

COMUNE DI BRUGHERIO

Piano di Lottizzazione
Cascina Bindelera
Area di Trasformazione B3.14



PROPRIETA'

PROGETTISTA

committente Immobiliare SANT'ANSANO s.r.l. Viale Piceno, 6 - 20129 Milano
BINDELLERA 99 s.r.l Piazza Repubblica, 7 - 20854 Vedano al Lambro

oggetto PL Cascina Bindelera - Area di Trasformazione B3.14

elaborato BOZZA DI CONVENZIONE

BARBARA MAGNI
ARCHITETTO

via Bartolomeo Zucchi, 1
20900 Monza
tel. 039/328289
fax. 039/2317385

e-mail studio@archbarbaramagni.it

scala -----

data Giugno 2011

agg. Settembre 2011

file

CONV.

BOZZA DI CONVENZIONE

Convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 tra il COMUNE DI BRUGHERIO e la proprietà IMMOBILIARE SANT'ANSANO S.R.L. relativa l'attuazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE concernente l'AREA DI TRASFORMAZIONE B3.14, in località C.NA BINDELERA

REPUBBLICA ITALIANA

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

COMUNE DI BRUGHERIO (C.F. 03243880154), che d'ora in avanti verrà indicato come "COMUNE", in persona del legale rappresentante Signor..... nato a..... il, domiciliato per la carica in Brugherio presso la Casa Comunale, dirigente responsabile del settore, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

e

Sig._____ nella qualità di legale rappresentante della società Immobiliare SANT'ANSANO s.r.l., P.I. 02786100962 e n.ro ----- R.E.A. con sede in Milano in via Piceno n. 6, che d'ora in avanti verrà indicato come "LOTTIZZANTE";

Sig._____ nella qualità di legale rappresentante della società BINDELERA PP s.r.l., P.I. 04631490960 e n.ro ----- R.E.A. con sede in Vedano al Lambro in p.za Repubblica n. 7, che d'ora in avanti verrà indicato come "LOTTIZZANTE";

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

PREMESSO CHE

1. Le società Immobiliare Sant'Ansano e Bindelera 99 hanno presentato in data 20/06/2011 protocollo n. 19584 al COMUNE la richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione per l'utilizzazione edilizia delle aree sotto individuate site in Brugherio, distinte nelle mappe del vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE come segue: Foglio n° 12 mappali 7, 8, 9, 432, 434, 477, 478, 479, per complessivi mq. 14.125,00 di superficie catastale;
2. La società Immobiliare Sant'Ansano è proprietaria delle aree site in Brugherio, distinte nelle mappe del vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE, come segue Foglio n° 12 mappali 7, 8, 9, 432, 477, 478, 479,
3. il mappale 434 fg. 12 compreso nel perimetro del P.L. è di proprietà comunale e contestualmente al presente atto verrà messo a disposizione del Lottizzante per l'attuazione del Piano;
4. parte dell'attuale lotto, nel P.R.G. precedente, era perimetrato come P.L. con destinazione "Attrezzature sportive" relativamente alla realizzazione del Centro Sportivo privato C.na Bindelera, adottato con delibera C.C. n. 27 del 09.04.1999 e approvato con del . C.C. n. 83 del 28.09.1999, per una volumetria di mc. 22.291,47 a fronte di una volumetria massima di 34.893,24;

5. la convenzione urbanistica del P.L. originario era stata sottoscritta in data 14.04.2000 ed è decaduta nel 2010;
6. con variante ex L.R. n. 23/97 approvata con delibera C.C. n.46 del 23.04.03, era stato modificato l'assetto viabilistico dell'ambito di intervento con l'introduzione di un collegamento trasversale fra via Monza e v.le Lombardia ridisegnando il perimetro dei due ambiti adiacenti, ubicati in via Bindelera, recepiti dal P.R.G. vigente, approvato con delibera C.C. n. 120 del 5 dicembre 2005, e individuati come Comparto D2.7b – comparto in esame - e il Comparto D2.7a – adiacente comparto produttivo;
7. con deliberazione n° 113 del 17 dicembre 2010, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato la Variante al P.R.G. Vigente ex L.R. n.23/97 comprendente anche l'ambito relativo la C.na Bindelera prevedendone l'attuazione tramite Piano di Lottizzazione (P.L.);
8. le suddette aree sono individuate come Zona B3 – trasformazione integrata e riassetto urbano-, F1 – aree per servizi ed attrezzature di interesse comunale-, verde di mitigazione ambientale, viabilità nonché perimetrata come Area di Trasformazione, B3.14, soggetta a strumento attuativo;
9. in conformità ai contenuti della scheda urbanistica del comparto il Lottizzante con la procedura in oggetto intende
 - procedere all'attuazione di un lotto ormai abbandonato;
 - completare l'edificazione interrotta del Centro Sportivo sostituendone la funzione con la realizzazione di servizi di interesse pubblico ed intervento edilizio privato a destinazione residenziale;
 - adeguare e cedere per uso pubblico (Centro di Aggregazione Giovanile comunale, spazi per la Banda Municipale, unità abitative ad uso sociale– rif. seduta G.C. del 30.03.2011) gli edifici (A,B) dell'originario Centro Sportivo ed il suo lotto di pertinenza;
 - realizzare e cedere le opere relative alle urbanizzazioni.
10. i dati quantitativi del P.L., in variante al P.R.G. vigente, sono riportati al successivo art. 3 del presente atto;
11. la Scheda Urbanistica relativa all'Area di trasformazione B3.14 prescrive al punto 3) che i diritti edificatori sia privati, pari a mc. 10.446,00, che pubblici, pari a mc 2.581,00 vengano utilizzati all'esterno del Comparto con modalità da definirsi nella convenzione urbanistica.
12. le aree interessate dall'attuazione del P.L.:
 - 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;
13. la Giunta Comunale in applicazione della L.106/2011 ha adottato il P.L. e la bozza della presente convenzione con delibera n. del
14. l'approvazione del P.L. dovrà seguire la procedura di cui all'articolo 25 comma 8 bis della L.R. 11 marzo 2005, n° 12; con la procedura della L.R. 23/1997
15. con protocollo n° del è stato acquisito il parere dell'ASL 3 e con protocollo n° del è stato acquisito il parere dell'ARPA;

16. gli atti di progetto relativi al presente Piano di Lottizzazione sono stati depositati in libera visione al pubblico dal.....al....., dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio;
17. la Giunta Comunale in applicazione della L.106/2011 ha approvato, in via definitiva, la proposta di Piano di Lottizzazione nell'adunanza del.....e con deliberazione in pari data n....., allegata al presente atto;
18. per l'attuazione del P.L. deve essere sottoscritta tra il Lottizzante ed il COMUNE , entro sei mesi dalla data di esecutività della delibera di definitiva approvazione del P.L., la Convenzione avente i contenuti stabiliti dalla normativa in materia, pena la decadenza del Piano di Lottizzazione in oggetto;
19. ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci (10) anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.L.;
20. il Lottizzante dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte dal Lottizzante per sé e, in via solidale, per i propri eventuali aventi causa a titolo particolare o universale.

ART. 2 – Elaborati del Piano di Lottizzazione - pubblicità degli atti

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del P.L. gli elaborati grafici e documentali di cui all'allegato 1.
2. Il COMUNE e il Lottizzante in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al primo comma, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del COMUNE, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati alla presente convenzione.
3. L'OPERATORE per tutta la durata della convenzione, si obbliga a fornire gratuitamente al COMUNE, un numero non superiore a 3 (tre) copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in COMUNE da depositare obbligatoriamente per fini istituzionali.

ART. 3 – Quantità e destinazioni d'uso

1. Il Lottizzante attuerà gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.L., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – PRG -, delle normative regionali e statali.
2. Il P.L. è caratterizzato dai seguenti dati:

Destinazione funzionale prevista: Residenza, Funzioni Compatibili, Funzioni Pubbliche
Superficie territoriale mq. 14.125
Indice di utilizzazione territoriale 0,82 mq/mq
Volume edificabile mc. 34.893 di cui:
- Edilizia Residenziale libera mc.17.340

-			
-	Diritti edificatori in capo alla proprietà	mc.10.446	da realizzarsi all'esterno del Comparto
-	Diritti edificatori pubblici	mc. 2.581	da realizzarsi all'esterno del Comparto
-	Per Servizi Pubblici		
-	- Cascina Bindelera edificio A	mc. 1.721	
-	- Cascina Bindelera edificio B	mc. 2.805	
	<u>Superficie fondiaria residenziale</u>	mq. 4.707	
	<u>Standard individuato</u>	mq. 8.525	di cui:
-	- Sedime Terreno (Parcheggio Pubblico, aree di pertinenza edifici in cessione)		mq. 7.276
-	- Cascina Bindelera edificio A in cessione superficie utile lorda		mq. 484
-	- Cascina Bindelera edificio B in cessione superficie utile lorda		mq. 765
	<u>Viabilità</u>	mq. 352	
	<u>Area a verde di mitigazione</u>	mq. 1.790	
	<u>n° piani fuori terra max</u>	7	

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

4. Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di edificabilità e per gli effetti previsti dal P.L. e dal P.R.G. vigente, il Lottizzante, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitù *non aedificandi*, per quanto risulta in eccedenza ai limiti di edificabilità imposti dal P.L. e dal P.R.G. del COMUNE di Brugherio, le aree descritte nell'elaborato D. Tale vincolo e' stabilito nei confronti del COMUNE di Brugherio 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 gli edifici interessati.

5. Nel caso di incrementi volumetrici ex art.26 NTA del PRG, verranno corrisposti dal Lottizzante, per tali incrementi, i relativi contributi di costruzione, oltre alla monetizzazione per la dotazione di standard come definiti dal presente PL e cioè nella misura di 56 mq/ab considerando 150 mc/ab.

ART. 4 –Acquisizione di aree dal COMUNE

1. Con il presente atto il COMUNE cede al Lottizzante, che accetta, in esecuzione del P.L., piena proprietà delle porzioni immobiliari individuate catastalmente al mapp. 434 (porzione) foglio 12 per mq. 1.091,00 necessarie al completamento del P.L. al valore al mq. di € 120,00 (euro centoventi/00) per un valore complessivo di €130.920,00 (euro centotrentamilanovecentoventi/00) da versare alla stipula della convenzione oltre alle imposte di legge - IVA. (*specifiche in sede di stipula*).

2. Le suddette aree del mapp. 434 parte fg. 12 come individuate nelle tavole del PL generano una volumetria pari a mc 2.581 a destinazione residenziale; tale volumetria rimarrà in capo al Comune e sarà realizzata all'esterno del comparto.

3. Le parti si danno reciprocamente atto che le aree ed i beni di cui al precedente punto sono nella piena disponibilità delle parti medesime e sono libere da servitù, ipoteche ed ogni altro peso o diritto a favore di terzi.

4. Le parti riconoscono e confermano che i valori attribuiti agli immobili oggetto della cessione sono congrui e idonei a soddisfare gli interessi delle parti medesime in relazione agli impegni economici assunti dal Lottizzante con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 5 – Durata e modalità di attuazione interventi privati

1. La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del P.L. è di dieci anni, ma per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di recupero/ristrutturazione della cascina Bindelera e le relative cessioni, nonché gli altri adempimenti prescritti con la presente convenzione valgono i minori termini di volta in volta indicati.

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

3. Il Lottizzante per la realizzazione del P.L. provvederà a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro il settimo anno.

4. Il Lottizzante potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali. Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, parcheggi, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.

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

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

ART. 6 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. I titoli abilitativi di cui al precedente articolo, sono rilasciati previa corresponsione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio dei singoli titoli abilitativi, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal Lottizzante, così come definite negli articoli successivi.

2. Le parti danno atto che dalla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari ex Del. C.C. n.23 30.03.2009:

- per destinazioni di edilizia residenziale libera:

· urbanizzazione primaria	€/mc 18,33
· urbanizzazione secondaria	€/mc 25,91

3. In relazione alla volumetria ed alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente pari a mc. 17.340,00 residenziali, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:

· Edilizia residenziale libera: mc 17.340,00 x €/mc 18,33 = € 317.842,20

- Urbanizzazione secondaria:

· Edilizia residenziale libera: mc 17.340,00 x €/mc 25,91. = € 449.279,40

4. Complessivamente gli oneri sono pari a € 767.121,60 (euro settecentosessantasettemilacentotrentuno/60), di cui € 317.842,20 (euro trecentodiciasettemilaottocentoquarantadue/20) per oneri di urbanizzazione primaria, € 449.279,40 (euro quattrocentoquarantanovemiladuecentosettantanove/40) per oneri di urbanizzazione secondaria.

5. Dette somme verranno versate proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme previste dal COMUNE e con le modalità richiamate al presente articolo. In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

6. Si conviene che, ai sensi del DPR 380/2001 art. 17, comma 3, lettera c), non è dovuto il contributo di costruzione per la cascina Bindelera, per la quale è prevista la cessione, come riportato nel successivo art. 8 e il recupero/ristrutturazione come meglio regolamentato sotto il profilo economico all'art. 12 del presente atto, in quanto per la destinazione assegnata si configura quale opera di urbanizzazione secondaria che non necessita di opere di urbanizzazione primaria.

7. 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 (trentasei) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purchè completa della documentazione prevista.

8. I lottizzanti si impegnano a corrispondere al rilascio dei singoli titoli abilitativi una maggiorazione di oneri, pari al 5%, di cui alla delibera C.C.n 23 del 30/3/2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e come riportate nell'allegato della suddetta delibera e individuate catastalmente al mapp. 477 fg. 12.

ART. 7 – Aree per urbanizzazione primaria e cessione aree per verde di mitigazione

1. Le aree destinate alla realizzazione della pista ciclo-pedonale e alle piazzole di risvolta a sud del comparto, pari ad una superficie di mq 352, come indicato nelle tavole del PL e individuati catastalmente al mapp. 434 parte fg.12, sono di proprietà del Comune che alla stipula della convenzione mette a disposizione del Lottizzante tali aree per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria.
2. Il Lottizzante, in relazione alle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del PRG vigente, cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree destinate a verde di mitigazione per una superficie di mq. 1.790,00, come indicato all'elaborato H/1 del PL.
3. 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.
4. Il Comune, in sede di stipula concederà al Lottizzante il possesso delle aree di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo fino al momento della ultimazione da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, della sistemazione a prato dell'area destinata a verde di mitigazione 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.
5. 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.

ART. 8 –Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

1. 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 nel Piano di Lottizzazione all'elaborato H/1 aventi un'estensione complessiva di mq. 8.525,00 così suddivisa:
 - Parcheggio pubblico e area di pertinenza dei due fabbricati in cessione (mq 7.276,00)
 - Cascina Bindelera edificio A superficie utile lorda (mq 484,00)
 - Cascina Bindelera edificio B superficie utile lorda (mq 765,00)
2. Le cessioni di standard previste assolvono la dotazione dovuta dall'intervento per cui non sono previste monetizzazioni, infatti sono dovuti mq. 6.474,00 e sono reperiti nel P.L. mq. 8.525,00..
3. 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, salvo quanto specificato nell'articolo successivo.
4. Il COMUNE, in sede di stipula concederà il possesso delle aree e degli immobili relativi alla cascina Bindelera interessati 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 agli artt. 11 e 12 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.

5. 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, salvo quanto specificato nell'articolo successivo.

ART. 9 – Parcheggi privati e titolarità aree in cessione

1. La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 15 delle NTA dello strumento urbanistico generale è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89.

2. Il Lottizzante trasferisce al Comune la proprietà di cui al mappale.....fg..... con la riserva, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, del diritto di mantenere al disotto del suolo, la costruzione già esistente, con il vincolo di destinazione a box e posti auto, previo rilascio di titolo abilitativo, riservandosi il corrispondente diritto allo sfruttamento economico.

3. Ai sensi dell'art. 954 del Codice Civile tale diritto di mantenere la costruzione in sottosuolo si estingue per prescrizione per effetto del non uso protratto per la durata della presente convenzione o in cambio di destinazione.

4. Rimane in capo al Lottizzante l'impegno di realizzare, ove possibile nel Piano Interrato, senza alcun onere da parte del Comune un locale senza permanenza di persone di circa mq 200 ad uso deposito, archivio o magazzino, da consegnare al Comune, previo collaudo, contestualmente alle opere in soprassuolo.

5. La manutenzione ordinaria delle aree in soprassuolo di cui al mappale.....fg.....sarà a carico del Comune e quella straordinaria delle strutture in soprassuolo, aventi possibili ricadute sulle strutture sottostanti (es. rifacimento manti, massicciate, cordolature, piantumazioni, movimenti terra, ect.) saranno a carico del comune, ma dovranno essere eseguite direttamente dai detentori di eventuali diritti di sottosuolo. In tal caso il comune provvederà alla liquidazione a controparte degli oneri sostenuti e documentati, come da positivo collaudo degli interventi eseguiti.

6. In caso di eventuali aumenti degli indici edilizi relativi alla capacità edificatoria, questi spetteranno esclusivamente al proprietario titolare del diritto superficiale in soprassuolo e nessuna ingerenza spetterà al titolare del diritto superficiale sui fabbricati interrati.

ART. 10 – Determinazione delle opere a scomputo e del costo di costruzione

1. Ai sensi degli articoli 45 e 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e nel rispetto degli artt. 32, comma 1, lett. g) e 122, comma 8, D.Lgs 163/06 e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno direttamente realizzate dal Lottizzante, come indicato nel successivo articolo 11, verrà portato in compensazione al contributo per oneri di urbanizzazione primaria e determinato sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.

2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria verrà effettuata sulla base del listino prezzi della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Milano n° 4/2010, a tal fine il Lottizzante accompagnerà i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo redatto sotto forma di perizia giurata (asseverazione con giuramento) da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali.

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

4. 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.

5. Il Lottizzante corrisponderà al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, sulla base dei

progetti edilizi che verranno successivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.

6. I Lottizzanti si impegnano a corrispondere al rilascio dei singoli titoli abilitativi una maggiorazione del costo di costruzione, pari al 5%, di cui alla delibera C.C.n 23 del 30/3/2009, per le aree individuate agricole nello stato di fatto e come riportate nell'allegato della suddetta delibera e individuate catastalmente al mapp. 477 fg. 12.

ART. 11 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. In relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, il Lottizzante si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto del PL, elaborato H/1, e computo elaborato H/2 con previsione di spesa e descrizione opere, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Via Bindelera – aiuole e parcheggi in linea
- Parcheggio a nord con strada di accesso, pista ciclabile, sistemazione a verde
- Percorso ciclopedonale collegamento via Bindelea via Borsellino e aree di rivolta

2. Le opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 389.095,54, verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.L., previa presentazione, da parte del Lottizzante, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

3. Poiché detto costo risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30.03.2009 e determinati per un importo pari a € 317.842,20, come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, le suddette opere primarie andranno a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

4. In caso di aggiornamento degli oneri, qualora il costo effettivo delle opere risultasse inferiore al contributo derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione aggiornati e quindi vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo, il Lottizzante è obbligato a versare al COMUNE la differenza.

5. Il Lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a sistemare a prato le aree in cessione di cui all'art. 7 della presente convenzione e non interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. 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, purché 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 dell'importo stimato in € 15.251,90 non andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e dovrà essere realizzata contestualmente alle altre opere di urbanizzazione anche in caso di mancato completamento degli edifici privati. Ultimata la sistemazione su richiesta del Lottizzante, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza con quanto pattuito ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dall'articolo 14 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. 7 della presente convenzione. Con la consegna delle aree si intenderà l'estinzione tacita del possesso concesso al Lottizzante del precedente art. 7.

ART. 12 – La realizzazione delle opere relative al Compendio immobiliare in cessione per funzioni pubbliche

1. Come previsto dall'elaborato 2.5 –Schede relative ai piani Attuativi- del Piano Regolatore generale, il Lottizzante si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati al PL, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dal soggetto attuatore concordandone preliminarmente i contenuti con

l'Amministrazione Comunale, il recupero e la ristrutturazione a funzioni pubbliche dell'intera cascina: edificio A sino alla dimensione di 1.721 mc ed edificio B sino alla dimensione di 2.805 mc per le seguenti opere:

- CAG
- Banda musicale
- Unita' abitative ad uso sociale
- Adeguamento lotto di pertinenza

2. La descrizione delle opere e dei lavori, facente parte dell'allegato progetto preliminare ed indicate nell'allegato computo metrico estimativo di massima, prevede un importo delle opere pari ad € 1.119.423,07, al netto di oneri per sicurezza (€ 76.150,00), delle spese tecniche (€ 180.000,00) imprevisi e varie, IVA.

3. Le opere verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.L., previa presentazione, da parte del Lottizzante, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

4. Per le opere di cui al presente articolo, il Lottizzante si impegna a presentare il progetto definitivo/esecutivo, contestualmente alla presentazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria, ad avviare i lavori ed a concludere gli stessi entro la validità del relativo titolo abilitativo e comunque non oltre 4 (quattro) anni dalla stipula della convenzione.

5. Per la realizzazione dell'opera il Lottizzante si impegnerà a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni.

6. L'opera sarà sottoposta a collaudo tecnico-amministrativo, in corso d'opera, da parte di un collaudatore nominato dal COMUNE, con onere a carico del Lottizzante.

7. La relazione di verbale favorevole di collaudo, costituirà anche verbale di consegna al Comune dell'opera del presente articolo.

8. Solo dopo la consegna, la gestione e la manutenzione dell'opera sarà a carico del COMUNE, che provvederà, attraverso le procedure previste dalla normativa vigente, ad individuare soggetti dotati di adeguata esperienza e professionalità, al fine di occuparsi della gestione e della manutenzione dello stesso, previa sottoscrizione di apposita convenzione.

ART. 13– Rispetto della normativa in materia di opere pubbliche

1. Il Lottizzante, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti" sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

4. Le spese per il collaudatore e per il collaudo in corso d'opera e definitivo delle opere di urbanizzazione sono a carico del Lottizzante sopraindicato.

5. La consegna delle opere al COMUNE in perfetto stato di agibilità avverrà dopo il positivo collaudo definitivo e dovrà essere rilevato da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

6. L'eventuale sconto sull'importo dei lavori potranno essere utilizzati per l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione all'interno del PL. Le stesse potranno essere eseguite dall'amministrazione comunale, previo versamento del corrispettivo da parte dei lottizzanti.

ART. 14 – Garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. 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 della presente convenzione cauzione di € 1.573.770,51 (.....), a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere previste dal P.L., come individuate dagli articoli del presente atto, così suddivisa:

- A) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 404.347,44 (.....), a garanzia della esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e sistemazione area a prato a carico del Lottizzante;
- B) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 50.000,00 (.....), a garanzia della custodia e pulizia delle aree utilizzate per esigenze di cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cascina
- C) polizza cauzionale assicurativa di primaria Compagnia per l'ammontare di € 1.119.423,07 (.....), a garanzia della esecuzione dei lavori relativi al Compendio immobiliare in cessione per funzioni pubbliche a carico del Lottizzante;

2. Dette cauzioni consistono in polizza fidejussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da primaria Compagnia di assicurazioni o Istituto bancario, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., portante in n..... Tali cauzioni devono recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

5. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il P.L., il Lottizzante dovrà trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidamente 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 degli stessi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del Lottizzante.

ART. 15 – Cronoprogramma per l'attuazione del Piano di Lottizzazione

1. Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.L. nei termini stabiliti dal presente articolo come da cronoprogramma del P.L., nonché al rispetto delle normative vigenti in materia. Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dal Lottizzante direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 11.

2. Il Lottizzante si obbliga a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

3. La realizzazione da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 11 avverrà entro il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime e comunque entro e non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione, indipendentemente dal livello di edificazione dell'intervento privato.

4. La richiesta da parte del Lottizzante del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 11 della presente convenzione dovrà avvenire contestualmente alla presentazione della richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e pertanto entro 180 giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

5. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di agibilità del primo insediamento residenziale, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE.
6. Il Lottizzante ed i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, e acquisita la relativa agibilità 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.
7. In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 18, previa contestazione dell'inosservanza stessa.
8. per l'intervento di recupero/ristrutturazione della cascina Bindelera rimangono validi i termini di cui all'articolo 12 della presente convenzione
9. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere relative alla Cascina Bindelera l'Ufficio Tecnico Comunale, o un tecnico esterno incaricato, oltre la normale vigilanza, potrà impartire alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Del completamento di ogni opera è dato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale.
10. I collaudi parziali e/o definitivi delle opere di interesse pubblico – urbanizzazioni e cascina - dovranno aver luogo entro tre mesi dalla relativa comunicazione di ultimazione lavori al COMUNE.-Solo dopo il collaudo parziale e/o definitivo si potrà procedere allo svincolo parziale e/o totale della cauzione. 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 agli articoli 7 e 8 della presente convenzione. Con la consegna delle opere si intenderanno altresì consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria e secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dai precedenti articoli 7 e 8.
11. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini il Lottizzante, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avrà facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione dei collaudi seguendo, in quanto applicabili, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.
12. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione e l'intervento di recupero/ristrutturazione della cascina Bindelera dovranno comunque essere completate entro i termini sopra stabiliti.
13. Il Lottizzante è solidalmente responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

ART. 16 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

1. Il Lottizzante si obbliga a tracciare a proprie cure e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al P.L. riguardanti le opere di urbanizzazione e la cascina Bindelera, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano stesso, in fase di richiesta del primo permesso di costruire, con gli opportuni riferimenti.
2. 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.

ART. 17 – Diritti edificatori esterni al P.L.

1. La Scheda Urbanistica relativa all'Area di trasformazione B3.14 prescrive al punto 3) che i diritti edificatori privati, pari a mc. 10.446,00, vengano utilizzati all'esterno del Comparto con modalità da definirsi nella convenzione urbanistica.

2. Si conviene quindi che tali diritti, acquisiti, da reiterarsi nel P.G.T., vengano opportunamente gestiti nell'ambito di accordi fra il Lottizzante ed il COMUNE conformemente agli strumenti urbanistici che saranno in vigore.

ART. 18 - Inadempimenti

1. Qualora il Lottizzante non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione e dell'intervento relativo alla cascina Bindelera e della sistemazione a prato non a scomputo 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, le fidejussioni di cui all'articolo 16 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione e della cascina.

2. 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.

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

- a) per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo e dell'intervento previsto per la cascina: 1,50 % dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire, sia per gli interventi privati che per le opere pubbliche, rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi: € 1.000,00;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 15.6: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

ART. 19– Modalità di gestione delle aree cedute per lo svolgimento delle attività di cantiere

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

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

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

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

5. A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo il Lottizzante ha costituito cauzione di € 50.000,00, mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per pari importo, da svincolarsi a seguito del positivo collaudo delle opere pubbliche ivi previste e nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere pubbliche, ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, a seguito del positivo verbale di verifica mediante sopralluogo, dell'effettivo stato dei luoghi, da effettuarsi, da parte dell'ufficio Tecnico comunale, entro 15 giorni dal ricevimento dell'avvenuta sistemazione.

ART. 20 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

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

2. Resterà, comunque, ferma la responsabilità solidale del Lottizzante, secondo quanto stabilito all'articolo 1, per l'adempimento degli obblighi tutti previsti dalla presente convenzione.

ART. 21 -- Dichiarazione ai sensi del d.p.r. n. 380/2001

1. Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del d.p.r. n. 380/2001, viene allegato al presente atto sotto la lettera "___", il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, rilasciato dal COMUNE di BRUGHERIO in data __.__._____.
2. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 terzo comma del d.p.r. n. 380/2001, le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ART. 22 – Oneri e spese a carico del Lottizzante

1. 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 e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico del Lottizzante, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.
3. Le spese per il collaudatore, incaricato dal COMUNE, e per il collaudo in corso d'opera e definitivo, delle opere di urbanizzazione e della cascina Bindelera, sono a carico del Lottizzante
4. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, D.P.R. 643/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dalla Legge 5 Agosto 1978 n. 457.
5. Il Lottizzante 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.

ART. 23 - Controversie

1. E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.
2. In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il COMUNE si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 24 – Norma finale

1. Si dà atto alle parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali.
2. Sarà quindi registrata e trascritta a cura e spese del Lottizzante, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie.
3. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 n° 12, ed alle norme da essa richiamate.

ART. 25 - Elezione di domicilio

1. Il Lottizzante in relazione alle comunicazioni che il COMUNE dovrà eseguire nell'ambito di attuazione della presente convenzione dichiarano di eleggere domicilio in _____ in via _____ n. _____, presso la sede della società _____ tel. _____. _____ fax _____. _____ e mail _____.

2. Al Lottizzante e' fatto obbligo di comunicare immediatamente al COMUNE eventuali variazioni.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

L'OPERATORE

Allegato 1 - ELENCO DOCUMENTAZIONE

A. RELAZIONE	A/1 A/2	Relazione tecnica, economica e cronoprogramma Dichiarazioni Norme Tecniche di Attuazione dello strumento attuativo
B. CARTOGRAFIE CATASTALI		- Estratto mappa (1:1.000) - Lotti catastali in proprietà compresi nel PL (1:1.000)
C. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	C/1	- Viste Aeree (fuori scala) - Inquadramento territoriale (1:5.000) - Rilievo fotografico
D. INQUADRAMENTO URBANISTICO	D/1	- Estratto Prg vigente (1:1.000) - Scheda urbanistica - Azzonamento di PL (1:1.000) - Planimetria PL (1:500) - Planimetria generale (1:500)
E. VINCOLI AMBIENTALI	E/1	- P.A.I. – Estratto Tav.118 sez.1 – Monza: Tavole di delimitazione delle fasce fluviali (scala 1:15.000) - Piano Territoriale Paesistico Regionale – Schema sintetico dei principali rischi di degrado e compromissione paesaggistica (fuori scala) - P.T.C.P. della Provincia di Milano – Estratto Tav.3e: Sistema paesistico ambientale (scala 1:10.000) - P.T.C.P.– Estratto Tav.4: Rete ecologica (fuori scala) - P.I.F. della Provincia di Milano – Estratto Tav.1: Carta dei boschi e degli elementi boscati minori (scala 1:5.000) - Siti Natura 2000 presenti nella Provincia di Milano (fuori scala) - Il sistema del verde – Estratto "Atlante dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale in Provincia di Milano" <i>Centro Studi PIM 2008</i> (fuori scala) - Estratti "Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica" variante parziale PRG ex LR23/97 approvata 12/2010
F. EDILIZIA RESIDENZIALE	F/1 F/2 F/3 F/4	- Rilievo (1:200) - Relazione tecnico descrittiva - Progetto edilizia residenziale (p.t., p.tipo, verifica sul volume e sup balconi, plan Sd, verifica parcheggi pertinenziali, verifica parcheggi ad uso pubblico, verifica altezze edifici circostanti, render) - Contestualizzazione complesso residenziale di progetto
G. EDIFICI IN CESSIONE e LOTTI DI PERTINENZA	G/1 G/2 G/3	- Relazione tecnico descrittiva edifici in cessione - Stato di fatto edifici in cessione (p.i., p.t., p.1°, sezioni, prospetti) - Progetto preliminare edifici in cessione (p.t., p.1°, sezioni, prospetti, plan Sd, fotoinserimento, render)
H. URBANIZZAZIONI	H/1 H/2 H/3	- Progetto urbanizzazioni (planimetria indicativa, sezioni stradali tipo, planimetria sottoservizi, verifica analitica aree in cessione, verifica della superficie drenante, planimetria piantumazioni) - Computo Metrico Estimativo - Schemi grafici dimostrativi quantita' C.M.E.: Planimetria linee tecnologiche Planimetria illuminazione Planimetria fognatura Planimetria segnaletica Planimetria nuovi marciapiedi Planimetria aree verdi Planimetria scavi
I. DOCUMENTAZIONE CATASTALE		- Estratto mappa e visure
L. ATTI DI PROPRIETA'		
M. ANALISI GEOLOGICA		
N. ANALISI ACUSTICA		- Relazione Valutazione previsionale di clima acustico - Relazione Valutazione previsionale di impatto acustico
O. ESTRATTI PROPOSTA DOCUMENTO DI PIANO del. G.C. N. 114 DEL 29.06.2011		- Proposta Documento di Piano - Scheda operativa Ambito AT-7b - VAS del Documento di Piano - proposta di Rapporto Ambientale - Ambito AT-7b