

COMUNE DI BRUGHERIO
Provincia di Monza e Brianza

CONVENZIONE RELATIVA AL COMPARTO C1.3
DI VIA PAOLO ANDREANI

Il giorno del mese di dell'anno a Brugherio, in una sala del Comune, Piazza Cesare Battisti n. 1, davanti a me dott.

Notaio residente a.....iscritto al Collegio Notarile di.....

senza l'assistenza di testimoni per la rinuncia delle Parti di comune accordo, sono presenti:

Il Signor.....

nato a.....

domiciliato in Brugherio presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154) e di agire in base ai seguenti provvedimenti..... che in copia autentica si allegano a quest'atto,

e

- il signor LIVIO ERMINIO nato a Brugherio il 02.03.1944 residente a Brugherio, via San Maurizio al Lambro 142 c.f. LVIRMN44C02B212X
- la signora LIVIO ADALISA nata a Brugherio il 08.04.1948 residente a Brugherio, via San Maurizio al Lambro 142 c.f. LVIDLS48D48B212Y
- il signor MONGUZZI CESARE ANGELO nato a Carugate il 13.04.1940 residente a Brugherio, via San Maurizio al Lambro 170/M c.f. MNGCRN40D13B850P
- la signora DI NOIA EUFEMIA nata a Irsina il 17.07.1942 residente a Brugherio, via San Maurizio al Lambro 170/M c.f. DNIFME42L57E326B
- don VITTORINO ZOIA nella sua qualità di Parroco pro-tempore della Comunità Pastorale Epifania del Signore, piazza Roma 1, Brugherio c.f. 94539390156
- la società GIARDINO DI MONCUCCO s.r.l., con sede in Milano, via dei Mille 20, c.f. 13227780155 rappresentata dal signor SIMONE DELLA BOSCA nella sua qualità di Amministratore Unico
- la cooperativa edilizia SAN BARTOLOMEO 3 a.r.l., con sede in Brugherio, via Enrico Fermi 16, c.f. 08131180153 rappresentata dal signor WALTER BARZANO' nella sua qualità di Legale Rappresentante

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

P R E M E S S O

- che i suindicati signori sono proprietari delle aree site in Brugherio - Via Paolo Andreani contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 25 del Comune di Brugherio: mappali 195, 92, 181(parte), 71 (parte);

- che il Comune di Brugherio è proprietario delle aree site in Brugherio – via Paolo Andreani contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel foglio 25 del Comune di Brugherio: mappali 221 (parte), 255 (parte), 276 (parte);
- che la Comunità Pastorale Epifania del Signore ed i signori Livio Erminio e Livio Adalisa avendo stipulato con la società Giardino di Moncucco s.r.l. preliminari di vendita in data 03.07.09 rinunciano alla quota proporzionale della volumetria spettante al Comune di Brugherio e autorizzano il Comune di Brugherio a cedere la volumetria di sua competenza alla società Giardino di Moncucco s.r.l.
- che con contratto preliminare registrato il 14 aprile 2010 la Società Giardino di Moncucco, ha promesso di cedere alla Cooperativa San Bartolomeo parte della volumetria e delle aree destinate nel PL ad edilizia convenzionata e precisamente mc 5500.
- che con contratto preliminare registrato il 14 aprile 2010 viene riportato che la Parrocchia San Carlo in Brugherio e i Sigg. Livio Erminio e Livio Adalisa hanno promesso di cedere alla Società Giardini di Moncucco parte della volumetria e delle aree destinate nel PL ad edilizia libera e ad edilizia convenzionata in proprietà e a riscatto per una volumetria complessiva di mc 9550.
- che gli immobili e le aree di cui trattasi sono pervenuti ai Lottizzanti con i seguenti atti :
 - quanto alla proprietà di Livio Emino ed Adalisa: atto del dott. Alessandro Canali in data 03.11.1956 N. 10974 rep. Registrato a Monza il 12.11.1956 al n° 2127; Dichiarazione di Successione registrata a Monza il 11.09.2000 al n° 69 vol. 497;
 - quanto alla proprietà di Monguzzi Cesare e Di Noia Eufemia: atto del dott. Aurelio Gavazzi in data 08.06.1992 N. 190297 rep. registrato a Monza il 18.06.92 al n°3465; atto del dott. Aurelio Gavazzi in data 13.04.1989 N. 147796 rep. Registrato a Monza il 27.04.1989 al n° 616/IV;
 - quanto alla proprietà della Parrocchia San Carlo della Comunità Pastorale Epifania del Signore: atto del dott. Aurelio Gavazzi in data 29.10.2002 N. 248687 rep. Registrato a Monza il 07.11.2002 al n° 3283/IV;
- che i suddetti immobili ed aree formano insieme un ambito edificatorio residenziale, di superficie complessiva rilevata pari a mq 11.337,00 nel Comparto indicato con la sigla C1.3 nel vigente Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 aprile 2004 e definitivamente approvato con Delibera Consigliare n°120 del 05 dicembre 2005;
- che il Piano Regolatore Generale vigente prevede per tale ambito l'attuazione mediante Piano di Lottizzazione;
- che nell' elaborato 2.5 – Schede relative ai Piani Attuativi – del Piano Regolatore Generale vigente sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto comparto C1.3 e le modalità di intervento;
- che la proprietà come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione

ammessa ottemperando alle previsioni ed alle modalita' di intervento di cui agli strumenti urbanistici vigenti, come risulta dalla richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione, presentata in data 27.01.2010 prot. n°2731, e successivamente integrata corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;

- che gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:
 - del Piano Regolatore Generale vigente;
 - del Regolamento Edilizio vigente;
 - del Regolamento d'Igiene;

- che le aree dell'ambito interessato dall'intervento:
 - ❖ non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
 - ❖ non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
 - ❖ non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. 17.08.1999 n°334;
 - ❖ non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n°3267/1923;
 - ❖ non risultano di interesse sovracomunale;
 - ❖ risultano all'interno della fascia C del PAI.

che il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n..... del....., esecutiva nei termini di legge;

- che a seguito di successiva pubblicazione del Progetto di Piano di Lottizzazione ... sono state presentate osservazioni;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il presente Progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n.....del..... / esecutiva nei termini di legge;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;

- che i Lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

tra il Signor..... nella sua qualita' di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato "COMUNE", il signor Livio Erminio, la signora Livio Adalisa, il signor Monguzzi Cesare Angelo, la signora Di Noia Eufemia, don Vittorino Zoia per la Comunità Pastorale Epifania del Signore, e gli aventi titolo signor Della Bosca Simone a nome e per conto della società Giardino di Moncucco s.r.l. ed signor Barzanò Walter a nome e per conto della cooperativa edilizia San Bartolomeo 3 a.r.l., proprietari e compromissari delle aree formanti il comparto C1.3 oggetto della presente convenzione, in seguito denominati "Lottizzanti", 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 i “Lottizzanti” i quali si obbligano per loro stessi e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione. Gli obblighi convenzionali resteranno in capo a tutti i Lottizzanti ad esclusione della Parrocchia San Carlo della Comunità Pastorale Epifania del Signore, la cui quota sarà a carico della società Giardino di Moncucco s.r.l..

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 - ATTUAZIONE

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

- Tavola 1) Stralcio di PRG - Rilievo Planimetrico - Estratto mappa catastale
Elenco Proprietà
- Tavola 2) Planimetria con rilievo delle reti esistenti - Profili stato di fatto - Rilievo Fotografico stato di fatto
- Tavola 3) Planivolumetrico generale – Planimetria generale – Tipologie indicative
- Tavola 4) Planimetria con destinazioni funzionali - Conteggi S.U.L.
- Tavola 5) Verifica parcheggi (art. 15 NTA) Lotto 1 – Verifica superficie filtrante
Lotto 1
- Tavola 6) Verifica parcheggi (art. 15 NTA) Lotto 2 e Lotto 3 - Verifica superficie filtrante
Lotto 2 e Lotto 3
- Tavola 7) Verifica parcheggi (art. 15 NTA) Lotto 4 - Verifica superficie filtrante
Lotto 4
- Tavola 8) Verifica parcheggi (art. 15 NTA) Comparto C1.3 – Verifica superficie filtrante
Comparto C1.3
- Tavola 9) Planivolumetrico – Prospetti e sezioni indicativi
- Tavola 10) Conteggi cessione aree standard
- Tavola 11) Conteggi superficie coperta

- Allegato A) Atti dimostrativi della proprietà
- Allegato B) Modalità di realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata e degli alloggi in affitto
- Allegato C) Relazione geologica
- Allegato D) Valutazione previsionale del clima acustico
- Allegato E) Dichiarazioni e pareri
- Allegato F) Relazione
- Allegato G) Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo
- Allegato H) Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione primaria
- Allegato I) Viste Prospettiche
- Allegato L) Convenzione urbanistica

Articolo 3 - CESSIONE AREE U2

I Lottizzanti, in relazione al combinato disposto dell' articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica del PRG e indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola n. 10 aventi un'estensione complessiva di mq. 3.862,00.

I Lottizzanti 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.

Il Comune, in sede di stipula concederà il permesso delle aree suddette ad uso cantiere.

Le aree resteranno nel possesso dei Lottizzanti fino al momento dell'ultimazione delle opere, di urbanizzazione primaria e di sistemazione dell'area a prato, e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo e di sopralluogo da parte degli uffici comunali. 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 ai Lottizzanti.

Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estingue il possesso in capo ai Lottizzanti. Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 4 - DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

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

I Lottizzanti potranno suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali: entro il termine di 6 mesi dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo ad uno o più dei lotti funzionali costituenti l'intervento complessivo.

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

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

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

Articolo 5 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

I Lottizzanti danno atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari:

- per destinazioni di edilizia residenziale :
 - o urbanizzazione primaria € /mc 18,33
 - o urbanizzazione secondaria € /mc 25,91

In relazione alla volumetria rispettivamente pari a mc 15.000,00 così suddivisa:

- 4.000,00 mc : Edilizia residenziale libera
- 8.000,00 mc : Edilizia residenziale convenzionata
- 1.518,30 mc : Edilizia residenziale convenzionata in affitto a riscatto
- 1.481,70 mc : Edilizia residenziale in carico alla Parrocchia San Carlo

gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
 - o Edilizia residenziale libera:
 $mc\ 4.000,00 \times \text{€}/mc\ 18,33 =$
 $\text{€}\ 73.320,00$
 - o Edilizia residenziale convenzionata:
 $mc\ 8.000,00 \times \text{€}/mq\ 18,33 =$
 $\text{€}\ 146.640,00$
 - o Edilizia residenziale convenzionata in affitto a riscatto:
 $mc\ 1.518,30 \times \text{€}/mq\ 18,33 =$
 $\text{€}\ 27.830,44$
 - o Edilizia residenziale convenzionata in affitto a canone concordato:
 $mc\ 1.481,70 \times \text{€}/mq\ 18,33 =$
 $\text{€}\ 27.159,56$
- Urbanizzazione secondaria:
 - o Edilizia residenziale libera:
 $mc\ 4.000,00 \times \text{€}/mc\ 25,91 =$
 $\text{€}\ 103.640,00$
 - o Edilizia residenziale convenzionata:
 $mc\ 8.000,00 \times \text{€}/mq\ 25,91 =$
 $\text{€}\ 207.280,00$
 - o Edilizia residenziale convenzionata in affitto a riscatto:
 $mc\ 1.518,30 \times \text{€}/mq\ 25,91 =$
 $\text{€}\ 39.339,15$

Si conviene che il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria non è dovuto per la quota di volumetria destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata in affitto a canone concordato della Comunità Pastorale Epifania del Signore, in quanto per la destinazione assegnata – alloggi sociali gestiti direttamente dalla Parrocchia – si configura essa stessa quale opera di urbanizzazione secondaria.

Complessivamente gli oneri sono pari a € 625.209,15 di cui € 274.950,00 per oneri di urbanizzazione primaria e € 350.259,15 per oneri di urbanizzazione secondaria.

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

ART. 6 – CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI COMUNALI

Il Comune di Brugherio è proprietario delle aree inserite nel perimetro del PL individuate al catasto terreni al FG. 25 mappali 221 parte, 255 parte, 276 parte aventi superficie complessiva di mq 818,00. Tali aree permettono di sviluppare una volumetria di mc. 1.083,00 dei quali mc 288,80 a destinazione residenziale libera e mc 794,20 a destinazione residenziale convenzionata.

Il Comune di Brugherio come sopra rappresentato cede ai soggetti attuatori del Programma come previsto dal Regolamento Comunale per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare approvato con delibera C.C. n. 27 del 20/04/2007, le volumetrie di competenza della Amministrazione Comunale e più precisamente:

- Il Comune di Brugherio cede ai signori Monguzzi Cesare / Di Noia Eufemia ed alla società Giardino di Moncucco s.r.l. come sopra rappresentata, che accettano e acquistano in parti proporzionali tra di loro la volumetria pari a mc 794,20 destinata ad edilizia convenzionata, per la quale corrispondono, in sede di stipula al Comune, la somma totale di € 55.594,00 pari a 70 €/mc.
- Il Comune di Brugherio cede ai signori Monguzzi Cesare / Di Noia Eufemia ed alla società Giardino di Moncucco s.r.l. come sopra rappresentata, che accettano e acquistano in parti proporzionali tra di loro la volumetria pari a mc 288,80 destinata ad edilizia libera per la quale corrispondono, in sede di stipula al Comune la somma di €. 72.200,00 pari a 250 €/mc.

Articolo 7 - REALIZZAZIONE OPERE U1 e COSTITUZIONE CAUZIONE

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbligano per sé stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare il tratto di marciapiede lungo Via Andreani, come meglio previsto e quantificato nell'allegato computo metrico estimativo (allegato H).

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € 16.500,00.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, le quali risultano descritte ed evidenziate nell'allegato computo metrico estimativo, dovranno essere realizzate entro 3 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione e comunque prima che i fabbricati ottengano l'agibilità.

La richiesta del relativo titolo abilitativo dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della prima richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici

privati fuori terra di cui all'art. 4 del presente atto.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di agibilità dei corrispondenti insediamenti, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

I Lottizzanti ed i loro aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 15, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

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

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguite ed attuate dai lottizzanti nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006 s.m.i, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il relativo progetto esecutivo dovrà ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo.

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

Dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, i Lottizzanti predisporranno il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione, calcolato al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE ai Lottizzanti qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.

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

Entro due mesi dal collaudo provvisorio, si procederà al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità più avanti specificate nel presente articolo.

La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle opere che insistono sulle aree da cedere così come meglio specificato all'art. 3 della presente convenzione.

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

I lottizzanti in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, hanno costituito cauzione di €16.500,00 e consegnata la stessa in sede di stipula della presente convenzione. Tale cauzione verrà restituita al momento della consegna delle opere e delle aree al Comune e dopo la positività del collaudo.

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

Comunale.

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

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

Si dà atto, che l'importo relativo alla realizzazione diretta da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dall'allegato computo metrico pari a € 16.500,00 risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 5 per un importo pari a € 274.950,00 per gli oneri di urbanizzazione primaria, pertanto i Lottizzanti dovranno versare al Comune una somma pari a € 258.450,00, quale differenza tra le opere realizzate a scomputo e gli oneri dovuti. Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 5 del presente atto.

Articolo 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 44, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, nonchè 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 obbligano per se' e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al COMUNE a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria un importo globale di € 350.259,15 così come calcolato al precedente articolo 5. Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme previste dal COMUNE e con le modalità richiamate all'art. 5 del presente atto.

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

I Lottizzanti si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a sistemare a prato le aree in cessione di cui all'art. 3 della presente convenzione. Tali aree dovranno essere sistemate a prato, libere da cocci, infestanti e pianeggianti. Sono ammesse limitate movimentazioni di terreno al fine di creare lievi rilevati morfologici nell'area che non dovranno però essere realizzati con le risulter degli scavi di cantiere. Sono ammessi riporti di coltivo proveniente dagli scavi sul posto, purchè il materiale escavato risulti non contaminato da residui di origine diversa. In caso si realizzino tali rilevati sarà onere del Lottizzante darne comunicazione al COMUNE per consentire i necessari sopralluoghi in fase di esecuzione. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di effettuare carotaggi e controlli a carico del Lottizzante in fase di verifica dell'area.

Tale sistemazione non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e dovrà essere realizzata entro il termine di validità della presente convenzione anche in caso di mancato completamento degli edifici privati.

Ultimata la sistemazione su richiesta dei Lottizzanti, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza con quanto pattuito ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 10 della presente convenzione. La relazione di verbale favorevole di verifica, costituirà anche verbale di consegna all'Amministrazione Comunale delle aree in cessione così come meglio specificato all'art. 3 della presente convenzione.

Con la consegna delle aree si intenderà l'estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari del precedente art. 3.

Articolo 9 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, ad esclusione dell'edilizia residenziale convenzionata in proprietà ed in affitto a riscatto e a canone moderato.

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

Articolo 10 - MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE CEDUTE DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE E COSTITUZIONE CAUZIONE

Con riferimento alle aree cedute di cui al precedente articolo 3, i Lottizzanti si obbligheranno a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dai Lottizzanti fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.

L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte dei Lottizzanti medesimi, che assumono la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocimento a terzi, altresì le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro il termine di cui al precedente art. 8.

A garanzia di quanto detto i Lottizzanti hanno costituito cauzione di € 20.000,00 e consegnato la stessa al Comune in sede di stipula della presente convenzione.

Tale cauzione verrà restituita al momento della consegna delle aree al Comune e dopo la positività della verifica di corrispondenza di quanto pattuito.

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

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

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

Articolo 11 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN PROPRIETA'.

I Lottizzanti si impegnano a realizzare una volumetria di mc 8.000,00, nello specifico circa mc 5.488,00, ubicati nel lotto 2, come risulta dalla tavola n° 4, corrispondente a circa n°24. alloggi, saranno realizzati dalla cooperativa San Bartolomeo 3 a.r.l e circa mc 2.512,00, ubicati nel lotto 4, come risulta dalla tavola n° 4, saranno realizzati dall'operatore privato, per un totale di alloggi pari a n°10 alloggi.

Per la vendita di tali alloggi viene fissato il prezzo al metroquadrato di superficie commerciale pari a € 2.150,00; per le autorimesse viene fissato il prezzo di €. 16.500,00 e per i posti auto interni il prezzo cadauno di €. 7.000,00, non soggetti a revisione prezzo. Tale importo unitario è stato definito sulla base di una serie di elementi contenuti nella perizia estimativa prodotta dal Comune di Brugherio in atti n.22059 di protocollo generale del 1 luglio 2010, che i Lottizzanti interamente recepiscono.

Il prezzo al mq di vendita, da tali conteggi risultante pari a € 2.170,00 al mq. viene ridotto, sulla base degli accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale a € 2.150,00 al mq.

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

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

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

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

I Lottizzanti si obbligano a richiedere il primo titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati di edilizia convenzionata entro 180 giorni 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.

I lottizzanti si impegnano a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate individualmente nell'allegato B del Piano di Lottizzazione.

In sede di presentazione di richiesta del primo titolo abilitativo si impegnano ad allegare la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento corredato dalla descrizione riguardante le caratteristiche tecniche e di finitura nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.

Nello specifico gli alloggi in edilizia convenzionata realizzati dagli operatori privati, per una volumetria pari a mc. 2.512,00 verranno assegnati a soggetti indicati dal COMUNE sulla base della graduatoria comunale, formulata a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico emesso dal COMUNE, riservata a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per la assegnazione di edilizia economica popolare (edilizia convenzionata, agevolata e CIMEP) secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n° 39 del 17/04/2009 e successiva modifica approvata con deliberazione C.C. n° 14 del 05/03/2010

Nel caso in cui, pur avendo esaurito tutti i nominativi della graduatoria comunale vigente al momento delle assegnazioni, risultassero ancora unità abitative disponibili, i Lottizzanti potranno assegnare direttamente a soggetti che ne facciano richiesta purchè in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione in edilizia economica popolare.

Altresì gli alloggi realizzati dalla Cooperativa San Bartolomeo 3 a.r.l per una volumetria pari a mc. 5.488,00, verranno ceduti in proprietà o locati dalla cooperativa direttamente ai propri soci, come soggetti aventi priorità per la vendita o locazione dei relativi alloggi, senza ricorrere all'utilizzo della graduatoria predisposta dal Comune, così come previsto dal Regolamento Comunale sopra citato.

La Cooperativa San Bartolomeo 3 a.r.l si impegna a cedere/locare ai propri soci aventi i requisiti di cui all'art. 2 del suddetto Regolamento, gli alloggi di edilizia convenzionata, i box e/o i posti auto di cui al lotto 2 della tavola 10, al prezzo come sopra indicato nel presente articolo; tale prezzo viene considerato come prezzo massimo da richiedere ai relativi soci. In sede di presentazione di richiesta del titolo abilitativo la Cooperativa dovrà presentare al Comune la documentazione sopra specificata con le relative tabelle riassuntive delle superfici commerciali e dei relativi prezzi di vendita, che potranno risultare anche inferiori a quelli pattuiti nel presente articolo, ma non potranno comunque essere superiori. Il Comune dovrà verificare per tutta la volumetria destinata ad edilizia convenzionata e pari a mc 8.000,00 il costo finale degli alloggi, dei box e dei posti auto a costruzione ultimata: a tal fine i Lottizzanti si obbligano a presentare al Comune copia degli atti di compravendita entro 60 giorni dalla stipula dei singoli atti.

La mancata osservanza delle pattuizioni da parte dei Lottizzanti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 15 della presente convenzione.

I posti auto e i box individuali, saranno realizzati nel rispetto delle quantità minime fissate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Vigente. Costituiscono pertinenza dell'Alloggio cui è riferito e non possono essere assegnati dai Lottizzanti separatamente dall'alloggio stesso.

Detta clausola è valida anche per le assegnazioni/cessioni successive alla prima. Resta nella facoltà insindacabile dei Lottizzanti procedere in sede esecutiva a tagli diversi degli alloggi, secondo le mutate esigenze del mercato, senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione.

Gli alloggi e le relative pertinenze venduti o locati non possono essere alienati a nessun titolo, né su essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di gravi e comprovati motivi e previa autorizzazione comunale, per un periodo di 5 anni dalla data di stipula del rogito notarile o dell'atto di locazione.

In caso di vendita degli alloggi e relative pertinenze dopo la prima cessione, sia nel primo quinquennio sia negli anni successivi, è riservata al Comune la prelazione nell'acquisto degli stessi.

I trasferimenti di proprietà successivi al primo potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti 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 della Provincia di Milano, tale nuovo prezzo sarà ridotto per deprezzamento come segue:

- o da 5 a 10 anni fino al 5%
- o da 10 a 20 anni fino al 10%
- o da 20 a 30 anni fino al 20%
- o oltre i 30 anni fino al 30%.

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

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

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

Eventuali clausole contrastanti con tali pattuizioni devono intendersi nulle.

Le opere di allacciamento saranno, per l'esecuzione, a carico dei Lottizzanti e dovranno essere eseguite per le parti di loro competenza in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, mentre il costo delle stesse sarà, come precedentemente specificato, a carico degli assegnatari con ripartizione millesimale.

Articolo 12 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA IN AFFITTO A RISCATTO E IN AFFITTO A CANONE CONCORDATO (ALLOGGI SOCIALI.)

I Lottizzanti si obbligano a realizzare una volumetria totale di mc 3.000,00 di cui:

- a) mc 1.518,30 ubicati nei Lotti 1, 2, 3 e 4 come risulta dalla tavola n. 4 corrispondente a n. 6 alloggi (dotati ognuno di n°1 box e n°1 posto auto, ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PRG Vigente) di edilizia residenziale convenzionata in affitto a riscatto con diritto di uso e godimento, sino al trasferimento della proprietà, per un periodo di 8 anni dalla consegna.
- b) mc 1.481,70 ubicati nel Lotto 1 eseguiti dalla società Giardino di Moncucco s.r.l. come risulta dalla tavola n. 4 corrispondente ad alloggi sociali (dotati ognuno di n.1 box o n°1 posto auto) in affitto a canone convenzionato, gestiti dalla Parrocchia di San Carlo della Comunità Pastorale Epifania del Signore.

Per quanto riguarda le modalità ed i tempi di realizzazione degli alloggi si fa riferimento al precedente articolo 11 del presente atto.

Per l'assegnazione degli alloggi in affitto con riscatto della proprietà di cui lettera a) del

presente articolo i Lottizzanti dovranno:

- attingere i nominativi dalla graduatoria, formulata dal Comune, a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico emesso dal Comune, secondo le forme e le modalità di cui al precedente art. 11 del presente atto;
- perfezionare con gli acquirenti la prenotazione ed il successivo contratto con patto di futura vendita e con diritto d'uso e godimento alle condizioni specificate nel presente articolo.

Le prenotazioni che a tal fine saranno rilasciate dai Lottizzanti configureranno l'impegno alla cessione degli alloggi con patto di futura vendita alla scadenza degli 8 anni di uso e di godimento decorrenti dalla consegna degli stessi, ovvero con modalità di riscatto anticipata rispetto gli 8 anni ma solo se espressamente richiesto con lettera raccomandata R.R. dall'Assegnatario.

Il prezzo di prima cessione dell'alloggio concesso in affitto con riscatto della proprietà è determinato analogamente a quello degli alloggi di cui al precedente articolo 11, ma rivalutato con indice ISTAT sino alla data di trasferimento della proprietà.

Questo nuovo importo, in caso di recessione del primo acquirente, sarà ridotto della percentuale di deprezzamento previsto per lo stesso periodo, a causa del successivo passaggio di proprietà, dallo stesso articolo 11.

Alla consegna dell'alloggio verrà stipulato il contratto preliminare di compravendita con il quale gli acquirenti conseguiranno l'uso e il godimento dell'alloggio mentre la proprietà si trasferirà alla scadenza degli 8 anni di durata (od in modo anticipato, solo se espressamente richiesto dall'Assegnatario), dandosi atto, con atto notarile ricognitorio con effetto traslativo, che il regolare versamento delle quote annuali ha comportato acconto sul pagamento del prezzo di cessione dell'alloggio.

Alla sottoscrizione del contratto preliminare, l'Acquirente verserà una caparra confirmatoria pari al 5% del prezzo iniziale di vendita, quale acconto sul prezzo finale calcolato come precedentemente indicato.

Le spese dell'atto notarile ricognitivo e quelle da esso dipendenti saranno a carico degli acquirenti.

Le prenotazioni degli acquirenti saranno ricevute entro la data di ultimazione dei lavori.

I contratti preliminari di compravendita dovranno riportare le seguenti condizioni:

- a. Il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari sarà pari a quello di prima cessione degli alloggi di cui al precedente articolo 11, rivalutato con indice ISTAT sino alla data di trasferimento della proprietà. Questo nuovo importo sarà deprezzato per l'identico periodo con le modalità previste dallo stesso articolo 11.
- b. Gli acquirenti assumeranno a proprio carico gli oneri per le spese condominiali, le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- c. Sugli alloggi in cessione non potranno essere costituiti diritti reali di godimento a favore di terzi;
- d. Il pagamento del saldo del prezzo, determinato sottraendo dal prezzo complessivo le quote annue già versate dovrà avvenire in un'unica soluzione e non oltre la data di stipula dell'atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo della proprietà;
- e. In caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi o del reiterato mancato versamento della quota di prezzo annua stabilita (più di tre rate mensili), i Lottizzanti potranno recedere dal contratto preliminare di compravendita che si intenderà risolto per colpa dell'acquirente. In tale circostanza i Lottizzanti potranno trattenere, a titolo di indennizzo e risarcimento, in tutto o in parte, le somme ricevute e procederà quindi ad una nuova assegnazione in uso e godimento con patto di

futura vendita, secondo quanto previsto dai precedenti commi, deducendo dall'arco temporale inizialmente stabilito (8 anni) un periodo pari a quello già trascorso anche per precedenti assegnazioni in uso e godimento. L'affittuario moroso dovrà comunque lasciare libero l'alloggio e le relative pertinenze entro sei mesi dalla scadenza della prima rata non pagata.

f. I costi delle eventuali varianti interne agli alloggi, qualora fossero richieste dagli acquirenti, saranno ad esclusivo carico degli stessi. Le varianti potranno essere relative ai materiali di finitura o ai componenti degli impianti (pavimenti, rivestimenti, prese elettriche, apparecchi sanitari etc.), varianti sostanziali di tavolati o di tipologia di alloggio, potranno essere attuate solo se accettate dai Lottizzanti.

g. Qualora l'acquirente intenda rinunciare al trasferimento della proprietà dovrà comunicarlo per iscritto ai Lottizzanti precisandone i motivi e dovrà restituire l'alloggio, in perfetto stato manutentivo, entro i successivi 3 mesi. In tale ipotesi, i Lottizzanti avranno il titolo di trattenere dalle somme fino a quel momento versate un importo giustificato e quantificato come segue:

1. canone d'affitto (corrispettivo per il godimento dell'alloggio) nella misura del 4,5% del prezzo dell'alloggio per ogni anno di uso e godimento dello stesso.
2. risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in "perfetto stato di manutenzione";
3. penale (corrispondente ad un teorico deprezzamento dell'alloggio) conteggiata come segue:
 - se il recesso avviene entro il secondo anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 0,00% (zero per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - se il recesso avviene entro il quarto anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 2% (due per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - se il recesso avviene entro il sesto anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 4% (quattro per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - se il recesso avviene entro l'ottavo anno dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita 6% (sei per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.

Gli alloggi ritornati a disponibilità dei Lottizzanti saranno ceduti alle stesse condizioni definite nei sopraelencati punti.

Dopo aver perfezionato il nuovo contratto di compravendita i Lottizzanti verseranno agli acquirenti che hanno rinunciato al contratto la differenza fra quanto versato e quanto trattenuto a titolo di canone, risarcimento spese e penale.

Nel caso di mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al punto g), l'acquirente sarà considerato "ipso facto" inadempiente, ed i Lottizzanti avranno il diritto di recedere dal contratto a loro insindacabile giudizio nonché di trattenere, a titolo di indennizzo e risarcimento, le somme ricevute in acconto e quota prezzo, ferma restando la possibilità di ottenere il risarcimento degli ulteriori danni causati dall'inadempimento stesso.

I Lottizzanti con il preventivo accordo del Comune potranno cedere gli alloggi oggetto del presente articolo a terzi, siano essi persone fisiche o giuridiche, a condizione che siano trasferiti in capo agli stessi tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione nonché dai contratti di cessione in affitto con riscatto della proprietà già stipulati con i soggetti aventi diritto.

Articolo 13 - NON ONEROSITA' AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI

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

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

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

Articolo 14 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI

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

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

Articolo 15 - INADEMPIMENTI

Qualora i Lottizzanti non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione e sistemazione a prato - nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 7 e 8 il COMUNE diffiderà i Lottizzanti 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 fidejussione di cui ai precedenti articoli 7 e 10 ed agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione e sistemazione a prato.

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

- a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, di cui al precedente articolo 7: 1,50 % (uno virgola cinque per cento) dell'importo totale; per la sistemazione a prato non a scomputo di cui al precedente art 8.
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 4, 7 e 11: € 1.000,00 (mille/00);
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 7 relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n° 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare;
- d) in relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'articolo 3 – comma 63 – lettera e) – della legge 23-12-1996 n° 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 18 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380, ogni pattuizione stipulata

in violazione dei prezzi di assegnazione, nonché dei canoni di locazione di cui ai precedenti articoli 11 e 12, è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione.

E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione effettuata in violazione della verifica dei requisiti dei soci di cui all'art. 2 del "Regolamento per l'individuazione dei soggetti aventi priorità per l'acquisto e la locazione di alloggi residenziali in regime di edilizia convenzionata".

Articolo 16 - TITOLO DI PROPRIETA'

Si da' atto che i Lottizzanti hanno consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica delle aree di urbanizzazione cedute di cui al precedente articolo 3 e facenti parte del comprensorio oggetto della presente convenzione e successivo titolo abilitativo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 17 - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

In base alle previsioni delle schede urbanistiche di attuazione al Piano Regolatore Generale vigente, di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richiesti nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale titoli abilitativi per una cubatura superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, i Lottizzanti, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitu' non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nella tavola n. 3.

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

Articolo 18 - VOLUME CONVENZIONATO

Si da' atto con la presente convenzione che nel Comparto C1.3 soggetto a Piano di Lottizzazione è consentita la realizzazione di edifici di tipo residenziale nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale aventi complessivamente un volume di mc. 15.000,00 di nuova costruzione.

I Lottizzanti si impegnano alla edificazione di mc 15.000,00 aventi destinazione residenziale, di cui mc 4.000,00 per edilizia libera, mc 8.000,00 per edilizia convenzionata in proprietà e mc 1.518,30 mc per edilizia convenzionata in affitto a riscatto, e mc 1.481,70 per alloggi sociali dalla Parrocchia San Carlo in Brugherio.

Qualora in sede esecutiva il volume convenzionato risultasse inferiore alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica anzidetta i Lottizzanti potranno, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la volumetria, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.

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

Articolo 19 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

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

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

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di 6 mesi dalla esecutività della delibera C.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione, si ritiene decaduto il piano di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà dei Lottizzanti. 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 180 giorni.

Articolo 20 - CONTROVERSIE

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

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

Articolo 21 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

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

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