

Convenzione ai sensi dell'art. 93 - L.R. 11 marzo 2005 n° 12 tra il Comune di Brugherio e le proprietà imm.re Marsala srl, Brugherio Sud srl, imm.re Oberdan srl , Gianfranco Fumagalli e Francesca Gironi relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale del Comparto Bettolino Freddo delle aree comprese tra viale Lombardia, via Garibaldi e la nuova via di P.R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

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

1) COMUNE DI BRUGHERIO (C.F.....), che d'ora in avanti verrà indicato come "COMUNE", in persona del legale rappresentante Signor..... nato a..... il, domiciliato per la carica in Brugherio presso la Casa Comunale, dirigente responsabile del settore, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

e

2) Signor/a..... (C.F.....), nato a..... il, residente a, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Imm.re Marsala srl (C.F.....), con sede a Monza, via San Martino 2 il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

3) Signor/a(C.F.....), nato a il, residente a, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Brugherio Sud srl (C.F.....), con sede a Brugherio via Sciviero 1, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

4) Signor/a..... (C.F.....), nato a..... il, residente a, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Imm.re Oberdan srl (C.F.....), in liquidazione, con sede a Monza, via Carlo Alberto, 11 il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

5) Signor Fumagalli G..... (C.F.....), nato a..... il, residente a, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

6) Signora Gironi Francesca (C.F.....), nata a..... il, residente a, la quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

che d'ora in avanti verranno indicati come "OPERATORI",

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

PREMESSO CHE

1. Con deliberazione n° 08 del 24 gennaio 2003, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato il Documento di Inquadramento (D.I.) delle politiche urbanistiche comunali (ex art. 5 della L.R. 12 aprile 1999 n° 9), modificato ed integrato dal Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 26 del 21 aprile 2006
2. gli OPERATORI hanno presentato in data 22 luglio 2003, protocollo n. 26113 la “Proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento” successivamente rielaborata e depositata agli atti comunali in data 19 marzo 2004 protocollo n. 10264;
3. con deliberazione n° 37 del 16 aprile 2004, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato, con prescrizioni, la proposta iniziale relativa al Programma Integrato di Intervento Bettolino Freddo B3.11 Comparto 1 – Garibaldi e relativa alle aree ed agli insediamenti compresi tra viale Lombardia, via Garibaldi e la nuova via di P.R.G.
4. gli OPERATORI, come sopra identificati sono proprietari rispettivamente dei seguenti compendi:
 - Società Imm.re Marsala srl - Fg. 34 mapp. 9, 10, 73, 74, 75, 77 parte, 82, 83 e 339;
 - Società Brugherio Sud srl - Fg. 34 mapp. 1, 4, 23, 65, 249 parte e 252 parte;
 - Signori Fumagalli G. e Gironi F. – Fg. 34 mapp. 3, 248, 251 parte e 255;
 - Società Imm.re Oberdan srl - Fg. 29 mapp. 204 e 537;come meglio individuati nella tavola 6 del Programma Integrato di Intervento;
5. gli OPERATORI hanno presentato in data 7 aprile 2009 e successive integrazioni, al COMUNE un Programma Integrato di Intervento (P.I.I. in seguito) con i contenuti di cui al punto 2 del presente articolo ai sensi della Parte II - Titolo VI - Capo I della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 per l'utilizzazione edilizia delle aree di loro proprietà per complessivi mq. 54.896 di superficie catastale (ambito B3.11.1 di P.R.G. e aree di Via Cazzaniga) e che sommate alle aree di proprietà del Comune di Brugherio di cui al Foglio 34 mapp. 79, 328 parte e 340 per complessivi mq. 1.451 di superficie catastale in Viale Lombardia e di cui al Foglio 32 mapp. 396 parte, 493 parte, 494 parte, 495 parte, 496 parte e 515 parte per complessivi mq. 7.092 di superficie catastale in Via Dolomiti, nonché la superficie delle rogge ricomprese nel comparto, costituiscono la totalità delle aree inserite nel Programma Integrato di Intervento riferito al comparto B3.11 - Comparto 1;
6. nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G in seguito), approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 05.12.2005 e divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n. 2 del 11.01.2006, e successive varianti, le suddette aree sono individuate come Zona B3 di trasformazione integrata e di riassetto urbano regolata dall'articolo 52 delle NTA e perimetrate come ambito soggetto a strumento attuativo, contraddistinto come B3.11 Comparto 1;
7. i dati quantitativi del Programma Integrato di Intervento, sono riportati al successivo art. 3 del presente atto;
8. le aree interessate dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento:
 - ❖ non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
 - ❖ non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
 - ❖ non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del

D.Lgs. 17.08.1999 n° 334;

❖ non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;

9. il Programma Integrato di Intervento relativo all'area di cui al punto 5, è stato sottoposto al parere della Commissione Consiliare Urbanistica e Territorio nella seduta del
10. la proposta progettuale non comporta variante al vigente P.R.G;
11. il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'articolo 92 comma 8 bis della legge regionale 12/05, il Programma Integrato di Intervento e la bozza della presente convenzione con delibera n. ... del
12. l'approvazione del Programma Integrato di Intervento segue la procedura di cui agli articoli 14, 92 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;
13. con protocollo n° 4649 del 23/11/2009 è stato acquisito il parere dell'ASL 3 e con protocollo n° 10723 del 28/01/2009 è stato acquisito il parere dell'ARPA, confermati con le relative dichiarazioni da parte degli operatori con protocollo n° 21557 del 29/06/2010 e protocollo n° 17143 del 13/05/2009;
14. gli atti di progetto relativi al presente Programma Integrato di Intervento sono stati depositati in libera visione al pubblico dal.....al....., dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sulla stampa e reso noto a mezzo di manifesti murali;
15. il Consiglio Comunale di Brugherio con deliberazione n°... del, allegata al presente atto, ed ha approvato, in via definitiva, la proposta di Programma Integrato di Intervento;
16. ai sensi dello stesso articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.I.I.
17. gli OPERATORI dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra i soggetti sopra individuati si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne gli OPERATORI i quali si obbligano per sé e per i loro eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

ART. 1 - Premesse

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

ART. 2 – Elaborati del Programma Integrato di Intervento

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione del P.I.I. avvenga in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione ed alle previsioni indicate nei seguenti allegati progettuali, che si trovano allegati

alle delibere di C.C. di adozione e approvazione del P.I.I. richiamate in premessa, i quali si intendono qui richiamati per costituire parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

tavola 1 - inquadramento territoriale

tavola 2 - stato di fatto, infrastrutture per la mobilità, presenze storico-ambientali

tavola 3 - rilievo fotografico

tavola 4 - rilievo planimetrico

tavola 5 - reti tecnologiche esistenti e di progetto

tavola 6 - elenco proprietà e dati catastali

tavola 7 - azzonamento di P.R.G.

tavola 8 - planimetria generale

tavola 9 - planivolumetrico

tavola 10 - uso del suolo e standard urbanistico

tavola 11- tipologie edilizie indicative

tavola 12 - superfici filtranti e verifiche parcheggi

tavola 13 - opere di urbanizzazione – planimetria generale e sezioni schematiche

tavola 14 - opere di urbanizzazione – quadro riepilogativo computi metrici estimativi

tavola 15 – planimetria coordinata

tavola 16 – viste prospettiche

tavola 17 – vincoli edificatori

tavola 18 – profili e sezioni

tavola 19 – vincoli edificatori - sovrapposizioni

elaborato A - relazione tecnica

elaborato B – verifiche analitiche e dimostrazione standard

elaborato C - computi metrici estimativi delle opere pubbliche

elaborato D - relazione ambientale e compatibilità geologica

elaborato E - relazione riferita alla viabilità

elaborato F – bozza di convenzione urbanistica

elaborato G – atti di proprietà

elaborato H – analisi di impatto elettromagnetico

elaborato I – norme tecniche di attuazione di PRG

elaborato L –Edilizia Residenziale Convenzionata – Capitolato speciale con descrizione dei lavori

elaborato M – planimetria catastale con regime delle aree

elaborato N – dichiarazioni e pareri enti

ART. 3 – Quantità e destinazioni d'uso

1. Gli OPERATORI attueranno gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.I.I., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative regionali e statali.

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

Tali dati, anche con riferimento a quanto indicato in premessa, relativamente alle aree oggetto del piano, costituiscono la somma delle superfici e delle volumetrie che a seguito della sua approvazione competono agli Operatori, anche attraverso l'assunzione degli impegni e la corresponsione al COMUNE delle somme previste nella presente convenzione.

– Superficie territoriale via Lombardia (St)	mq. 51.486
– Superficie territoriale via Dolomiti (St)	mq. 7.515
– Superficie territoriale via Cazzaniga (St)	mq. 5.655
– Superficie territoriale complessiva (St)	mq. 64.656
– Superficie fondiaria via Lombardia (Sf)	mq. 16.965
– Superficie fondiaria via Dolomiti (Sf)	mq. 3.892
– Superficie fondiaria complessiva(Sf)	mq. 20.857
– Superficie in via Lombardia per uso pubblico	mq. 27.285
– Superficie in via Cazzaniga per uso pubblico	mq. 5.654
– Superficie complessiva per uso pubblico	mq. 32.939
– Superficie ad uso pubblico in via Dolomiti	mq. 2.737
– Superficie asservita ad uso pubblico in via Lombardia	mq. 1.191
– Superficie aree per urbanizzazione primaria via Lombardia	mq. 6.044
– Superficie aree per urbanizzazione primaria via Dolomiti	mq. 886
– Superficie aree per urbanizzazione complessiva	mq. 6.930
– Superficie Utile (SU) edificabile sulla Sf così suddivisa tra le diverse destinazioni:	mq 31.600
- Residenza libera:	mq 20.800
- Residenza Convenzionata:	mq 4.800
- Funzioni compatibili	mq 6.000
○ Volume edificabile	mc 96.000
così suddiviso tra le diverse destinazioni:	
- 65% Residenza libera:	mc 62.400
- 15% Residenza Convenzionata:	mc 14.400
- 20% Funzioni compatibili	mc 19.200

Dette quantità derivano dai contenuti previsti nella Proposta iniziale di P.I.I. (approvata con delibera di C.C. n° 37 del 16.04.2004), ai sensi del Documento Inquadramento (D.I.) delle politiche urbanistiche comunali (approvato con delibera di C.C. n° 8 del 24.01.2003), entrambi richiamati in premessa, per un volume complessivo di 96.000 mc, comprensivo del volume generato dall'area di via Cazzaniga per 3.432 mc. Detti

contenuti sono stati trasfusi nello strumento urbanistico generale vigente nella scheda urbanistica dell'Area di trasformazione B3.11 – comparto 1, riportata nell'Allegato 2.5 – Schede relative ai piani attuativi dello stesso P.R.G., e sono stati applicati e meglio definiti con il P.I.I. oggetto della presente Convenzione d'attuazione urbanistica.

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

Nel caso di incrementi volumetrici ai sensi dell'art.26 delle N.T.A. del PRG, verranno corrisposti dagli OPERATORI, per tali incrementi volumetrici, gli oneri relativi allo standard qualitativo e alla dotazione degli standard come definiti dal presente PII

ART. 4 – Durata e modalità di attuazione

1. La durata della presente convenzione è di dieci anni, decorrenti dalla data di esecutività dell'atto di approvazione definitiva del P.I.I..
2. I titoli abilitativi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.
3. Gli OPERATORI per la realizzazione del P.I.I. provvederanno a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro il settimo anno del termine di cui al precedente primo comma, di cui al cronoprogramma riportato nell'elaborato A del presente PII. Le aliquote di edificazione previste in prossimità del confine tra le due Aree di trasformazione B3.11.1 e B3.11.2, o tra comparti di attuazione contigui, potranno essere oggetto di atto abilitativo unitario, interessante cioè un'area di intervento posta a cavaliere del confine stesso.
4. Gli OPERATORI potranno suddividere l'intervento in lotti funzionali, anche sulla base delle singole ripartizioni proprietarie avvenute o che avverranno tra gli OPERATORI. Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.
5. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.
6. In sede esecutiva potranno essere ammesse modificazioni planivolumetriche nel rispetto del comma 12 dell'articolo 14 della L.R. n° 12/05, che non incrementino la complessiva capacità edificatoria, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la complessiva dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
7. Qualora nell'effettiva utilizzazione edificatoria dell'area, la configurazione fondiaria necessaria all'intervento di trasformazione si discostasse da quella ora individuata, rispetto alle aree a standard latitanti di proprietà comunale, le parti accettano sia da ora di riconformare la superficie fondiaria con quella standard, rispettando l'impostazione sostanziale dell'assetto urbanistico, senza oneri aggiuntivi e provvedendo a formalizzare il passaggio con l'atto di identificazione catastale previsto per le opere di urbanizzazione (art.6 comma 4 e art.7 comma 3).

ART. 5 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sono rilasciati previa corresponsione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, così come determinata nei successivi commi, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate complete della documentazione prevista entro e non oltre trentasei mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del Programma Integrato in argomento e fatta salva la facoltà di rateizzazione.
2. 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.
3. Le parti danno atto che dalla data di stipula della presente convenzione, la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti nel Comune sono così determinati:

1. per destinazioni di edilizia residenziale libera e convenzionata:
 - urbanizzazione primaria €/mc 18,33
 - urbanizzazione secondaria €/mc 25,91
2. per destinazioni di funzioni compatibili (terziario, commerciale e servizi):
 - urbanizzazione primaria €/mq 175,73
 - urbanizzazione secondaria €/mq 48,00

In relazione alla volumetria ed alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente per destinazione pari a mc. 76.800 (di cui mc.62.400 per edilizia residenziale libera e mc.14.400 per edilizia residenziale convenzionata) e mq. 6.000 per funzioni compatibili gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

Oneri di urbanizzazione primaria

tipologia	mc o mq	€/mc o mq	importo
○ Edilizia residenziale libera:	62.400	€ 18,33 €	1.143.792,00
○ Edilizia residenziale convenzionata:	14.400	€ 18,33 €	263.952,00
○ Funzioni compatibili:	6.000	€ 175,73 €	1.054.380,00
	Totale	€	2.462.124,00

Oneri di urbanizzazione secondaria

tipologia	mc o mq	€/mc o mq	importo
○ Edilizia residenziale libera:	62.400	€ 25,91 €	1.616.784,00
○ Edilizia residenziale convenzionata:	14.400	€ 25,91 €	373.104,00
○ Funzioni compatibili:	6.000	€ 48,00 €	288.000,00
○ Totale		Totale €	2.277.888,00

Totale Complessivo €	4.740.012,00
-----------------------------	---------------------

3. Gli OPERATORI si impegnano a corrispondere una maggiorazione di oneri ,pari al 5% ,di cui alla delibera C.C.n 23 del 30/3/2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e come riportate nell'allegato della suddetta delibera.

ART. 6 – Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Gli OPERATORI, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 46 della L.R. n° 12/05, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi prima della consegna delle opere al comune stesso, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Dette aree vengono cedute per la realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi ciclabili e verde stradale, come in parte rappresentate nella Tavola n° 10 del PII e come indicato nell'allegato M del PII, pari a mq 5.629,42 che sommati alle aree di Via Garibaldi già di proprietà comunale (vedasi in merito l'art. 13), pari a mq. 415,00, alle aree di via Dolomiti, pari a mq. 886,25 , costituiscono un totale complessivo di mq.6.930,67 e fatte salve le rilocalizzazioni delle aree, in corso d'opera.
2. Gli OPERATORI dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed

altresi da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza.

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

4. Gli OPERATORI si impegnano sin d'ora a stipulare prima del collaudo delle opere un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI.

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

ART. 7 – Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

1. In relazione alla capacità insediativa prevista dal PII il fabbisogno di aree a standard urbanistici previsto dalla scheda è pari a mq. 39.792.

Detto fabbisogno di standards viene soddisfatto, parte mediante monetizzazione e parte, mediante cessione gratuita al Comune, che accetta contestualmente alla stipula della convenzione, e parte con asservimento ad uso pubblico delle aree di proprietà degli OPERATORI secondo le previsioni della tavola n° 10 del P.I.I e come indicato nell'allegato M del P.I.I., necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e destinate all'uso pubblico e aventi superficie complessiva di mq 31.302,36 entro il comparto di pianificazione, così suddivise, e fatte salve le rilocalizzazioni delle aree, in corso d'opera:

a) Cessione superfici a standard così suddivisa:

- mq 26.200,00 di area standard via Lombardia;
- mq 2.827,36 di area standard in via Cazzaniga calcolata al 50% della superficie reale (mq. 5.654,73), come specificato nella tavola n. 10 del P.I.I.;

b) Asservimento ad uso pubblico aree in via Lombardia totale mq. 1.191

Per un totale di mq 30.218,36 che sommati all'area di 1.084 in via Garibaldi, già di proprietà comunale (vedasi in merito l'art. 13) costituiscono un complessivo pari a 31.302,36 mq.

2. Gli OPERATORI, contestualmente alla stipula della presente convenzione, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta le aree descritte al precedente punto a) e meglio individuate nella tavola 10 e si impegnano a costituire vincolo ad uso pubblico, sulle aree descritte al precedente punto b) e meglio individuate nella tavola 10, mediante apposito atto notarile da stipularsi prima del collaudo delle opere.

3. Gli OPERATORI, si impegnano altresì, con atto notarile a proprie spese, a stipulare atto di identificazione catastale prima del collaudo e della consegna delle opere al comune, per le aree descritte al precedente punto e meglio individuate nella tavola 10 e nell'allegato M.

4 Complessivamente le aree a standard assommano a mq 31.302,36, costituite da aree di proprietà dei proponenti e ora cedute o vincolate ad uso pubblico, a titolo di standard e da aree già comunali. Pertanto si dà atto che detto valore è inferiore al fabbisogno come determinato al precedente 1° comma del presente articolo,.

Pertanto il soddisfacimento del fabbisogno di aree standard generato dall'attuazione del P.I.I. verrà completato con la monetizzazione di 8.489,64 mq, quale differenza tra superfici cedute e asservite e di proprietà comunale 31.302,36 mq e fabbisogno indotto per 39.792 mq.

La monetizzazione viene determinata, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n°12, ed in coerenza alla lettera prodotta dal Comune di Brugherio in atti p.g.17121 del 21/05/2010, per un importo unitario fissato di € 150,00/mq, non soggetto a revisione prezzo. La monetizzazione delle aree per 8.489,64 mq, ammonta pertanto ad una somma complessiva di € 1.273.466,00 da corrispondersi in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione, oltre agli interessi legali maturati dalla data di esecutività dell'atto di approvazione definitiva del PII, alla data della stipula della presente convenzione.

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

5. La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 15 delle NTA dello strumento urbanistico generale sarà verificata in sede di assetto definitivo progettuale, contestuale agli atti abilitativi edilizi; in via di prima sommaria verifica la dotazione è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89 e come dimostrato dalla Tavola 12 secondo le seguenti modalità:

- mediante la realizzazione di una quota pari a 1,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, a servizio diretto degli stessi; contestualmente agli edifici residenziali;
- mediante la realizzazione di una quota pari a 0,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, quale dotazione a servizio dei nuovi residenti e del quartiere anche in una fase successiva, attraverso forme e modalità di intervento da concordare tra il COMUNE e gli OPERATORI. Gli Operatori potranno utilizzare all'uopo le aree meglio individuate con apposito perimetro (P 0.5) nella tavola 12.

In considerazione della conformazione e della carenza degli spazi a disposizione, scaturite dalla modificazione planivolumetrica apportata al P.I.I. su richiesta della A.C., la dotazione di parcheggi privati potrà essere soddisfatta (ai sensi dell'art. 15 dell'NTA) mediante il reperimento di spazi a parcheggio (box e/o posti auto) esterni all'ambito di P.I.I., anche esistenti, purchè non già computati come dotazione pertinenziale di altri immobili e provvedendo alla sottoscrizione di atto di vincolo pertinenziale.

6. Gli OPERATORI dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza e dei vincoli derivanti dalla presenza del canale Villoresi e che il COMUNE dà atto di ben conoscere.

7. Le aree resteranno nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo: le aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli OPERATORI si impegnano sin d'ora a stipulare prima del collaudo delle opere un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate agli OPERATORI.

8. Con la consegna al COMUNE viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Gli OPERATORI, con la sottoscrizione del presente atto, si obbligano, in proprio e per i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a sistemare le aree asservite ad uso pubblico previste dal PII e ad eseguirne le opere di manutenzione, irrigazione ove prevista, e di ripristino, avendo a loro carico gli sfalci dell'erba, il

diserbo, la potatura stagionale, la cura delle essenze malate e la sostituzione di quelle eventualmente morte, nonché la pulizia a cadenza mensile dei medesimi spazi.

La manutenzione straordinaria, nonché l'onere per la riparazione di danni provocati da atti vandalici, resta a carico degli Operatori e loro aventi causa. E' facoltà degli Operatori, recintare tali aree, nonché adottare ogni misura utile per regolamentarne l'uso al fine di salvaguardare le opere, compresa la chiusura nelle ore notturne e festive, osservando per le aree verdi gli orari dei Regolamenti Comunali relativi ai parchi.

10., Nel caso in cui venissero costruiti in aderenza i parcheggi interrati pubblici con i parcheggi interrati privati, è facoltà degli OPERATORI, di collegare i percorsi di accesso e di regolamentarne e/o gestirne la chiusura e l'apertura in forma concordata con Il COMUNE.

ART. 8 – Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione

1. Ai sensi degli articoli 45 e 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e nel rispetto degli artt. 32, comma 1, lett. g) e 122, comma 8, D.Lgs 163/06 e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione, che saranno direttamente realizzate dagli OPERATORI, come indicato ai successivi articoli 9 e 10, verranno portati in compensazione al contributo complessivo per oneri di urbanizzazione primaria (ai sensi del citato art. 46 come modificato dall'art. 21 punto 1.g della L.R. n. 7/2010), determinato sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.

2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la realizzazione dello standard qualitativo, verrà effettuata sulla base del listino prezzi della Regione Lombardia OO.PP. del 2009 e per le opere non quotate di altri listini in vigore nello stesso periodo o producendo l'analisi dei prezzi unitari; a tal fine gli OPERATORI accompagneranno i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo redatto sottoforma di perizia giurata (asseverazione con giuramento) da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali.

3. Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, gli OPERATORI predisporranno il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione calcolato al momento della presentazione dei titoli abilitativi secondo quanto definito all'art.5. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE agli OPERATORI qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

4. Gli OPERATORI corrisponderanno al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui, all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, che sarà determinato sulla base dei progetti edilizi che verranno successivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi, in osservanza dell'esenzione prevista per la quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art.17 comma 1 D.P.R.380/2001. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.

ART. 9 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere interne al perimetro di attuazione:

- ✓ nuova strada di arroccamento viale Lombardia;
- ✓ nuova strada ad est di via Garibaldi;
- ✓ sistemazione di via Garibaldi;

- ✓ realizzazione di due cabine di distribuzione elettrica;
- ✓ sistemazione roggia di viale Lombardia;
- ✓ piste ciclabili;
- ✓ realizzazione parcheggi pubblici;
- ✓ verde stradale;
- ✓ modifica fognatura via Dolomiti.
- ✓ Estensione reti, marciapiede, piste ciclabili di via Dolomiti;
- ✓ sistemazione roggia di via Garibaldi;
- ✓ formazione aree verdi e piantumazioni;
- ✓ pavimentazioni, arredo urbano spazio pedonale;

Opere esterne al perimetro di attuazione:

- ✓ rotonda di innesto tra viale Lombardia, la nuova strada di PRG e la strada di arroccamento;

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne al perimetro per € 2.192.000,00 (diconsi duemilionicentonovantaduemila/00), esterne al perimetro per €. 270.124,00 (diconsi euro duecentosettantamilacentoventiquattro/00), ammontano ad un importo complessivo di € 2.462.124,00. Le opere interne verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavole n° 5, 13 e 14) , previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo. Le opere esterne (rotonda di innesto) verranno realizzate previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo, secondo le previsioni dell'art. 16 relativo al cronoprogramma, per un valore massimo di € 270.124,00. Le opere esterne saranno realizzate su aree messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

3. Le parti danno atto che il costo preventivato per le opere di urbanizzazione da realizzare, come da computo metrico estimativo allegato e da cifra prefissata per le opere esterne, risulta pari 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 5 dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo pari a € 2.462.124,00, pertanto le suddette opere andranno a scomuto totale degli oneri urbanizzazione.

4. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora in sede esecutiva si dovessero rendere necessarie modifiche, dovranno essere comunque realizzate opere per l'importo convenuto di cui ai precedenti commi.

ART. 10 La realizzazione delle opere di urbanizzazione non a scomuto

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione:

- ✓ Arredo urbano e verde

2. Le opere di urbanizzazione, per un importo complessivo di € 168.000,00 (euro centosessantottomila/00) verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavole n° 5, 13 e 14), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

ART. 11 – Standard qualitativo

1. Gli OPERATORI, con il presente atto, si impegnano a mettere a disposizione a titolo di Standard Qualitativo un valore complessivo di € 3.360.000,00 (diconsi tremilioni trecentosessantamila /00) così suddiviso:

- Versamento della somma pari a € 680.000,00 (diconsi seicentoottantamila /00), gli OPERATORI si impegnano a versarli entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, fatto salvo l'eventuale scelta del COMUNE di impiegarla per quanto previsto al comma 3;
- La restante parte per un valore complessivo di € 2.680.000,00 (duemilioneisecentottantamila /00), sarà utilizzata dagli OPERATORI per la realizzazione di una struttura pubblica relativa ad un auditorium polifunzionale, secondo le modalità meglio specificate al successivo articolo 12.

2. Il COMUNE dichiara sin d'ora che a seguito dell'avvenuto versamento della somma complessiva di € 680.000,00, nonché della realizzazione della struttura pubblica per l'importo di € 2.680.000,00, di cui al precedente comma 1, gli OPERATORI avranno assolto a tutti gli obblighi derivanti dalla stipula del presente atto in riferimento allo standard qualitativo e che null'altro sarà dovuto in merito.

3. Qualora il COMUNE ritenesse di realizzare, nell'ambito della infrastruttura pubblica a Standard Qualitativo, un parcheggio pubblico interrato ad esso funzionale, la superficie dello stesso verrà a tutti gli effetti computata nella dotazione utile per il soddisfacimento del fabbisogno di standards urbanistici, ai sensi dell'art. 7 della presente Convenzione. Il relativo valore rientra a tutti gli effetti nello Standard Qualitativo, fermo restando che per la realizzazione di tutta l'infrastruttura (auditorium polifunzionale e parcheggio interrato) gli OPERATORI contribuiranno nel limite massimo predetto di € 3.360.000,00, intendendosi possibile pertanto impiegare la somma di € 680.000 di cui al comma 2, o sua quota parte, in luogo del versamento. Tale scelta dovrà essere assunta e definita progettualmente dal COMUNE nello Studio di fattibilità dell'infrastruttura di cui all'art.12.

ART. 12 – La realizzazione della infrastruttura pubblica

1. Gli OPERATORI, con il presente atto, si impegnano a realizzare o a far realizzare la struttura pubblica relativa ad auditorium polifunzionale, come prevista dallo Studio di Fattibilità predisposto ed approvato dal comune.

Per la realizzazione della struttura gli operatori contribuiranno con l'impiego delle risorse messe a disposizione dagli stessi, per un valore complessivo di € 2.680.000,00 (duemilioneisecentottantamila /00), corrispondente alla quota di Standard Qualitativo, di cui al precedente articolo 11.

Il COMUNE si impegna a redigere e consegnare lo Studio di fattibilità dello Standard Qualitativo tra la data di adozione e quella di approvazione del PII, nel rispetto dei valori economici massimi pattuiti in convenzione; garantendo il coinvolgimento degli OPERATORI nella fase di definizione progettuale, con particolare attenzione rispetto al coordinamento della proposta con l'assetto urbanistico e la fattibilità di tutti gli interventi. Resta inteso che la definizione del progetto esecutivo avverrà sotto supervisione del COMUNE ed il progettista dovrà essere espressamente approvato dal COMUNE.

Gli OPERATORI si impegnano a richiedere il titolo abilitativo dello Standard Qualitativo entro 10 mesi dalla stipula della Convenzione o, qualora non fosse stato approntato ed approvato lo studio di fattibilità (da parte del Comune) nei termini previsti dell'approvazione del PII, l'intervallo di tempo tra l'effettiva data di approvazione del predetto studio di fattibilità e la data di approvazione del PII sarà aggiunto al periodo di 10 mesi anzidetto a formare il nuovo termine utile per la richiesta del titolo abilitativo.

2. Gli OPERATORI si impegnano ad eseguire l'infrastruttura a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati di progetto esecutivo architettonico, al relativo computo metrico estimativo e alla descrizione delle opere. Detta opera sarà realizzata nell'ambito di via Garibaldi, come meglio individuata nelle tavole 9 e 10 del

presente programma, entro e non oltre il termine di 30 mesi dalla approvazione definitiva del progetto esecutivo e dalla relativa validazione, fatte salve le cause di forza maggiore e per fatti ed impedimenti non dipendenti dalla volontà degli OPERATORI.

3. Gli OPERATORI si impegnano a predisporre il progetto esecutivo della struttura pubblica a propria cura e spese, in forma idonea e completa dei necessari pareri e validazioni, unitamente alla direzione dei lavori architettonica, strutturale e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione. La nomina del Collaudatore, nonché i collaudi tecnico-funzionali in corso d'opera, saranno a cura del COMUNE e le spese a carico degli OPERATORI.

4. Con apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, prima dell'affidamento dei lavori, si provvederà ad individuare l'area di intervento, identificata dal progetto esecutivo approvato. L'area resterà nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo; l'area potrà essere utilizzata soltanto per uso cantiere e per la realizzazione dell'infrastruttura. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione dell'area e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva agli OPERATORI.

5. Gli Operatori in corso d'opera:

- si impegnano alla condivisione delle scelte tecniche prestazionali di tutti i materiali, colori e finiture architettoniche dell'opera;
- completano il piano di manutenzione dell'opera e le certificazioni per l'ottenimento del C.P.I.. La loro consegna al COMUNE avverrà prima della fine dei lavori;
- producono gli "as built" per tutta la parte impiantistica dell'opera: impianti meccanici, antincendio, elettrico, riscaldamento, impianto idrico-sanitario.

7. La gestione e la manutenzione dell'infrastruttura sarà a carico del COMUNE e/o suoi aventi causa a partire dalla consegna.

8. Gli Operatori si impegnano a corrispondere, all'approvazione definitiva del progetto esecutivo dello standard qualitativo, una somma fissa e forfettaria di 25.000€ (venticinquemila euro), quale contributo alle spese per la predisposizione, da parte del Comune, dello studio di fattibilità dello standard qualitativo. Gli oneri di progettazione a carico degli operatori non saranno detraibili dall'importo complessivo dell'opera fissato in € 2.680.000,00

ART. 12 bis – Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

1. Gli OPERATORI, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n° 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti".
2. Sempre nel rispetto del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti, il Comune, qualora lo ritenesse opportuno, ha facoltà di indire direttamente formale selezione per la scelta dell'impresa appaltatrice per le opere di urbanizzazione; resta salvo che, in tal caso, l'impresa aggiudicatrice solidalmente col Comune, sarà responsabile dell'esecuzione a regola d'arte di tali opere e degli eventuali ritardi nella realizzazione e si assumeranno direttamente le penali di cui all'art.18, sollevando gli OPERATORI da ogni e qualsiasi impegno, obbligo e responsabilità in tal senso.
3. L'eventuale sconto sull'importo dei lavori potranno essere utilizzati per l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione del PII a scomputo. Gli stessi potranno essere eseguiti dall'amministrazione comunale, previo versamento del corrispettivo da parte degli operatori.

ART. 13 – Acquisizione aree comunali e quote volumetriche

1. Il COMUNE è proprietario di aree comprese nel comparto di edificazione di viale Lombardia, ubicate nei pressi di via Garibaldi ed individuate catastalmente al foglio 34 mappali 79, 328 parte, 340, nonché la superficie delle relative rogge, aventi una superficie complessiva di mq 1.499,00. La proprietà del Comune

determina una quota percentuale pari a 2,91 %.Pertanto, dall'applicazione di detta percentuale ne deriva che il comune ha diritto a:

- mc 1.629,55 di Edilizia residenziale libera;
- mc 376,05 di Edilizia residenziale convenzionata:
- mq 156,69 di Funzioni compatibili:

Gli OPERATORI con il presente atto acquistano dal comune di Brugherio i diritti edificatori su dette aree, diritti che vengono attribuiti agli operatori nella proporzione che gli stessi decideranno al momento della sottoscrizione definitiva della convenzione. Il prezzo è convenuto in complessivi euro 512.056,00 (diconsi euro cinquecentododicimila cinquantasei/00) oltre alle imposte di legge. Tale importo, versato dagli OPERATORI alla stipula della presente convenzione, è definito sulla base della lettera prodotta dal Comune di Brugherio in atti p.g.17121 del 21/5/2010, che gli OPERATORI interamente recepiscono.

2. Il comune è altresì proprietario dell'area di via Dolomiti individuata catastalmente al foglio 32 mappali 396 parte, 493 parte, 494 parte, 495 parte, 496 parte e 515 parte, nonché la superficie delle relative rogge, aventi una superficie catastale complessiva di mq 7.336,00 circa e graficamente rappresentata nell'elaborato M

Gli OPERATORI con il presente atto acquistano per un importo complessivo di € 583.800,00 (diconsi euro cinquecentoottantatremilaottocento/00) oltre alle imposte di legge, da versare entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, nella proporzione che gli stessi decideranno al momento della sottoscrizione definitiva della convenzione, parte dell'area di via Dolomiti sopradescritta per l'edificazione della quota di edilizia convenzionata come meglio specificata nella tavola 10 e nell'allegato B di P.I.I. approvato e ivi individuata dalla sigla AP1b e con superficie di 3.892 mq circa. Tale importo è definito sulla base della lettera prodotta dal Comune di Brugherio in atti p.g.17121 del 21/5/2010, che gli OPERATORI interamente recepiscono.

Con il presente atto gli OPERATORI si impegnano a versare, nella proporzione che gli stessi decideranno al momento della sottoscrizione definitiva della convenzione, relativamente alle predette aree e per la parte della volumetria di edilizia convenzionata da edificare sulle stesse aree di via Dolomiti, un ulteriore corrispettivo a misura per l'utilizzo dell'area, pari a 70€/mc di volume urbanistico realizzato, come corrispettivo fisso e non soggetto a revisione. Tale prezzo è definito sulla base della lettera prodotta dal Comune di Brugherio in atti p.g. 39231 del 15/12/2010, che gli OPERATORI recepiscono. Il relativo importo, per i previsti 9.838 mc, pari a € 688.660,00 (diconsi seicentottantottomilaseicentosessanta/00) viene versato alla stipula della presente convenzione oltre alle imposte di legge.

L'area di via Dolomiti è trasferita libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni e concessioni a terzi, da servitù apparenti e non apparenti, da manufatti, da gravami o vincoli pregiudizievoli di ogni specie. Il COMUNE esprime per tale area la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione.

3. Il COMUNE rilascia ampia quietanza e dichiara di non avere più nulla a pretendere in relazione alle cessioni in oggetto.

ART. 14– Modalità di realizzazione dei fabbricati destinati ad ospitare persone e dell'edilizia residenziale convenzionata

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

2. Gli OPERATORI s'impegnano a realizzare una volumetria di mc. 14.400 come risulta dalla Tavola n. 11, indicativamente corrispondente a n 66 alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali in edilizia residenziale convenzionata, ai sensi dell'art.17.1 del DPR 380/2001 al prezzo al metroquadrato commerciale di € 2.150,00 (diconsi euro duemilacentocinquanta/00); si impegnano inoltre a realizzare autorimesse ed eventuali posti auto al prezzo cadauno, rispettivamente di € 15.000 (diconsi euro quindicimila./00) e di € 8.000 (ottomila euro). Tale importo unitario è definito sulla base della lettera prodotta dal Comune di Brugherio in atti p.g.17121 del 21/5/2010, che gli OPERATORI interamente recepiscono.

Resta nella facoltà insindacabile degli OPERATORI procedere in sede esecutiva a localizzazione e tagli diversi degli alloggi, secondo le mutate esigenze del mercato, senza che ciò costituisca variante al PII.

3 Per quanto riguarda le spese tecniche (frazionamento, accatastamento, tabelle millesimali, ecc.) sono stabilite nella misura massima del 3% (tre per cento) 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, ecc) 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, le spese relative al rilascio delle fidejussioni e della polizza assicurativa decennale prevista dal decreto legislativo 122 del 20/6/2005 e le eventuali altre imposte richieste dalla normativa vigente alla data della stipula degli atti. Il costo della pratica di mutuo sarà pari al 1,5% della quota mutuata e dovrà essere versato alla consegna dell'immobile.

4. 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, giardini calcolata al 25%;
- la superficie delle parti comuni: androni, scale, porticati etc. calcolata forfetariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.

All'atto della vendita o della locazione il prezzo di cessione indicato verrà aggiornato in relazione ad una quota percentuale di incremento pari alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzioni di un fabbricato residenziale di Milano intercorrenti tra la data di approvazione del PII e la data di rogito dell'atto di trasferimento.

5. Gli OPERATORI si obbligano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del 10% della volumetria riferita agli edifici di edilizia residenziale convenzionata, entro 12 (*dodici*) mesi dalla stipula della presente convenzione. Le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Gli OPERATORI si impegnano a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate indicativamente nell'allegato elaborato L. In sede di presentazione di richiesta di titolo abilitativo, gli operatori si impegnano 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

7. Gli alloggi in edilizia convenzionata verranno assegnati a soggetti indicati dal COMUNE sulla base della graduatoria formulata secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per la formazione della graduatoria per l'acquisto di alloggi di edilizia convenzionata.

Nel caso di rinuncia da parte degli aventi titolo collocati in graduatoria, l'OPERATORE, in presenza di alloggi disponibili, procede, previa verifica dei requisiti previsti dal regolamento suddetto, alla vendita diretta a favore di nuclei familiari che ne facciano richiesta.

Di seguito al mancato avvenimento di quanto sopra nei tempi di 120 giorni, l'OPERATORE sarà libero di vendere gli immobili ancora disponibili senza verificare i requisiti di cui all'art. 2 nel predetto Regolamento Comunale applicando i prezzi stabiliti dalla presente convenzione.

In alternativa, trascorsi tre mesi dalla richiesta del titolo di agibilità degli alloggi, l'OPERATORE sarà libero di locare a chiunque gli immobili disponibili, applicando il canone stabilito nella presente convenzione urbanistica, come definito al successivo comma 9.

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

- al prezzo di prima assegnazione verrà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio dell'indice ISTAT per i costi degli alloggi residenziali di Milano, tale nuovo prezzo sarà ridotto per deprezzamento come segue:
 - da 5 a 10 anni fino al 5%
 - 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 (come da elaborato L).

Eventuali clausole contrastanti con tali pattuizioni devono intendersi nulle.

9. Per gli appartamenti in edilizia convenzionata in locazione, il solo canone di locazione, escluse tutte le spese, sarà determinato nella misura del 5% del prezzo di cessione per gli alloggi con metratura fino a 60mq commerciali, e nella misura del 4% del prezzo di cessione per gli alloggi con metratura superiore a 60mq commerciali, come determinato nel presente articolo. Il canone di locazione potrà essere revisionato ogni biennio, a richiesta del locatore, con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'I.S.T.A.T.

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

ART. 15 – Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo 4, comma 5 dell'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 ha costituito e consegnata alla stipula della convenzione cauzione di € 6.573.924,00 (euro sei milioni cinquecentosettantatremilanovecentoventiquattro/00), a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere previste dal P.I.I. , come individuate dagli articoli 9, 10 e 11 del presente atto, così suddivisa:

- A) polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € 2.630.124,00 (euro duemilioni seicentotrentamila

centoventiquattro/00), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione a carico degli OPERATORI;

- B) polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € 3.360.000,00 (euro tre milioni trecentosessantamila /00), a garanzia dell'esatta esecuzione e del versamento relativi allo standard qualitativo, di cui al precedente articolo 11.
- C) polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione per l'ammontare di € 583.800,00 (dicinquecentoottantatremilaottocento/00), a garanzia del versamento relativo all'area di via Dolomiti, di cui al precedente articolo 13.

2. Dette cauzioni in polizze fideiussorie a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciate da primario istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., portante in n..... Tali cauzioni recano idonee clausole di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. La polizza delle fideiussione per lo standard qualitativo sarà svincolata dell'importo equivalente via via che verranno effettuati i versamenti di cui al precedente articolo 11.

4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, gli OPERATORI autorizzano il COMUNE a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà effettuare.

5. Gli OPERATORI potranno richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 9,10 e 11 purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% (quindici per cento) complessivo. Resta fermo l'obbligo di garantire separatamente, ai sensi di legge, il pagamento dilazionato dei residui contributi concessori, in caso di richiesta di rateazione.

6. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il P.I.I., gli OPERATORI dovranno trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il Comune – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dagli OPERATORI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, gli OPERATORI saranno liberati e le garanzie degli stessi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta degli OPERATORI.

ART. 16– Cronoprogramma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento

1. Gli OPERATORI si obbligano, per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.I.I. nei termini stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Elaborato A del P.I.I., da intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, nonché il rispetto delle normative vigenti in materia; le parti danno atto che le percentuali riportate nel cronoprogramma di cui all'Elaborato A del P.I.I. sono indicative e non vincolanti per la presentazione dei titoli abilitativi e della progettazione.

Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dagli OPERATORI direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 12 bis.

2. Gli OPERATORI si obbligano a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 10 (dieci) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

3. La realizzazione da parte degli OPERATORI delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10 avverrà per stralci funzionali, così come indicato al precedente articolo 4.4 e nel cronoprogramma degli interventi (Elaborato A), i cui contenuti saranno definiti in sede di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione di edifici privati.

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

Gli OPERATORI si obbligano a richiedere entro 10 mesi dalla stipula della presente convenzione, il titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al tratto di strada lungo viale Lombardia, per garantire l'accessibilità e la funzionalità degli edifici inseriti nei comparti B311.1 e B3.11.2; tali opere dovranno essere ultimate entro 24 mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Gli OPERATORI si impegnano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione di una rotonda di innesto tra viale Lombardia, la nuova strada di PRG e la strada di arroccamento, di cui all'art. 9, su aree alle quali sarà garantita da parte del COMUNE, alla data di stipula della Convenzione, l'accesso per poter condurre le operazioni preliminari e propedeutiche alla progettazione, e che il COMUNE metterà a completa disposizione entro 10 mesi dalla stipula della Convenzione, per la realizzazione dell'opera. Qualora non fossero rispettati da parte del COMUNE i predetti termini, l'ulteriore intervallo di tempo intercorrente dalla scadenza prevista a quella effettiva dell'evento (o di accessibilità o di messa a disposizione), sarà aggiunto al periodo di 10 mesi anzidetto a formare il nuovo termine utile per la richiesta del titolo abilitativo.

5. La richiesta da parte degli OPERATORI dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10 della presente convenzione – da realizzarsi con le modalità di cui al presente articolo – dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla presentazione delle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.

6. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere completate e funzionanti con esplicita attestazione di regolarità del D.L. o del Collaudatore prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di abitabilità dei corrispondenti insediamenti serviti dalle stesse, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

Gli OPERATORI e i loro aventi causa si impegnano altresì, in relazione ai sopra richiamati stralci funzionali, 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. Il Comune potrà consentire una proroga per la realizzare di alcune opere di urbanizzazione non essenziali; quali: tappetino d'usura, arredo del verde primario, etc, rilasciando i documenti di agibilità degli alloggi serviti.

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.

Qualora per alcune opere di urbanizzazione, per le quali fosse necessario acquisire benestare, autorizzazioni o approvazioni da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti benestare, autorizzazioni o approvazioni non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio dei permessi di costruire riguardanti l'integralità dei relativi progetti, detti progetti potranno essere egualmente approvati nel rispetto dei tempi previsti per le sole parti che non costituiscono oggetto di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di permesso di costruire parziale, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale.

7. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'Ufficio Tecnico Comunale, o il Collaudatore esterno

incaricato, oltre la normale vigilanza, potrà impartire alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Del completamento di ogni opera gli OPERATORI daranno avviso all'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

10. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini gli OPERATORI, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avranno facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione dei collaudi seguendo, in quanto applicabili, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.

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

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

ART. 17 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

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

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

ART. 18 - Inadempimenti

1. Qualora gli OPERATORI non provvedano senza giusta causa, all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dal precedente articolo 16 - il COMUNE diffiderà gli OPERATORI con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fidejussioni di cui all'articolo 15 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

2. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione degli OPERATORI ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando gli OPERATORI stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il COMUNE li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

3. Resta comunque salva la possibilità dell'ottenimento di eventuali proroghe, sia di inizio lavori sia di fine lavori, relativamente alla validità dei titoli abilitativi riguardanti sia le opere di urbanizzazioni sia l'edificazione privata, qualora l'OPERATORE risulti inadempiente per fatti riconducibili all'art. 15.2 del D.P.R. 380/01.

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

- a) per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo: 1,50 % (uno e cinquanta per cento) dell'importo totale fino ad un massimo del 15% (quindici per cento); La penale non è dovuta qualora il ritardo non sia imputabile agli OPERATORI
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire per interventi edilizi privati rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi: € 1.000,00 (Mille/00 euro) fino a tre mesi, poi € 5.000,00 (cinquemila/00 euro) per i successivi tre mesi. Trascorsi sei mesi in relazione alla quota di oneri di urbanizzazione da versare si applicano per il ritardo le seguenti penali:
 - aumento in misura pari al 10 per cento qualora la presentazione avvenga nei successivi centoventi giorni;
 - aumento in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine precedente, il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - aumento in misura pari al 40 per cento quando il ritardo si protrae oltre il termine precedente.La penale non è dovuta qualora il ritardo non sia imputabile agli OPERATORI, mentre è riconosciuta la facoltà al COMUNE di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 16.6: relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per lo standard qualitativo solo nel caso in cui il tutto fosse causato da palese inadempienza degli OPERATORI non per cause di forza maggiore dovute al ritardo nella esecuzione dei lavori da parte delle Società fornitrici di servizi € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

ART. 19 vincolo di inedificabilità'

In base alle previsioni del 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 ammessa, fatte comunque salve le possibilità di collocare la eventuale ulteriore cubatura consentita dallo stesso strumento urbanistico generale (a titolo di trasferimenti volumetrici, perequazione, compensazione, incentivazione energetici/bioedilizia, ecc.) e fatta salva quella eventuale derivante da previsioni di futuri strumenti urbanistici.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, gli OPERATORI, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nella tavola n. 6 e nell'Allegato B, fatte salve le previsioni di futuri strumenti urbanistici.

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.

ART. 20 – Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere

1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, gli OPERATORI si obbligano a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.
2. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dagli OPERATORI fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.
3. L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte degli OPERATORI medesimi, che assumono la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.

4. Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro i termini sopra indicati.

5. A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo gli OPERATORI hanno costituito e consegnata alla stipula della convenzione cauzione di 50.000,00 € (euro cinquantamila/00) mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per pari importo, da svincolarsi a seguito del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste o nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione, 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 dell'avvenuta sistemazione.

ART. 21 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. Gli OPERATORI si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal P.I.I. a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che dovranno essere debitamente trascritti.

2. Resterà, comunque, ferma la responsabilità solidale degli OPERATORI, secondo quanto stabilito all'articolo 1, per l'adempimento degli obblighi tutti previsti dalla presente convenzione, salvo l'onere per il Comune di preventiva escussione dei soggetti cessionari.

ART. 22 – Rispetto di leggi e regolamenti

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 n° 12, ed alle norme da essa richiamate.

2. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, si allega a quest'atto, con la lettera "... " certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data....., prot.....

ART. 23 – Oneri e spese a carico degli Operatori

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico degli OPERATORI, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.

2. Le spese per il collaudatore, incaricato dal COMUNE, e per il collaudo in corso d'opera e definitivo, delle opere di urbanizzazione, sono a carico degli OPERATORI.

3. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dal comma 3 dell'articolo 33 della Legge=23 dicembre 2000 n. 388, dalla legge 28 dicembre 2001 n. 448 e dal comma 30 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2003 n. 350

ART. 24 - Controversie

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

2. In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente

convenzione, il COMUNE si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 25 – Norma finale

1. Decorsi otto mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione definitiva del PII, e comunque entro il 31/12/2011, senza che sia stata sottoscritta dagli Operatori la convenzione in commento, il Sindaco diffida gli Operatori a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al P.I.I.. In caso di inutile decorso del termine assegnato, il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo. Per cause di forza maggiore e per quelle non imputabili agli Operatori, il Sindaco può motivatamente prorogare il termine suddetto per i tempi strettamente necessari al ripristino delle condizioni di normalizzazione delle cause inficanti il termine medesimo di un anno. Resta tuttavia fatta salva la durata non superiore ai 10 anni di cui al primo comma dell'articolo 4 della presente convenzione.

2. 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.

3. Sarà quindi registrata e trascritta a cura e spese degli OPERATORI, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

GLI OPERATORI

.....

.....