frazionamento depositato in data, come segue:

- foglio 2 mapp.
- foglio 2 mapp.

Articolo 4 –**MONETIZZAZIONE AREE U2 - CESSIONE ALLOGGIO ERP**

Il CONVENZIONANTE, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e in relazione a quanto disposto dall'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR comma 6 c) “Ambiti soggetti a riqualificazione”, dalla relativa scheda d'attuazione denominata “Ambito di riqualificazione AR-10” del Piano di Governo del Territorio, nel rispetto delle quantità indicate nelle relative tabelle nei suddetti articoli, soddisfa il fabbisogno di aree standard generato dall'attuazione dell'ambito, in alternativa alla cessione di aree, con la corrispondente monetizzazione.

Le aree a standard da cedere ad uso pubblico minime regolamentari sono pertanto pari a mq. 648,00, così calcolate:

$N. \text{ abitanti} = V_p / 150 \text{ mc} = 5.371,37 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 35,81 \text{ abitanti}$ (dove V_p è la Volumetria massima realizzabile nel comparto con premialità).

Arrotondato a 36 nuovi abitanti insediati

$\text{Standard} = n. \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 36 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 648 \text{ mq}$

La monetizzazione di tali aree quindi viene determinata, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ed in coerenza con i valori di cessione di altre aree a standard per un importo unitario di € 150,00/mq ed una somma complessiva di **€97.200,00** (mq. 648,00 x €150,00 = €97.200,00).

Ai sensi degli artt. 4 comma 4 e 13 delle NTA del Piano dei Servizi vigente, in luogo della corresponsione dell'importo sopraindicato, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il CONVENZIONANTE cede al Comune che accetta, n. 1 (uno) alloggio di edilizia residenziale pubblica e n. 1 (uno) box come indicato nella Tav. 4.

L'alloggio per una Superficie Commerciale pari a mq. 51,50 e il box per una superficie di mq 12,50 vengono ceduti ad un valore pari all'Edilizia Convenzionata scontato del 22%. In particolare la Superficie Commerciale dell'alloggio è pari ad €mq. 1.645,80 (€mq 2.110,00 - 22%) mentre l'autorimessa è pari ad €12.870,00 (€16.500,00 - 22%).

L'importo totale dei Servizi di interesse pubblico (costituiti da n. 1 alloggio più n. 1 autorimessa) ceduti dal CONVENZIONANTE in alternativa alla monetizzazione è pari ad un valore totale di €97.628,70 (= n. 1 autorimessa x €cad 12.870,00 = € 12.870,00; n. 1 alloggio mq 51,50 x € 1.645,80 = € 84.758,70) superiore all'importo di monetizzazione precedentemente indicato.

L'alloggio sarà realizzato con identiche caratteristiche dell'Edilizia Convenzionata come da Descrizione sintetica (Elaborato C) e verrà consegnato al Comune a seguito di sottoscrizione di atto di identificazione catastale, previa verifica positiva da parte dell'UTC in fase di dichiarazione di agibilità (prevista all'art. 24 del DPR 380/2001) del fabbricato.

L'ubicazione e le caratteristiche dell'alloggio e sue pertinenze, di cui alla Tav. 4, sono indicative, dovranno essere definite in sede esecutiva in accordo con il COMUNE, il CONVENZIONANTE si impegna a realizzare l'alloggio e relative pertinenze nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Articolo 5 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data di esecutività della deliberazione di Giunta Comunale di approvazione della convenzione stessa.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di cui al precedente comma , si ritiene decaduta la domanda di convenzionamento e automaticamente revocata la delibera G.C. di approvazione della convenzione di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del CONVENZIONANTE. In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 mesi.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della sua approvazione, è di 4 anni, ma per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e le relative cessioni, nonché gli altri adempimenti prescritti con la presente convenzione valgono i minori termini di volta in volta indicati.

Il Permesso di Costruire per l'intervento edilizio sarà conseguito con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

Il CONVENZIONANTE entro il termine di 12 mesi dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo all'intervento complessivo, che dovrà essere ultimato nei termini dettati dalla normativa vigente in materia.

Al progetto assentito attraverso gli atti di approvazione della presente convenzione e con il successivo permesso di costruire, potranno essere apportate modificazioni plano-volumetriche e architettoniche, ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti, ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, riportati all'art. 2. Tali modificazioni avverranno mediante permesso di costruire in variante al progetto agli atti.

Articolo 6 - INCENTIVI VOLUMETRICI

Il CONVENZIONANTE realizzerà il fabbricato secondo le caratteristiche indicate nella Relazione Tecnica (Elaborato B), apportando delle migliorie ai manufatti e avvalendosi dell'art. 12 delle NTA del PGT che, facendo riferimento alla Delibera di C.C. n. 35 del 01/04/2009, permette l'accesso a degli incentivi volumetrici valutabili nell'aumento pari al 2% della volumetria totale.

In particolare con preciso riferimento alla Tab. B della D.C.C. 35/2009, che riporta i requisiti delle costruzioni con riferimento alle prestazioni dell'involucro ed all'efficienza energetica degli impianti, si propone quanto segue:

- Inserimento negli edifici della ventilazione meccanica controllata con riferimento all'art. 117 del R.E. che porta ad acquisire 15 biopunti.
- La realizzazione di un impianto di riscaldamento a bassa temperatura con riferimento all'art. 140 del R.E. che porta ad acquisire 10 biopunti.

Il totale del punteggio pari a 25 biopunti porta ad un incremento volumetrico pari al 2% (compreso nella fascia 10-25 punti).

Sarà facoltà del CONVENZIONANTE, in sede esecutiva, sostituire le caratteristiche delle tipologie costruttive sopra indicate, con altre contenute in altri articoli del regolamento edilizio, previsti nella D.C.C. n.35/2009 sopra richiamata, nel rispetto della percentuale massima qui convenzionata.

L'utilizzo di un incentivo volumetrico superiore a quanto convenzionato con il presente atto sarà subordinato all'approvazione di preventiva variante alla convenzione urbanistica sottoscritta.

Articolo 7 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Permesso di Costruire verrà rilasciato previa determinazione e corresponsione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal CONVENZIONANTE, così come definite negli articoli successivi.

Il CONVENZIONANTE dà atto che alla data di stipula della presente convenzione, in relazione alla volumetria ed alla Superficie Lorda di Pavimento massima edificabile, comprensiva dell'incentivo volumetrico di cui al precedente Articolo 6, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Edilizia Residenziale libera e convenzionata:
5.371,37 mc. x 18,33 €/mc. = **€98.457,21.**

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Edilizia Residenziale libera e convenzionata:
5.371,37 mc. x 25,91 €/mc. = **€139.172,20.**

Complessivamente gli oneri di urbanizzazione sono pari a **€237.629,41**.

Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'ammontare degli oneri dovuti, così come calcolato nel presente articolo, rimane invariato a condizione che la richiesta del titolo abilitativo, purché completo della documentazione prevista, sia presentata entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attutivo e per analogia dalla data di esecutività della delibera di approvazione della bozza di convenzione a corredo del Permesso di Costruire Convenzionato.

Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purché completa della documentazione prevista.

Il CONVENZINANTE, nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale (P.G.T.) alle disposizioni della L.R. 31/2014 e s.m.i., secondo quanto disciplinato dall'art. 5 comma 3 e comma 10 della medesima Legge Regionale, si impegna a corrispondere, con le stesse modalità di cui al comma precedente del presente articolo, una maggiorazione pari al 5% del contributo afferente il costo di costruzione, trattandosi di area all'interno del TUC, individuata ai sensi dell'art. 18 comma 2 delle N.T.A. del P.G.T. vigente.

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, con esclusione delle quote riferite all'edilizia residenziale convenzionata, come previsto dall'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'esatto ammontare di detto contributo verrà determinato prima del rilascio del relativo permesso di costruire e versato secondo le modalità in uso e con le garanzie stabilite dal COMUNE con facoltà di rateizzazione. In caso di ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 8 - **REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE U1**

Il CONVENZIONANTE, in relazione ai disposti dell'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 45 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in fregio alla Via Montello relative a:

- formazione di un parcheggio pubblico;
- realizzazione marciapiedi ed illuminazione pubblica;

da realizzare sull'area per urbanizzazione primaria in cessione, come meglio previsto e quantificato nella Tavola 2 e nel computo metrico estimativo (Elaborato D).

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a **€ 100.260,76**. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria verrà effettuata sulla base del listino prezzi della C.C.I.A. della Provincia di Milano n.3/2017. Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, come da progetto allegato alla presente convenzione, verranno meglio dettagliate nella richiesta di Permesso di Costruire, dovranno essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima che il fabbricato ottenga l'agibilità. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli da parte degli Enti gestori delle reti interessate dall'intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente alla presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità del corrispondente edificio residenziale,

pena l'applicazione da parte del COMUNE dell'art. 19 commi 3 e 6 bis della L. 241/1990 e s.m.i., e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

Il CONVENZIONANTE e i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione 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.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguiti ed attuati dal CONVENZIONANTE, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il CONVENZIONANTE si impegna a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni.

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, il CONVENZIONANTE, si impegna a predisporre il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione, calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE al CONVENZIONANTE qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di quest'ultimo.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta del CONVENZIONANTE, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito, al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dagli articoli 10 e 14 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 all'art. 15.

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

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del CONVENZIONANTE ed a spese del medesimo, rivalendosi della polizza fideiussoria di cui al successivo articolo 14, previa messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi di tempo.

Si da' atto, che il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, come da computo metrico allegato (Elaborato D) pari a **€100.260,76**, risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n. 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 7 per un importo pari a €

98.457,21 come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, pertanto le suddette opere primarie andranno a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Qualora il costo effettivo delle opere risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in conformità all'articolo 7 della presente convenzione, il CONVENZIONANTE e' obbligato a versare al COMUNE la differenza.

Articolo 9– ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, nonché in base ai parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n. 23 del 30 marzo 2009 esecutiva nei termini di legge ed avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso relativo al rilascio dei singoli permessi di costruire e nelle forme previste dal COMUNE a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria un importo globale di €139.172,20 così come calcolato al precedente articolo 7.

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

In caso di aggiornamento degli oneri da parte del COMUNE, in conformità alle relative disposizioni regionali e nazionali ed a quanto previsto dal precedente articolo 7, se il suddetto aggiornamento comporta un importo superiore degli oneri, dovranno essere versati gli importi maggiori dovuti in base alla presente convenzione a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 10 – RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI OPERE PUBBLICHE

Il CONVENZIONANTE, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, è tenuto al rispetto del Decreto Legislativo n. 50/2016 "Codice dei Contratti" e s.m.i. e all'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

Le spese per la validazione del progetto e per il collaudo in corso d'opera e definitivo delle opere di urbanizzazione sono a carico del CONVENZIONANTE, il quale alla stipula della convenzione versa l'importo pari a € 2.000,00 quale acconto stimato dagli uffici comunali e si impegna a versare l'eventuale conguaglio prima del collaudo definitivo.

Articolo 11 – MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI DESTINATI AD OSPITARE PERSONE E DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Il CONVENZIONANTE si impegna a realizzare una volumetria minima pari al 30 % della Volumetria totale in progetto suddivisa in alloggi, secondo lo schema indicativo risultante dalla Tavola 4, corrispondente a circa n. 10 (dieci) appartamenti, in edilizia residenziale convenzionata.

Per la vendita di detti alloggi viene fissato il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale pari ad €mq 2.110,00 (diconsi euro duemilacentodieci/00); per le autorimesse singole viene fissato il prezzo di €16.500,00 (diconsi euro sedicimilacinquecento/00) cadauna, per le autorimesse doppie viene fissato il prezzo di €21.500,00 (diconsi ventunomilacinquecento/00); per eventuali i posti auto interni un prezzo di €7.000,00 (diconsi settemila/00). Tali prezzi sono soggetti ed aggiornamento secondo le tempistiche e modalità previste dall'art. 4 del vigente Regolamento Comunale per l'Edilizia Convenzionata.

I suddetti importi vengono convenzionati sulla base di valori applicati in altre convenzioni stipulate dal Comune di Brugherio per analoghi interventi residenziali.

Per quanto riguarda le spese tecniche (frazionamento, accatastamento, tabelle millesimali ecc.) sono stabilite nella misura massima pari al 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 quota millesimale in base ai costi effettivamente sostenuti e documentati.

Le opere di allacciamento saranno, per l'esecuzione, a carico del CONVENZIONANTE e dovranno essere eseguite per le parti di competenza in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, mentre il costo delle stesse sarà a carico degli assegnatari con ripartizione millesimale. Rimarranno inoltre a carico dell'acquirente le spese notarili, l'IVA e le eventuali altre imposte richieste dalla normativa vigente alla data di stipula degli atti.

La misurazione commerciale per la determinazione delle superfici di ogni unità immobiliare è stabilita con riferimento al Regolamento Comunale approvato con Delibera C.C. n. 50 del 19/07/2011 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 vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di cantine, balconi e terrazzi calcolata al 33%;
- la superficie di soffitte/sottotetti, sia con accesso autonomo che in comunicazione diretta con l'alloggio, calcolata al 50 %;
- la superficie di lastrici solari 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;
- la superficie dei giardini privati calcolata al 5%.

Ogni unità abitativa dovrà avere obbligatoriamente come pertinenza un'autorimessa o posto auto.

Il CONVENZIONANTE si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione degli alloggi di edilizia convenzionata entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione; le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'UTC.

Il CONVENZIONANTE si impegna a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate individualmente nella Descrizione sintetica specifica (Elaborato C) allegata alla Convenzione.

Contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, il CONVENZIONANTE si impegna a presentare al COMUNE una tabella riassuntiva contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze, la dichiarazione della classe energetica cui si riferisce il prezzo di vendita. Tale documentazione sarà approvata dal COMUNE mediante determinazione dirigenziale prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione. In sede di presentazione di richiesta del titolo abilitativo si impegnano inoltre ad allegare la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

Gli alloggi di edilizia convenzionata realizzati per una Volumetria minima di mc 1.611,41 pari al 30% della Volumetria complessiva di progetto, verranno assegnati a soggetti indicati dal Comune sulla base dell'elenco comunale secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale approvato con Delibera CC n. 50 del 19-07-2011.

Nel caso in cui, pur avendo esaurito tutti i nominativi dell'elenco comunale vigente al momento delle assegnazioni, risultassero ancora unità abitative disponibili, il CONVENZIONANTE potrà assegnare direttamente a soggetti che ne facciano richiesta purché in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Comunale.

Il CONVENZIONANTE si obbliga a trasmettere ai competenti uffici del COMUNE l'elenco definitivo degli acquirenti degli alloggi, nonché il compromesso di vendita entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dello stesso. Tali atti dovranno essere corredati della esatta planimetria dell'alloggio con individuazione della relativa superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo, al fine di consentire al COMUNE le verifiche di competenza da effettuarsi entro 90 giorni dal ricevimento dei documenti stessi.

Il CONVENZIONANTE si obbliga a presentare al Comune copia degli atti di compravendita entro 30 giorni dalla loro registrazione corredati dell'esatta planimetria dell'alloggio, con relativa individuazione della superficie commerciale e della definizione del prezzo complessivo.

La mancata osservazione delle pattuizioni da parte del CONVENZIONANTE comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 12 della presente convenzione.

I posti auto e i box individuali anche doppi costituiscono pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non possono essere ceduti separatamente dall'alloggio stesso a questo scopo nella fase di richiesta del PdC verranno indicati con precisione quelli pertinenti e quelli no.

Detta clausola di pertinenza è valida anche per le cessioni successive alla prima.

IL CONVENZIONANTE potrà procedere in sede esecutiva a localizzazione e tagli diversi degli alloggi, secondo le mutate esigenze di mercato, senza che ciò costituisca variante alla Convenzione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle autorimesse successivi alla prima vendita (come previsto all'art. 7 del Regolamento Comunale per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata) dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune con il rilascio dell'attestato di conformità e dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

“al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'ISTAT dalla data del relativo rogito notarile fino alla data del nuovo atto di trasferimento. Detto incremento di prezzo viene applicato con frequenza biennale. Tale nuovo prezzo determinerà il prezzo massimo di vendita.”

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al criterio sopra enunciato.

Ogni trasferimento successivo al primo dovrà comunque avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al Regolamento Comunale per l'Edilizia Convenzionata.

La verifica dei requisiti dovrà essere operata dal Comune contestualmente alla determinazione del nuovo prezzo di vendita.

Gli alloggi e loro pertinenze venduti non potranno essere oggetto di ulteriore cessione a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di prima vendita e quindi dalla data del primo rogito notarile.

Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse alla vendita, il Comune potrà concedere deroga a tali divieti e permettere la vendita nei primi 5 anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, come precisati nel Regolamento Comunale sopra citato.

Il regime di vendita previsto dal presente articolo, in conformità al Regolamento per gli interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del PCC in oggetto si applica per 25 (venticinque) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Allo scadere di tale periodo il CONVENZIONANTE, o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli obblighi di cui al presente articolo e potrà vendere gli alloggi a prezzi di libero mercato.

Con la presente convenzione il CONVENZIONANTE si impegna ad inserire in tutti gli atti di prima vendita degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal Regolamento per gli interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione della proposta di convenzionamento oggetto del presente atto.

Nel caso di vendite successive alla prima, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei successivi acquirenti o loro aventi causa, a pena di nullità dell'atto.

Per ogni singolo acquirente la durata venticinquennale degli obblighi decorre dalla data di prima vendita, cioè dalla data del primo rogito notarile.

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.

In luogo della vendita il CONVENZIONANTE potrà locare gli alloggi a prezzi convenzionati, secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale approvato con D.C.C. 50/2011.

La locazione potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- Locazione permanente, prevedendo un periodo non inferiore a 8 anni, rinnovabili
- Locazione con patto di futura vendita in proprietà

Il valore del canone annuale è determinato in misura non superiore al 3,5% del valore desunto dai prezzi fissati per la vendita degli alloggi. E' esclusa la possibilità di diverse pattuizioni. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Articolo 12 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI PER GLI INTERVENTI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita nonché dei canoni di locazione determinati ai sensi della presente Convenzione ed in applicazione dalle prescrizioni del Regolamento Comunale per l'edilizia convenzionata vigente alla data di approvazione del PCC in oggetto, è nulla per la parte eccedente.

E' altresì colpita da nullità ogni vendita/locazione effettuata in violazione dei "Requisiti per l'acquisto o locazione di alloggi in regime di edilizia convenzionata" di cui all'art. 2 del citato Regolamento Comunale.

Per le violazioni di cui sopra, entro il periodo venticinquennale della sua validità relativamente all'Edilizia Convenzionata, potranno applicarsi al CONVENZIONANTE, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

- Una pena pecuniaria corrispondente al contributo sul costo di costruzione non versato, con riferimento anche ai singoli alloggi, il cui importo è triplicato.
- La liberazione dall'alloggio venduto, entro un anno dalla accertata violazione di insussistenza dei requisiti soggettivi da parte dell'occupante.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione.

Articolo 13 – POSSIBILITÀ DI ADEGUAMENTO A SOPRAVVENUTE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Qualora, successivamente all'approvazione della proposta di convenzionamento in oggetto, anche ad avvenuta stipula della presente convenzione, venisse approvata una modifica all'attuale Regolamento comunale per l'Edilizia Convenzionata, il CONVENZIONANTE potrà richiedere che le pattuizioni di cui ai precedenti articoli 11 e 12 della presente, vengano adeguate alle disposizioni del nuovo regolamento, fermo restando il prezzo di vendita al metro quadro commerciale stabilito con la presente convenzione.

Articolo 14 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di **€100.260,76** 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.

Detta garanzia 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, di gradimento insindacabile del COMUNE, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., n..... Tale polizza deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il CONVENZIONANTE potrà richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che intervengono i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui al precedente articolo 8 purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il CONVENZIONANTE autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della polizza stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà fare previa messa in mora del CONVENZIONANTE da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

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

Il CONVENZIONANTE, in relazione al disposto dell'articolo 46, comma 2, lettera a, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € **97.628,70**, a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione dell'alloggio e autorimessa pertinenziale che verranno ceduti al Comune come meglio specificato nel precedente articolo 4 della presente convenzione.

Detta garanzia 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, di gradimento insindacabile del COMUNE, e precisamente dalla....., sede di....., in data, n..... Tale polizza deve recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il CONVENZIONANTE dopo la verifica positiva dell'alloggio da parte dell'UTC che dovrà avvenire entro e non oltre 60 gg dalla Segnalazione Certificata di Agibilità dell'alloggio, provvederà alla consegna dell'alloggio al COMUNE mediante atto di identificazione catastale dello stesso.

Articolo 15 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE CEDUTE DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE

Con riferimento alle aree cedute di cui al precedente articolo 3, il CONVENZIONANTE attraverso la tavola 2 ha prodotto dettagliato rilievo che permette l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dal CONVENZIONANTE fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi, fermo restando i tempi per la conclusione delle opere di urbanizzazione entro la scadenza della convenzione.

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

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.

Le aree resteranno nel possesso del CONVENZIONANTE fino al momento della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al termine dei lavori. 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 saranno affidate in via esclusiva al CONVENZIONANTE.

Contestualmente alla consegna delle aree, si estingue il possesso in capo al CONVENZIONANTE.

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

A garanzia di quanto detto il CONVENZIONANTE ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € 20.000,00, rilasciata da Istituto Bancario o da primaria Compagnia di Assicurazioni, di gradimento insindacabile del COMUNE, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., n..... da svincolarsi a seguito del positivo collaudo delle opere pubbliche ivi previste e nel caso le aree non siano oggetto di opere pubbliche, ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, a seguito del positivo verbale di verifica mediante sopralluogo, dell'effettivo stato dei luoghi, da effettuarsi, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta sistemazione.

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

Articolo 16 – **CERTIFICATO URBANISTICO**

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. n. 380/2001, viene allegato al presente atto sotto la lettera , il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto di intervento rilasciato dal COMUNE in data

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. n. 380/2001, le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

Articolo 17 - **ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI E SUBENTRI**

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

Qualora l'atto fosse stipulato prima del rilascio del Permesso di Costruire attuativo della presente convenzione, quest'ultimo dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del Permesso di Costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore dello stesso subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario ed al titolare del Permesso di Costruire quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

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

In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del COMUNE.

Articolo 18 – **INADEMPIMENTI**

Qualora il CONVENZIONANTE non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dal precedente articolo 8 - il COMUNE diffiderà il CONVENZIONANTE con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, la fideiussione di cui al precedente articolo 14 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 CONVENZIONANTE ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando il CONVENZIONANTE stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

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

- a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, di cui articolo 8: 1,50 % dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire rispetto ai tempi definiti nel precedente articolo 5: €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 da' atto che il CONVENZIONANTE, ha consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da trascrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Il Convenzionante si impegna, al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, a cedere al Comune le aree di cui all'art. 3 libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, con incluso l'esistente manufatto della cabina della rete elettrica pubblica posto sul mappale 297 del Fg 2, avente titolo abilitativo di Autorizzazione edilizia tacita, formatosi ai sensi di legge per l'istituto del silenzio-assenso in base all'art. 7 del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito dalla

legge 25 marzo 1982, n. 94 (istanza di Autorizzazione edilizia protocollata in data 24 agosto 1989, Pratica edilizia Fs. 10705/89).

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica dell'ambito oggetto della presente convenzione e successivo Permesso di Costruire ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 20 - **SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

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

Sono altresì a carico del CONVENZIONANTE le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dagli atti di identificazione catastale delle aree e degli immobili cedute e da cedere al COMUNE.

Articolo 21- **VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**

Con il presente atto viene convenzionata la realizzazione di una volumetria residenziale massima di **mc 5.371,37**, di cui mc 105,32 derivanti dall'applicazione dell'indice volumetrico premiale.

L'utilizzo della capacità edificatoria massima ammissibile prevista dalla Scheda Urbanistica per Ambito di Riqualificazione AR-10 (elaborato PR-04 del P.G.T. vigente), per la quota che eccede la volumetria convenzionata con il presente atto, è subordinato all'approvazione di idonea variante urbanistica al PCC, da richiedere entro i termini di validità della convenzione stessa.

Con il presente atto il CONVENZIONANTE, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal vigente Piano di Governo del Territorio del COMUNE le aree descritte nella tavola 2 e fatte salve le previsioni di futuri strumenti urbanistici.

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

Articolo 22- **RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

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

Articolo 23- **CONTROVERSIE**

E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n. 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia 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– **VOLUME E SLP CONVENZIONATI**

Si dà atto che nell'Ambito soggetto a Permesso di Costruire convenzionato denominato AR-10 convenzionato con il presente atto e' consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature a servizio della residenza per un volumetria massima di mc 5.371,37 di nuova costruzione, corrispondenti a mq 1.790,46 di SLP, di cui minimo 30% del Volume in progetto in edilizia residenziale convenzionata, come meglio previsto e quantificato nelle tavv. 2 e 4.

La destinazione residenziale potrà essere modificata in base all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, ferma restando la verifica dell'eventuale incremento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivanti dal cambio di destinazione d'uso.

Restano fatte salve, in sede di stipula, le cessioni di aree per urbanizzazioni secondarie, di cui all'art. 4 della presente convenzione, dimensionate in conformità dei dai quantitativi di cui all'elaborato Ambito di Riqualificazione AR-10.

Articolo 25 – **NORMA FINALE**

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.