

COMUNE DI BRUGHERIO
CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL COMPARTO D2.7
Località C.na Bindellera

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 e di agire in base ai seguenti provvedimenti..... che in copia autentica si allegano a quest'atto, in rappresentanza del COMUNE DI BRUGHERIO (C.F. 03243880154, partita iva 00745520965), che d'ora in avanti verrà indicato come "COMUNE",
ed i Signori:

- Sig. _____ nella qualità di legale rappresentante della società BINDELLERA 99 s.r.l., c.f. 04631490960 e n.ro MI/1762557 R.E.A., con sede in Vedano al Lambro piazza Repubblica n. 7;

- Sig. _____ nella qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE SANT'ANSANO s.r.l., c.f. 02786100962 e n.ro MI/.....R.E.A. con sede in Milano (Mi) via

- Sig. _____ nella qualità di legale rappresentante della società BRIANZA COSTRUZIONI s.r.l., c.f. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 02818900967 e n.ro 1569458 R.E.A., con sede in Birone di Giussano (Mi) via Alfieri n. 98

che d'ora in avanti verranno indicati come LOTTIZZANTI

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

P R E M E S S O

- che le società BINDELLERA 99 s.r.l, IMMOBILIARE SANT'ANSANO s.r.l., BRIANZA COSTRUZIONI s.r.l., sono proprietarie delle aree contraddistinte in mappa nel N.C.T. al foglio 12 mappali 433, 435, 436, 441, 442, 443, 444, 487, 488, 489, 491
- che il Comune è proprietario delle aree contraddistinte in mappa nel N.C.T. al foglio 12 mappali 442 e 436

- che i terreni di cui trattasi sono pervenuti ai Lottizzanti in forza di atti richiamati e allegati al Piano di Lottizzazione;
- che le suddette aree, aventi un'estensione di mq 31.598 catastali, e mq 31.673 misurati, formano insieme un ambito edificatorio industriale, nel Comparto indicato con la sigla D2.7 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. e successiva variante adottata con delibera C.C. n. 66 del 15 luglio 2010 e approvata con delibera C.C. n. 113 del 17 dicembre 2010;
- che il Piano Regolatore Generale vigente prevede per tale ambito l'attuazione mediante Piano di Lottizzazione (P.L)
- che in riferimento a specifici atti pregressi relativi a licenza edilizia la soc. Brumer s.r.l. (ora Brianza Costruzioni s.r.l.) aveva ceduto nell'ambito del P.L./P.I.P., di cui al precedente P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 22.483 del 24.07.1987, mq. 1.710 catastali relativi al mappale 442 fg.12 e che porzione di questo (mq 268,88) ricadente nella s.f. del Comparto D2.7 (zona D2), verrà riacquisita libera da vincoli dai lottizzanti ai fini della s.u.l. realizzabile;
- che in riferimento a specifici atti pregressi relativi a piano attuativo la soc.TO.DA.RA. s.r.l. (ora IMMOBILARE SANT'ANSANO s.r.l.) aveva ceduto nell'ambito del P.L./P.I.P., di cui al precedente P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 22.483 del 24.07.1987, mq. 552 catastali relativi al mappale 436 fg.12, destinati nel Comparto a urbanizzazioni;
- che l'art. 56. delle Norme Tecniche di Attuazione e la scheda prescrittiva di cui all'elaborato 2.5 – Schede relative ai Piani Attuativi del P.R.G. vigente specificano gli indici urbanistici di utilizzo di tale comparto edificatorio, stabilendo altresì la quota di intervento convenzionato e quella di intervento privato;
- che Autostrade S.p.A. ha in corso di realizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a nord del comparto un'uscita di sicurezza dell'autostrada A4 e che, a seguito di specifica convenzione con i Lottizzanti per la fruizione di questa in caso di necessità dovrà fare uso della viabilità interna del piano attuativo;
- che Autostrade S.p.A., in accordo con l'Amministrazione Comunale, come descritto in atti e nelle tavole allegate:
 1. ha in corso di realizzazione porzione della viabilità interna privata del Comparto compresa fra l'uscita di sicurezza e la rotatoria su via Bindellera completa dei sottoservizi conformemente al progetto allegato alla presente convenzione;
 2. che è stato realizzato l'incamiciamento del tratto metanodotto SNAM compreso all'interno del perimetro del Comparto ed interferente con la viabilità interna privata di piano;

3. che è stata realizzata la rotatoria su via Monza e che dovrà essere realizzato l'innesto fra la viabilità del Comparto e la rotatoria medesima esterne al PL ;
- che il COMUNE, visto l'interesse pubblico delle opere previste nel Comparto vista la complessità delle opere da eseguirsi, vigilerà sul coordinamento delle attività di esecuzione a carico dei differenti soggetti coinvolti (i Lottizzanti e Autostrade S.p.A.);
 - che la scheda urbanistica relativa al comparto D2.7 prescrive al punto 2 che *“il 40% della Sul realizzabile sarà in edilizia convenzionata o in alternativa per tale quota sarà versato un corrispettivo monetario nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica”*.
 - che, in relazione allo stato dei luoghi ed ai vincoli sovraordinati, i Lottizzanti si sono fatti carico della progettazione delle urbanizzazioni dell'intero Comparto;
 - che i proprietari delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione e ricomprese nel perimetro del Comparto hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione dell'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni del P.R.G. mediante un Piano di Lottizzazione;
 - 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 con protocollo n°.....del.....è stato acquisito il parere dell'ASL 3 e con protocollo n° del è stato acquisito il parere dell'ARPA;
 - che la giunta Comunale in applicazione della L. 106/2011 ha adottato il Piano di Lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n.....del..... ;
 - che 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, pubblicato sulla stampa e reso noto a mezzo di manifesti murali;

- che la giunta Comunale in applicazione della L. 106/2011 ha quindi controdedotto alle osservazioni pervenute, ed ha approvato, in via definitiva, il Piano di Lottizzazione nell'adunanza del.....e con deliberazione in pari data n.....allegata al presente atto;
- per l'attuazione del P.L. deve essere sottoscritta tra i Lottizzanti 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;
- che 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 Lottizzanti, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.L.;
- che i Lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra il Signor....., nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e i Signori....., quali legali rappresentanti delle Società proprietarie delle aree formanti il comparto D2.7 in seguito denominati Lottizzanti si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne i i quali si obbligano per se' e per i loro 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 Piano di Lottizzazione:

- Allegato A: Documentazione fotografica
- Allegato B: Relazione tecnica
- Allegato C: PIM - Piano quadro della mobilità
- Allegato D1: C.M.E. opere di urbanizzazione

- Allegato D2: Particolari costruttivi-Profilo longitudinali della rete fognaria e delle strade di nuova previsione
- Allegato E: Elenco ditte catastali e atti di proprietà
- Allegato F: Estratto NTA vigenti
- Allegato G: Norme tecniche di attuazione piano di lottizzazione
- Allegato H: Estratto studio geologico del PRG x L.R. n. 41/1997 e successiva D.G.R. n. 7/78645 del 29.10.2001
- Allegato I: Dichiarazioni di ottemperanza in materia di scarichi per l'approvvigionamento idrico, rifiuti, inquinamento luminoso, pareri enti
- Allegato L: Indagine geologica
- Allegato M: Valutazione di impatto acustico
- Allegato N: Analisi impatto magnetico
- Allegato O: Bozza convenzione
-
- Tavola 1 AEROFOTOGRAMMETRICO
- Tavola 2 ESTRATTO MAPPA
- Tavola 3 ESTRATTO DI PRG VIGENTE
- Tavola 4 SCHEDA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO
- Tavola 5 RILIEVO CELERIMETRICO
- Tavola 6 INQUADRAMENTO GENERALE - INDIVIDUAZIONE VINCOLI SOVRAORDINATI
- Tavola 7 PLANIVOLUMETRICO E VIABILITÀ
- Tavola 8 SEZIONI DI PROGETTO
- Tavola 9 IDENTIFICAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMPUTO
- Tavola 10 a RETI TECNOLOGICHE
- Tavola 10 b RETE FOGNARIA
- Tavola 11 AREE IN CESSIONE
- Tavola 12 CALCOLO ANALITICO SUPERFICI STANDARDS E VERIFICHE URBANISTICHE
- Tavola 13 INDIVIDUAZIONE ALTEZZE EDIFICI CIRCOSTANTI IL PL e DISTANZE INDICATIVE
- Tavola 14 CALCOLI URBANISTICI, AREE A VERDE DRENANTI, PARCHEGGI PERTINENZIALI

Tavola 15	TIPI EDILIZI DI PROGETTO
Tavola 16	PROFILI REGOLATORI DI PROGETTO
Tavola 17	CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE PL
Tavola 18	VISTA ASSONOMETRICA

2. il COMUNE e i Lottizzanti 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.

Articolo 3 – **QUANTITÀ E DESTINAZIONI D'USO**

1. I Lottizzanti attueranno 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 quantitativi verificati con rilievo:

- S. T. mq 31.673
- S.T. per calcolo SUL mq 24.708
- S.U.L. (0.8 mq/mq ST) mq 19.766

La destinazione funzionale prevista è artigianato/produttivo.

Standard minimo previsto 20% della ST per calcolo SUL mq 4.941,60.

Qualora in sede esecutiva la S.U.L. convenzionata risultasse inferiore alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale i Lottizzanti potranno, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la superficie residua, 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 all' articolo 4 della presente convenzione, dimensionate in conformità della scheda urbanistica di cui all'elaborato 2.5 del Piano Regolatore Generale.

3. Ad esaurimento della Superficie Utile Lorda ammissibile, l'area complessiva interessante l'intervento verrà definita satura.

4. Si precisa che l'impostazione planivolumetrica del piano è da intendersi come "impostazione urbanistica" e che i Lottizzanti, nel rispetto degli indici massimi precedentemente indicati, potranno sviluppare i singoli progetti edilizi nel rispetto del limite perimetrale dell'area di galleggiamento individuata nelle tavole allegate.

5. Nel caso di incrementi volumetrici ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del PRG, verranno corrisposti dal Lottizzante, per tali incrementi volumetrici, i relativi contributi di costruzione, oltre la monetizzazione per la dotazione degli standard come definiti dall'art. 56 delle NTA del vigente PRG e cioè nella misura del 20% della SUL da realizzare.

6. in caso di previsione di residenza, ammessa solo per abitazione del proprietario, del titolare

di azienda e/o del personale nelle forme e nelle modalità di cui all'art. 56 delle NTA del vigente PRG, verranno corrisposti dai lottizzanti, per tale destinazione residenziale, i relativi contributi di costruzione, oltre la monetizzazione per la dotazione degli standard come definiti nei comparti a destinazione residenziale e cioè nella misura di 34 mq/ab.

La S.U.L. destinata a tale residenza andrà a detrazione della sul ammissibile per il comparto e pari a mq 19.766.

Articolo 4 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E AREA DI PERTINENZA PLINTO ELETTRODOTTO

I lottizzanti, in relazione al combinato disposto degli articoli 8.3, 8.4 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, cedono senza corrispettivo in denaro al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della convenzione:

- le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola 11 ed aventi un'estensione di mq. 3.978,17 che sommati all'area di mq 629,67, già di proprietà comunale costituiscono un complessivo pari a mq 4.607,84 per la realizzazione della viabilità di Comparto - prolungamento via Bindellera prevista dal P.R.G. e la rotatoria su via Bindellera
- l'area di pertinenza del plinto 69/A dell'elettrodotto (porzione fg. 12 mapp.491). Detta area, come indicato nella Tavola n. 11 del P.L., ha una superficie di mq. 386,14 e non verrà conteggiata come area a standard di piano.
- le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, aree indicate nel Piano di Lottizzazione alla tavola 11 ed aventi un'estensione di mq. 4.541,36 che sommati all'area di mq 1.322,84, già di proprietà comunale costituiscono un complessivo pari a mq 5.864,20 per la realizzazione dei parcheggi pubblici, piste ciclabili e del verde pubblico.

2. I Lottizzanti dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad esclusione delle servitù di elettrodotto come risultano dai relativi atti di asservimento.

3. Il COMUNE, con la sottoscrizione del presente atto concede ai lottizzanti il possesso e l'uso delle aree oggetto del presente articolo, in cessione e già di proprietà del comune, per esigenze di cantiere e per la realizzazione da parte degli stessi delle opere di urbanizzazione previste. Il tutto come meglio regolamentato sotto il profilo economico agli articoli 8 e 9 del presente atto.

4. Le aree resteranno nel possesso dei Lottizzanti fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro competenza 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 ai lottizzanti.

5. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo ai lottizzanti

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

Articolo 5 – ACQUISIZIONE DI AREE DAL COMUNE

1. Con il presente atto il COMUNE cede ai Lottizzanti, che accettano, in esecuzione del P.L., piena proprietà delle porzioni immobiliari individuate catastalmente al mapp. 442 (porzione) foglio 12 per mq. 268,88 e mapp. 436 porzione per mq 10,61 per un totale complessivo di mq 279,49 e alla tav 12 del PL, necessarie al completamento dello stesso, e relativa competenza edificatoria. A tale aree viene riconosciuta un valore unitario di €/mq 100,00 ed un valore complessivo di € 27.949,00 da versare alla stipula della convenzione oltre alle imposte di legge - IVA
2. Le parti si danno reciprocamente atto che le aree 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.
3. 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 dai lottizzanti con la sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 6 - DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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 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 relativi alla costruzione degli edifici e alle opere di urbanizzazione previsti saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.
3. I Lottizzanti per la realizzazione del P.L. provvederanno a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui il primo per la realizzazione degli edifici privati dovrà essere richiesto entro 180 giorni dalla data di stipula della presente convenzione e l'ultimo dovrà essere richiesto entro il settimo anno.
4. I Lottizzanti potranno 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 posizionamento degli edifici, nel rispetto del limite perimetrale dell'area di galleggiamento individuata nelle tavole allegate al PL, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Le suddette modifiche dovranno essere valutate da parte degli Uffici Tecnici in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Articolo 7 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. I titoli abilitativi in attuazione del presente Piano di Lottizzazione, 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 dai Lottizzanti così come definite negli articoli successivi.

2. Le parti danno atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari ex Del. C.C. n.23 del 30.03.2009: per destinazione industriale e artigianato:

- urbanizzazione primaria = €/mq 41,79
- urbanizzazione secondaria = €/mq 23,07
- ☒ smaltimento rifiuti = €/mq 6,20

3. In relazione alla Superficie Utile Lorda massima edificabile rispettivamente pari a mq.,19.766,00 gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
mq 19.766,00 x €/mq 41,79 = 826.021,14
- Urbanizzazione secondaria:
mq 19.766,00 x €/mq 23,07 = € 456.001,62
- Smaltimento rifiuti:
mq 19.766,00 x €/mq 6,20 = € 122.549,20

4. Complessivamente gli oneri sono pari a € **1.404.571,96** di cui € 826.021,14 per oneri di urbanizzazione primaria, € 456.001,62 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 122.549,20 per smaltimento rifiuti.

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. 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.

7. 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 491, 443, 444, 441, 487,489, 488, 442 fg. 12.

8. E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 3 della presente convenzione in relazione ad eventuali incrementi volumetrici e ad eventuale previsione di residenza.

Articolo 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E REALIZZAZIONE OPERE U1

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbligano per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come risultano dal seguente elenco e come previsto e quantificato indicativamente nella tavola grafica 9 e nel computo metrico estimativo (allegato D1) del PL:

- Viabilità e sottoservizi
- Rotatoria via Bindellera
- Parcheggio a servizio della residenza

I Lottizzanti si impegnano a realizzare a propria cura e spese alcune opere, esternamente al perimetro del Comparto d'intervento, su aree di proprietà pubblica messe a disposizione dal COMUNE oppure reperite a cura del COMUNE tramite procedure di esproprio, con spese per le espropriazioni a carico dei lottizzanti

In particolare è prevista la realizzazione della Strada di collegamento tra rotatoria di via Monza e il limite del PL

Il tutto è individuato alla tavola 9 e al computo metrico estimativo allegato D1 del PL.

Le opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 815.785,32 verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.L., previa presentazione, da parte dei lottizzanti, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

I Lottizzanti danno atto che il preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra da realizzare come da computo metrico estimativo del PL, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 7 per un importo pari a € 826.021,14 (euro...../00) come somma degli oneri di urbanizzazione primaria, quindi le suddette opere primarie andranno a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e pertanto verrà corrisposta la differenza dovuta così come pattuita: € 10.235,82 (euro...../00), a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 7 del presente atto.

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

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo alla realizzazione delle medesime e comunque non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione indipendentemente dal livello di edificazione raggiunto.

La realizzazione da parte dei Lottizzanti, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali, e comunque le richieste dei relativi titoli abilitativi dovranno avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.

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

I Lottizzanti, e i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, 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 mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine sopra stabilito di 4 anni dalla stipula della presente convenzione.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 19, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguiti ed attuati dai Lottizzanti, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno 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.

Si precisa che in fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, sulla base dei costi calcolati secondo il Bollettino CCIAA di Milano n° 4/2010 a tal fine i lottizzanti accompagneranno i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali.

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

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

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria su richiesta dei Lottizzanti, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito, al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dagli articoli 12 e 13 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. Con la consegna delle opere si intenderanno consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria e secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dal precedente articolo 4.

Articolo 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E REALIZZAZIONE OPERE U2

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbligano per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione, secondaria come risultano dal seguente elenco e come previsto e quantificato indicativamente nella tavola grafica 9

nella descrizione e nel computo metrico estimativo (allegato D1) del PL:

- Sistemazione a verde
- Piste ciclabili
- Cabina elettrica

L'importo complessivo di tali opere ammonta preventivamente a € 166.841,45 (euro...../00) e andrà a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria .

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo alla realizzazione delle medesime e comunque non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione indipendentemente dal livello di edificazione raggiunto.

La realizzazione da parte dei Lottizzanti delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo potrà avvenire per stralci funzionali, e comunque le richieste dei relativi titoli abilitativi dovranno avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.

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

I Lottizzanti e i suoi aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, 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 mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine sopra stabilito.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 19, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, saranno eseguiti ed attuati dai Lottizzanti sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno 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, come riportato all'art. 12.

Si precisa che in fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti secondo

le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, sulla base dei costi calcolati secondo il Bollettino CCIAA di Milano n° 4/2010, a tal fine i lottizzanti accompagneranno i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali.

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

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

Ultimate le opere di urbanizzazione secondaria su richiesta dei Lottizzanti, si procederà in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto pattuito, al collaudo definitivo ed allo svincolo della cauzione, secondo le modalità previste dagli articoli 12 e 13 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. Con la consegna delle opere si intenderanno consegnate all'Amministrazione le relative aree di urbanizzazione primaria e secondaria con estinzione tacita del possesso concesso ai proprietari dal precedente articolo 4.

I Lottizzanti danno atto che il preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra da realizzare come da computo metrico estimativo del PL, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30 marzo 2009 e determinati nel precedente articolo 7 per un importo pari a € 456.001,62 (euro...../00) come somma degli oneri di urbanizzazione secondaria, quindi le suddette opere secondarie andranno a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria e pertanto verrà corrisposta la differenza dovuta così come pattuita: 289.160,17 (euro...../00), a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.

Detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 7 del presente atto.

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

Articolo 10 - CONTRIBUTO PER SMALTIMENTO RIFIUTI

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo per lo smaltimento rifiuti, proporzionale alle superfici realizzate. La somma pari al contributo totale, come determinata al precedente art. 7 risulta in base alle tariffe vigenti pari a € 122.549,20.

Il pagamento di detto contributo avverrà proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate al precedente art. 7 del presente atto.

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

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. 491, 443, 444, 441, 487,489, 488, 442 fg. 12.

Articolo 11.- RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI OPERE PUBBLICHE

1. I lottizzanti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti" 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 dei lottizzanti sopraindicati.
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 potrà essere utilizzato 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.

Articolo. 12 .- CRONOPROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. I lottizzanti si obbligano, per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.L. nei termini stabiliti dal presente articolo, nonché al rispetto delle normative vigenti in materia.

Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dai lottizzanti direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 11.

2. I lottizzanti si obbligano 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 dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 8 e 9 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 dei lottizzanti del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 8 e 9 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

produttivo, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE.

6. I lottizzanti ed i loro aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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. 19, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

8. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione 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 urbanizzazione 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 all' articolo 4 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 lottizzanti nel precedente articolo 4.

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

12. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro i termini sopra stabiliti.

13. i lottizzanti sono solidalmente responsabili dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 13 - **COSTITUZIONE CAUZIONE**

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, costituiranno e consegneranno in sede di stipula:

a) fidejussione bancaria/assicurativa di € 815.78532 = (euro/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 8 della presente convenzione.

b) fidejussione bancaria/assicurativa di € 166.84145 = (euro/00), a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come meglio specificato nel precedente articolo 9 della presente convenzione.

c) fidejussione bancaria/assicurativa di € 50.000,00 = (euro cinquantamila./00), a garanzia della custodia e pulizia delle aree utilizzate per esigenze di cantiere e per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione come meglio specificato nel successivo articolo 15 della presente convenzione.

per un totale complessivo di € 1.032.626,77 (euro...../00).

Dette cauzioni consistono in polizze fideiussorie 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..... Tali cauzioni devono recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I Lottizzanti potranno richiedere la riduzione dell'importo delle fideiussioni 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 al precedenti articoli 8 e 9, purchè residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% di ciascuna opera.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Lottizzanti autorizzano il COMUNE di Brugherio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio che il COMUNE dovrà fare previa messa in mora dei Lottizzanti da parte del COMUNE, con preavviso non inferiore a trenta giorni.

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

Articolo 14 - MODALITÀ DI CESSIONE OPERE U1 E U2

Gli impianti e tutti i servizi (strade e percorsi, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde di uso pubblico) di cui agli articoli 8-9 del presente atto relativi alle opere primarie, secondarie 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 dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando Essi non vi abbiano provveduto nei termini previsti, se il COMUNE li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi di tempo.

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

Con riferimento alle aree cedute di cui al precedente articolo 4, i lottizzanti si obbligano a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

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

abilitativi.

L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte dei lottizzanti medesimi, che assumono la responsabilità nell'uso per eventuali danni o 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 delle obbligazioni di cui al presente articolo i lottizzanti hanno 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 di urbanizzazione ivi previste e nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione, ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, a seguito del positivo verbale di verifica mediante sopralluogo, dell'effettivo stato dei luoghi, da effettuarsi, da parte dell'ufficio Tecnico comunale, entro 15 giorni dal ricevimento dell'avvenuta sistemazione.

Articolo 16 **TRASFORMAZIONE DELL' EDILIZIA CONVENZIONATA IN PRIVATA**

Secondo quanto previsto nella scheda prescrittiva del PRG l'edilizia convenzionata, pari alla quota del 40% dalla SUL realizzabile, verrà convertita in edilizia privata con il pagamento da parte dei Lottizzanti di un importo pari a € 450.000,00 da versare alla stipula della convenzione oltre alle imposte di legge - IVA

Articolo 17- **NON ONEROSITÀ AREE CEDUTE ED APPOSIZIONE PICCHETTI.**

Le aree descritte al precedente articolo 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 servitu' apparenti e non apparenti, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE.

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

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

Articolo 18- **ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI**

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

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

Articolo 19 – **INADEMPIMENTI**

Qualora i lottizzanti non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione, salvo cause di forza maggiore o comunque impedimenti giustificati, nei tempi stabiliti dai precedenti articoli 8 e 9 - il COMUNE diffiderà i lottizzanti con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fideiussioni di cui al precedente articolo 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 dei lottizzanti ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando i lottizzanti stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il COMUNE li abbia messi 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 mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente articoli 8- 9: 1,50% dell'importo totale;
- b) per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 6, 8, 9 : € 1.000,00;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli 8 e 9 relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione : € 1.000,00 per unità immobiliare

Articolo 20- **TITOLO DI PROPRIETÀ**

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

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

Articolo 21 - **SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

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

Sono, altresì, a carico dei lottizzanti le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dall'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione al COMUNE e delle opere realizzate all'esterno del PL.

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 dei lottizzanti

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

In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi.

Articolo 22 - VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

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 S.U.L. superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, i lottizzanti per sè ed aventi causa a qualunque titolo, vincolano a servitu' non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nella tavola 11 allegata al PL. Tale vincolo e' stabilito nei confronti del COMUNE e non potrà comunque essere modificato senza l'intervento o l'assenso del medesimo nel caso di modificazioni del limite di edificabilità per la zona che comprende l'immobile sopra descritto.

Articolo 23- RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

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

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

Articolo 24- CONTROVERSIE

E' devoluta, ai sensi di legge, 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 25– **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 dei lottizzanti, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie.

Articolo 26. - **ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. I lottizzanti 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. Ai lottizzanti e' fatto obbligo di comunicare immediatamente al COMUNE eventuali variazioni.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

I LOTTIZZANTI