

**COMUNE DI BRUGHERIO**

**COMPARTO C 1.1 VIA GUZZINA – VIA PRIMO MAGGIO**

**BOZZA CONVENZIONE**



**La proprietà**

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**CONVENZIONE RELATIVA  
AL COMPARTO C 1.1.**

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,

la Signora: Adalisa Venino, nata a Milano il giorno 04-07-1945 domiciliato in Via 1° Maggio Brugherio CF. VNN DLS 45L44 F205S

ed il Signor:PierGiulio Venino, nato a Milano il giorno 10-05-1949 domiciliato in Via Voltorno 101 Brugherio CF. VNN PGL 49E10 F205G

nella loro qualità di proprietari, persone della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Ambito autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale mediante Piano Attuativo .

**P R E M E S S O**

- che i Sig.ri Adalisa e PierGiulio Venino sono proprietari degli immobili siti in Brugherio - Via Guzzina contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. nel **foglio 39.** del Comune di Brugherio: **mappali 16, 21, 42parte, 110parte, 267 parte;**

per un'estensione complessiva di **mq. 13.148;**

- che gli immobili di cui trattasi sono prevenuti alla .....con atto dott.....
- che i suddetti immobili formano insieme un ambito edificatorio residenziale, nel Comparto, indicato con la sigla **C1.1** nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 5 dicembre 2005 ed entrato in vigore dal 11 gennaio 2006 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- che nell'elaborato 2.5 – Schede relative ai Piani Attuativi – del Piano Regolatore Generale vigente sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto comparto **C1.1** e le modalità di intervento;
- che nell'ambito in oggetto, ai sensi della scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, è ammessa l'edificazione, previa approvazione di Piano Attuativo.

- che la proprietà come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni ed alle modalità di intervento di cui agli strumenti urbanistici vigenti, come risulta dalla richiesta di approvazione del P.L., presentata in data 18 Aprile 2008 ed integrata in data 31 luglio 2008, corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- che gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:
  - del Piano Regolatore Generale vigente;
  - del Regolamento Edilizio vigente;
  - del Regolamento d'Igiene;
- che le aree dell'ambito interessato dall'intervento:
  - ❖ non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
  - ❖ non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
  - ❖ non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. 17.08.1999 n° 334;
  - ❖ non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
  - ❖ non risultano di interesse sovracomunale;
- che la Giunta Comunale ha adottato il progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n° ... del ... esecutiva nei termini di legge.
- che a seguito di successiva pubblicazione del progetto del Piano di Lottizzazione ..... sono state presentate osservazioni;
- che la Giunta Comunale ha approvato il presente Piano di Lottizzazione con deliberazione n° ... del ..... esecutiva nei termini di legge.
- che il successivo rilascio del titolo abilitativo seguirà le procedure vigenti;
- che i Signori Adalisa e PierGiulio Venino hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

### **Tutto ciò premesso**

e considerato, tra il Signor..... nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e i Signori Adalisa e PierGiulio Venino quali proprietari degli immobili formanti il comparto C1.1 oggetto della presente convenzione, in seguito denominato "Lottizzante", si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne il "Lottizzante" il quale si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

## Articolo 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

## Articolo 2 – ATTUAZIONE

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:

- Tav 1) Estratto Catastale Individuazione Proprietà 1:5000
- Tav 2) Stralcio PRG Vigente, Azionamento 1:2000 e Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- Tav 3) Stralcio aerofotogrammetrico 1:2000
- Tav 4) Documentazione Fotografica
- Tav 5) Planivolumetrico di progetto con analisi del contesto 1:1000
- Tav 6) Verifica analitica superfici e quote altimetriche 1:500 e 1:1000
- Tav 7) Dati di progetto: superficie fondiaria, volumetrie, rapporti di copertura, indici di edificabilità, territoriale e fondiaria – Sezioni schematiche dell'area 1:500
- Tav 8) Planimetria indicativa piano interrato intero comparto – Verifica analitica superficie filtrante parcheggio 1:200
- Tav 9) Planimetria indicativa piani terra intero comparto 1:200
- Tav 10) Planimetria indicativa piano primo intero comparto 1:200
- Tav 11) Planimetria indicativa piano secondo intero comparto 1:200
- Tav 12) Planimetria indicativa coperture intero comparto 1:200
- Tav 13) Sezioni indicative intero comparto: da A-A a G-G 1:200

Allegati:

A- Relazione

B- Norme Tecniche di Attuazione del Piano

C- Computo Metrico Estimativo e tav:

- U1 - Progetto esecutivo opere di urbanizzazione: Stralcio aerofotogrammetrico stato di fatto 1:2000
- U2 - Progetto esecutivo opere di urbanizzazione: Planimetria generale – Pavimentazioni 1:200
- U3 - Progetto esecutivo opere di urbanizzazione: Schema di fognatura Sezione A-A 1:200 e 1:50
- U4 - Progetto esecutivo opere di urbanizzazione: Rete di distribuzione: illuminazione pubblica Gas – Acqua potabile – F.M. – Telefonia 1:200

D- Dichiarazioni e pareri

E- Relazione Geologica

F- Valutazione del Clima Acustico

G- Calcolo Previsionale dei Campi Elettromagnetici

H- Bozza di Convenzione

## Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

Il "Lottizzante", in relazione al combinato disposto degli articoli 8.3 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree necessarie per le

opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella richiesta di convenzionamento alla tavola n. 6 ed aventi un'estensione di **mq. 177,49**.

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

Il COMUNE, in sede di stipula concederà il possesso delle aree interessate alla realizzazione da parte del "Lottizzante" e per conto dell'Ente delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 7 del presente atto.

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

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

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

#### **Articolo 4 – CESSIONE E MONETIZZAZIONE AREE U2**

Il "Lottizzante", in relazione al combinato disposto dell'articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del Piano Regolatore Generale vigente, cede senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica del PRG e indicate nella richiesta di convenzionamento alla tavola n. 6, aventi un'estensione complessiva di **mq. 1.667,87** destinati a parcheggio e verde.

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

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

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

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

Con l'estinzione del possesso viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione

ordinaria e straordinaria.

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree standard generato dall'attuazione del comparto verrà completato con la cessione senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, da parte della Soc. Cavarosssa s.a.s., di un'area contraddistinta catastalmente al fg.39 mappali 69 e 147 per un'estensione pari a mq. 8.730,00 il primo e mq. 65 il secondo così come previsto dall'art.38 del P.R.G. in alternativa alla cessione all'interno del comparto di ulteriori mq. 4739,13.

Il soddisfacimento del fabbisogno verrà integrato dal versamento di € 20.000,00, da corrispondersi in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione oltre agli interessi legali maturati dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del Piano di lottizzazione alla data della stipula della stessa.

Tale stipula dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di esecutività della suindicata delibera di approvazione di G.C.

Le aree contrassegnate con la sigla V1-V2-V3-V4-V5-V6 nella tav.6 rimarranno di proprietà dei lottizzanti e dovranno essere sistemate a verde, in particolare dovrà essere realizzata una barriera a verde nelle aree contrassegnate con la sigla V3-V4. Per tali aree viene stabilito il vincolo perpetuo a verde privato.

#### Articolo 5 – 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 **dieci** anni.

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

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

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

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

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

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

#### Articolo 6 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

- per destinazioni di edilizia residenziale:

○ urbanizzazione primaria

€/mc 8,61

- urbanizzazione secondaria € /mc 21,08
- contributo potenziamento reti e servizi € /mc 8,61

In relazione alla volumetria massima edificabile pari a mc. 6.311, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
  - Edilizia residenziale: mc 6.311 x € /mc 8,61 = € 54.337,71
- Urbanizzazione secondaria:
  - Edilizia residenziale: mc 6.311 x € /mc 21,08 = € 133.035,88
- Contributo potenziamento reti e servizi:
  - Edilizia residenziale : mc 6.311 x € /mc 8,61 = € 54.337,71

Complessivamente gli oneri sono pari a € **241.711,30** di cui € 108.675,42 per oneri di urbanizzazione primaria e potenziamento delle reti e dei servizi, € 133.035,88 per oneri di urbanizzazione secondaria.

#### Articolo 7 – REALIZZAZIONE OPERE U1

Il “Lottizzante”, in relazione al disposto dell’articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come risultano dal seguente elenco e come meglio previsto e quantificato nell'allegato computo metrico estimativo e nelle tavole U1-U2-U3-U4.

- Fognatura
- Strade
- Parcheggi
- Illuminazione pubblica
- Rete acqua
- Rete gas
- Rete ENEL
- Rete telefonica

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € **61.502,05,=**.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, le quali risultano descritte ed evidenziate nell'allegato computo metrico estimativo e nelle tav. U1-U2-U3-U4, dovranno essere realizzate entro quattro anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque prima che i fabbricati ottengano l'abitabilità.

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

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art.16 previa contestazione dell'inosservanza stessa.

I progetti delle opere di urbanizzazione sopra descritte, saranno eseguiti ed attuati dal “Lottizzante” nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 163/2006 s.m.i. sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso il progetto esecutivo delle stesse dovrà essere positivamente valutato dall'A.C., eventualmente anche in sede di procedura di affidamento del contratto di esecuzione, in particolare, se detto procedimento avviene mediante il criterio dell'offerta economicamente più

vantaggiosa.

Il progetto dovrà ottenere il preventivo rilascio del titolo abilitativo, la cui richiesta dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici privati, di cui all'art.5 del presente atto.

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

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

Entro sei mesi dal collaudo provvisorio, si procederà al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 11 della presente convenzione.

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

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

Si dà atto che l'importo relativo alla realizzazione diretta da parte del "Lottizzante", delle opere di urbanizzazione, quale risulta dall'allegato computo metrico pari a **€. 61.502,05** risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 aprile 2004 e determinati nel precedente articolo 6 per un importo pari **€. 54.337,71**, come oneri di urbanizzazione primaria, pertanto le suddette opere andranno a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si dà atto che tutte le reti di servizi esistenti sono congrue per sostenere gli allacciamenti degli insediamenti previsti salvo il potenziamento a monte che viene valutato nella misura indicata nel successivo art.9 della presente convenzione.

#### **Articolo 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il "Lottizzante" in relazione al disposto dell'art.44, della L.R. 11 marzo 2005 n°12, nonché in base ai parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 31 del 05 Aprile 2004 esecutiva nei termini di legge ed avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso relativo al rilascio dei singoli titoli abilitativi e nelle forme previste da Comune a titolo di contributo oneri di urbanizzazione secondaria un importo globale di **€. 133.035,88** così come calcolato al precedente art.6.

Ai sensi dell'art.38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n.12, il suddetto ammontare degli oneri dovuti, così' come determinato al precedente art.6 del presente atto, rimane invariato, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo, purchè completo della documentazione prevista, sia presentato entro e non oltre trentasei mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

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

Il "Lottizzante" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a sistemare a prato le aree esterne alla recinzione esistente a fianco del parcheggio che verrà realizzato. Tali aree dovranno essere sistemate a prato, libere da cocci, infestanti e pianeggianti.

Tale sistemazione non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e dovrà essere



realizzata con le stesse tempistiche delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Entro sei mesi dal collaudo provvisorio, si procederà al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 11 della presente convenzione.

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

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

#### **Articolo 9 – CONTRIBUTO POTENZIAMENTO RETI SERVIZI**

Il "Lottizzante" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso relativo al rilascio dei singoli titoli abilitativi e nelle forme previste da Comune a titolo di contributo potenziamento reti e servizi un importo globale di € 54.337,71 così come calcolato al precedente art.6.

Ai sensi dell'art.38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n.12, il suddetto ammontare degli oneri dovuti, così come determinato al precedente art.6 del presente atto, rimane invariato, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo, purchè completo della documentazione prevista, sia presentato entro e non oltre trentasei mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

Oltre tale termine, l'ammontare degli oneri di potenziamento reti e servizi dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purchè completa della documentazione prevista.

#### **Articolo 10 – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE**

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

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

#### **Articolo 11 – COSTITUZIONE CAUZIONE**

Il "Lottizzante", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnata in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € 62.000,00 =, a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come meglio specificato nel precedente articolo 7 della presente convenzione.

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

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

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il "Lottizzante" autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE

dovrà fare previa messa in mora del “Lottizzante” da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

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

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

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione) di cui agli articoli 7 e 8 del presente atto relativi alle opere primarie passeranno gratuitamente in proprietà al COMUNE nei termini di cui ai predetti articoli e comunque dietro richiesta dello stesso, quando se ne ravvisasse l'opportunità, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del “Lottizzante” ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando Esso non vi abbia provveduto nei termini previsti, se il COMUNE Lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi di tempo.

#### **Articolo 13 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE CEDUTE DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE**

Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli 3 e 4, il “Lottizzante” si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l’esatto riscontro delle misure e delle superfici.

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

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

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

A garanzia di quanto detto il “Lottizzante” ha costituito cauzione presso la tesoreria comunale di € 15.000,00 (dicansi quindicimila euro) e consegnata la stessa al COMUNE in sede di stipula della presente convenzione.

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

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

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

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il “Lottizzante”

autorizza il COMUNE di Brugherio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà fare previa messa in mora del "Lottizzante" da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

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

#### **Articolo 14 – NON ONEROSITA' AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI**

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

Il "Lottizzante", si obbliga a tracciare a propria cura e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti. (Tav. 6)

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

#### **Articolo 15 – ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI**

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

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

#### **Articolo 16 – INADEMPIMENTI**

Qualora il "Lottizzante" non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 7 e 8 - il COMUNE diffiderà il "Lottizzante" con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, la fideiussione di cui ai precedenti articoli 11 e 13, e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

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

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

- a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, di cui al precedente articolo 7: 1,50 % dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 5 e 7: € 1.000,00;
- 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.

#### **Articolo 17 – TITOLO DI PROPRIETA'**

Si dà atto che il "Lottizzante", ha consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione e successivo titolo abilitativo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **Articolo 18 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

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

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

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di sei mesi dalla esecutività della delibera G.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione, il Piano si ritiene decaduto fatte salve eventuali cause non dipendenti dalla volontà del Lottizzante. In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a sei mesi.

#### **Articolo 19 – 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 richieste nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale titoli abilitativi per una cubatura superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, il "Lottizzante", per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nella tavola 5.

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 20 – RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

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

#### **Articolo 21 – 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 22 – VOLUME CONVENZIONATO**

Si dà atto con la presente convenzione che nel Comparto C1.1 soggetto a Piano Attuativo 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. 6.311 di nuova costruzione.

Il "Lottizzante" si impegna alla edificazione di mc. 6.311 residenziali.

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

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

#### **Articolo 23 – PATTI SPECIALI**

Il "Lottizzante" si impegna a realizzare la riqualificazione del muro di cinta attualmente esistente e a garantire il percorso ciclopedonale di collegamento tra Via Primo Maggio e Via Guzzina.