

Convenzione ai sensi dell'art. 93 - L.R. 11 marzo 2005 n° 12, tra il Comune di Brugherio e le proprietà Imm.Polo srl, Cave Rocca srl, Holcim Calcestruzzi srl, Chiodi Angelo e Ceruti Teresina Adamina, relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale del Comparto San Cristoforo relativo alle aree comprese tra via Andreani, via Monte Cervino e via San Cristoforo

REPUBBLICA ITALIANA

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

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

e

dall'altra parte:

- 2) Signor/a..... (C.F.....), nato a..... il, residente a, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Imm.Polo srl (C.F.....), con sede a Monza, via Carlo Alberto 11, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;
- 3) Signor/a(C.F.....), nato a il, residente a, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Cave Rocca srl (C.F.....), con sede a Monza, viale Ugo Foscolo, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;
- 4) Signor/a..... (C.F.....), nato a..... il, residente a, nella sua qualità di legale rappresentante della società: Holcim Calcestruzzi srl (C.F.....), con sede a Cernusco S/N, via Gobetti 2/A, il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti, che vengono allegati in copia;

che d'ora in avanti verranno indicati come "OPERATORI",
ed i privati di seguito identificati:

- 5) Signor Chiodi Angelo..... (C.F.....), nato a..... il, residente a, il quale interviene al presente atto solo ai fini della sottoscrizione e senza che ad esso siano imputati obblighi o vantati diritti, fatto salvo quanto contenuto negli atti che vengono allegati in copia al presente atto:
 - a) PROCURA SPECIALE IRREVOCABILE, rep. n. 111589 e racc. n. 38865, a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi, registrato a Monza il 01.12.2006 al n. 4298 – Serie IT;
 - b) COMPRAVENDITA, rep. n. 111587 e racc. n. 38863, a firma notaio Dott. Giovanni Averoldi, registrato a Monza il 20.11.2006 al n. 12729 – Serie IT.
- 6) Signora Ceruti Teresina Adamina (C.F.....), nata a..... il, residente a, la quale interviene al presente atto solo ai fini della sottoscrizione e senza che

ad essa siano imputati obblighi o vantati diritti, fatto salvo quanto contenuto negli atti che vengono allegati in copia al presente atto:

- a) PROCURA SPECIALE IRREVOCABILE, rep. n. 111589 e racc. n. 38865, a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi, registrato a Monza il 01.12.2006 al n. 4298 – Serie IT;
- b) COMPRAVENDITA, rep. n. 111587 e racc. n. 38863, a firma notaio Dott. Giovanni Averoldi, registrato a Monza il 20.11.2006 al n. 12729 – Serie IT.

Gli OPERATORI unitamente ai Sigg.Chiodi e Ceruti, verranno d'ora in avanti indicati come "SOGGETTI".

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

PREMESSO CHE

1. Con deliberazione n° 08 del 24 gennaio 2003, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali (ex art. 5 della L.R. 12 aprile 1999 n° 9), modificato ed integrato dal Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 26 del 21 aprile 2006;
2. I SOGGETTI hanno presentato in data 26 ottobre 2007, protocollo n.39890 del 30 ottobre 2007, una proposta di PII i cui contenuti sono stati rivisitati con la "Proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento presentata in data 28 gennaio 2008, protocollo n. 3741;
3. con deliberazione n° 25 del 6 maggio 2008, il Consiglio Comunale di Brugherio ha approvato la proposta iniziale relativa al Programma Integrato di Intervento Comparto C1.4 in località San Cristoforo.
4. I SOGGETTI, come sopra identificati sono proprietari rispettivamente dei seguenti compendi:
 - Società Imm.re Polo srl - Fg. 16 mapp. 60, 62, 78, 79, 87, 252, 256;
Fg.25 mapp.17, 18, 20, 167, 290, 292,165
 - Società Cave Rocca srl - Fg. 16 mapp. 80, 96, 97;
 - Società Holcim Calcestruzzi srl – Fg. 16 mapp.221;
 - Signori Chiodi Angelo e Ceruti Teresina Adamina – Fg. 16 mapp. 61;
come meglio individuati nella tavola 5 del Programma Integrato di Intervento;
5. I SOGGETTI hanno presentato in data 1 luglio 2008 e con successive integrazioni, al COMUNE la Proposta Definitiva del Programma Integrato di Intervento (P.I.I. in seguito) con i contenuti di cui al punto 2 del presente articolo, ai sensi della Parte II - Titolo VI - Capo I della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 per l'utilizzazione edilizia delle aree di loro proprietà per complessivi mq. 53.106 di superficie catastale e che sommate alle aree di proprietà del Comune di Brugherio di cui al Foglio 25 mapp.19, al demanio stradale di cui al Foglio 16 strada vicinale Torrazza Occhiate parte, al Foglio 25 mapp. 21 parte, 164, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 291, 293, 295, 296, 298, per complessivi mq. 3.224 di superficie catastale, nonché alla superficie delle rogge (acque) ricomprese nel comparto di mq.1203 (stimati), costituiscono la totalità delle aree inserite nel Programma Integrato di Intervento riferito al comparto C1.4 per una superficie complessiva di mq. 57.622 di rilievo e mq. 57.533 catastali (compreso le rogge e le strade);
6. nel vigente Piano Regolatore Generale le suddette aree sono individuate come Zona C1 di insediamenti residenziali soggetti a piano attuativo regolata dall'articolo 53 delle NTA e perimetrata come ambito soggetto a strumento attuativo, contraddistinto come C1.4;
7. i dati quantitativi del Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG vigente, sono riportati al successivo art. 3 del presente atto;
8. le aree interessate dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento:
 - non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;
 - non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;

- non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.Lgs. 17.08.1999 n° 334;
 - non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
9. il Programma Integrato di Intervento relativo all'area di cui al punto 5, è stato sottoposto al parere della Commissione Consiliare Urbanistica e Territorio nella seduta del
 10. la proposta progettuale comporta variante al vigente P.R.G, di cui è stato dato avvio al procedimento, ai sensi della normativa vigente, in data 26 febbraio 2008;
 11. il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'articolo 92 comma 8 della legge regionale 12/05, il Programma Integrato di Intervento e la bozza della presente convenzione con delibera n. ... del
 12. l'approvazione del Programma Integrato di Intervento segue la procedura di cui all'articolo 92 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;
 13. con protocollo n° 55495 del 24/10/2008 è stato acquisito il parere dell'ASL 3 e con protocollo n° 136197/08 del 30/9/2008 è stato acquisito il parere dell'ARPA;
 14. con protocollo n° del è stata acquisita la verifica provinciale di compatibilità, secondo quanto deliberato dalla Giunta Provinciale, con delibera n° 826/03 del 3 dicembre 2003, di cui all'articolo 3, comma 18, della L.R. n° 1/2000, ovvero all'art. 13, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005 n° 12;
 15. gli atti di progetto relativi al presente Programma Integrato di Intervento sono stati depositati in libera visione al pubblico dal.....al....., dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sulla stampa e reso noto a mezzo di manifesti murali;
 16. il Consiglio Comunale di Brugherio con deliberazione n°... del....., allegata al presente atto, ha controdedotto alle osservazioni pervenute, ed ha approvato, in via definitiva, la proposta di Programma Integrato di Intervento;
 17. l'articolo 93 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 prevede che per l'attuazione del PII deve essere sottoscritta tra gli Operatori e il Comune, entro un anno dalla definitiva approvazione del PII una Convenzione avente i contenuti stabiliti dal comma 1, art 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e dall'articolo 8, nn 3 e 4 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 " in quanto compatibili con le disposizioni della presente legge";
 18. ai sensi dello stesso articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.I.I.
 19. gli OPERATORI dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico.

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

ART. 1 - Premesse

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

ART. 2 – Elaborati del Programma Integrato di Intervento

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione del P.I.I. avvenga in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione ed alle previsioni indicate nei seguenti allegati progettuali, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

tavola 1 - inquadramento territoriale

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

tavola 3 - rilievo fotografico della zona

tavola 4 - rilievo planivolumetrico
 tavola 5 - elenco proprietà e dati catastali
 tavola 6 - azzonamento di P.R.G.
 tavola 7 - planimetria generale
 tavola 8 - planivolumetrico
 tavola 9 - uso del suolo e standard urbanistico
 tavola 10 - opere di urbanizzazione: quadro riepilogativo
 tavola 11- vincoli edificatori
 tavola 12 - reti tecnologiche esistenti e di progetto
 tavola 13 - tipologie edilizie indicative - schemi esemplificativi
 tavola 14 - superfici filtranti e verifiche parcheggi
 tavola 15 – opere di urbanizzazione – planimetria generale e sezioni schematiche
 tavola 16 – vista prospettica
 tavola 17 – profili e sezioni
 elaborato A - relazione tecnica, quadro di fattibilità economica, caratteristiche prestazionali degli edifici e cronoprogramma
 elaborato B – atti di proprietà
 elaborato C – verifiche analitiche e dimostrazione degli standard
 elaborato D - computi metrici estimativi delle opere pubbliche
 elaborato E - relazione ambientale e compatibilità geologica
 elaborato F - relazione riferita alla viabilità
 elaborato G – bozza di convenzione urbanistica
 elaborato H – analisi impatto elettromagnetico
 elaborato I – schede urbanistiche di PRG - norme tecniche di attuazione di PRG
 elaborato L – aree da espropriare per opere di urbanizzazione
 elaborato M - valori edilizia residenziale convenzionata
 elaborato N –edilizia Residenziale Convenzionata – Bozza capitolato speciale con descrizione dei lavori
 elaborato O - edilizia Residenziale Comunale – Bozza capitolato speciale con descrizione dei lavori
 elaborato P – Relazione paesistica

ART. 3 – Quantità e destinazioni d'uso

1. Gli OPERATORI attueranno gli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.I.I., nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, come modificate dalla variante al PRG citata in premessa, nonché delle normative regionali e statali.

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

Tali dati, anche con riferimento a quanto indicato in premessa, relativamente alle aree oggetto del piano, costituiscono la somma delle superfici e delle volumetrie che a seguito della sua approvazione competono agli Operatori, fatto salvo quanto detto in premessa riferito ai Sigg. Chiodi Angelo e Ceruti Teresa Adamina.

Il totale delle superfici e delle volumetrie che, per quanto sopra detto, competono agli Operatori, è stato determinato anche per compensazione con quota parte di tutti gli impegni che vengono assunti con la presente convenzione e che prevedono tra l'altro la cessione, con parziale permuta, delle aree per la realizzazione di un comparto a PdZ, la cessione di alloggi al piano terra degli edifici privati, con relativi posti auto come normati al successivo art. 7 comma 4 come da tavola 13 allegata, aventi una volumetria di 1260 mc oltre al reperimento dello standard richiesto senza alcuna monetizzazione, ivi comprese le aree a standard derivanti dalla attuazione del PdZ, nonché la realizzazione del primo lotto della scuola media da realizzarsi in un'area comunale, esterna al perimetro dell'originario Comparto C1.4.

- Superficie territoriale ambito via San Cristoforo (St) mq. 57. 622
- Superficie fondiaria ambito via San Cristoforo escluso il P.d.Z (Sf). mq. 25.249

○ Superficie fondiaria area per P.d.Z. (Sf)	mq.	3.205
○ Superficie fondiaria complessiva(Sf)	mq.	28.454
○ Superficie nell'ambito via San Cristoforo per uso pubblico	mq.	19.584
○ Superficie nell'area in cessione per P.d.Z. per uso pubblico	mq.	1.947
○ Superficie complessiva per uso pubblico	mq.	21.531
○ Superficie aree per urb. primaria ambito via San Cristoforo	mq.	6.665
○ Superficie aree per urb. primaria area per P.d.Z.	mq.	972
○ Superficie aree per urbanizzazione complessiva	mq.	7.637
○ Superficie Utile (SU) edificabile sulla Sf	mq	20.869
così suddivisa tra le diverse destinazioni:		
- Residenza libera:	mq	13.250
- Residenza Convenzionata:	mq	3.312
- Funzioni compatibili	mq	817
- Alloggi comunali	mq	420
- Piano di zona	mq	2.670
- Servizi privati ad uso pubblico	mq	400
○ Volume edificabile	mc	62.850
così suddiviso tra le diverse destinazioni:		
Destinazione privata:		
95% residenziale		
- 80% Residenza libera:	mc	39.748
- 20% Residenza Convenzionata:	mc	9.937
5% Funzioni compatibili	mc	2.615
Destinazione pubblica:		
- Alloggi comunali	mc	1.260
- Piano di zona	mc	8.010
Servizi di interesse pubblico:		
- Servizi privati ad uso pubblico	mc	1.280

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

ART. 4 – Durata e modalità di attuazione

1. La durata della presente convenzione è di dieci anni, decorrenti dalla data di efficacia dell'atto di approvazione definitiva del P.I.I..
2. I titoli abilitativi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.
3. Gli OPERATORI per la realizzazione del P.I.I. provvederanno a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio, o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro il settimo anno del termine di cui al precedente primo comma, di cui al cronoprogramma riportato nell'elaborato A del presente PII.

4. Gli OPERATORI 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 modificazioni planivolumetriche nel rispetto del comma 12 dell'articolo 14 della L.R. n° 12/05, che non incrementino la complessiva capacità edificatoria, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la complessiva dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 5 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione

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

- o per destinazioni di edilizia residenziale libera e convenzionata:
 - urbanizzazione primaria € /mc 18,33
 - urbanizzazione secondaria € /mc 25,91
- o per destinazioni di funzioni compatibili (terziario, commerciale e servizi):
 - urbanizzazione primaria € /mq 175,73
 - urbanizzazione secondaria € /mq 48,00
- o per destinazioni di servizi privati di interesse pubblico:
 - urbanizzazione primaria € /mq 35,15
 - urbanizzazione secondaria € /mq 9,60

In relazione alla volumetria ed alla Superficie Utile massima edificabile rispettivamente per destinazione pari a mc. 50.945 (di cui mc 39748 per edilizia residenziale libera, mc 9937 per edilizia residenziale convenzionata, mc 1260 per alloggi comunali), mq. 817 per funzioni compatibili e 400 mq per servizi, gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

o Urbanizzazione primaria:			
• Edilizia residenziale libera:	mc 39.748 x € /mc 18,33 =		€ 728.580,84
• Edilizia residenziale convenzionata:	mc 9.937 x € /mc 18,33 =		€ 182.145,21
• Funzioni compatibili:	mq 817 x € /mq 175,73 =		€ 143.571,41
• Servizi privati di interesse pubblico	mq 400 x € /mq 35,15 =		<u>€ 14.060,00</u>
	Totale		= € 1.068.357,46
o Urbanizzazione secondaria:			
• Edilizia residenziale libera:	mc 39.748 x € /mc 25,91 =		€ 1.029.870,68
• Edilizia residenziale convenzionata:	mc 9.937 x € /mc 25,91 =		€ 257.467,67
• Funzioni compatibili:	mq 817 x € /mq 48,00 =		€ 39.216,00
• Servizi privati di interesse pubblico	mq 400 x € /mq 9,60 =		<u>€ 3.840,00</u>
			= € 1.330.394,35
Totale Complessivo			€ 2.398.751,81

(duemilionitrecentonovanottomilasettecentocinquantuno/81)

4. Le Parti convengono che la realizzazione degli alloggi comunali sociali (1260 mc) è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria.

ART. 6 – Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Gli OPERATORI, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 46 della L.R. n° 12/05, cedono gratuitamente al COMUNE, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione e con atto di identificazione catastale da stipularsi prima della consegna delle opere al comune stesso, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Dette aree corrispondono a strade, marciapiedi, percorsi ciclabili e verde stradale, come in parte rappresentate nella tavola n.9 e come indicato nell'allegato C del P.I.I., di cui mq. 5.285,70 per il PII e mq. 137,99 per il PdZ, per un totale complessivo di mq. 5.423,69 e fatte salve le rilocalizzazioni delle aree, in corso d'opera.
2. Gli OPERATORI dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza.
3. Le aree resteranno nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo; le aree potranno essere utilizzate soltanto per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva agli OPERATORI.
4. Gli OPERATORI si impegnano sin d'ora a stipulare prima del collaudo delle opere un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI.
5. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Dato atto che parte delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria(come da elaborato "L" allegato), ed in particolare per la realizzazione della rotonda tra via monte Cervino e via San Cristoforo, contraddistinte con il numero 14 nella tavola 10 - aree catastalmente individuate dai mappali 77 parte, 85 parte, 87 parte e 136 del foglio 16, e il mappale 82 parte del foglio 25, nonché parte della via San Cristoforo, e indicate nella Tavola 5 del P.I.I., con un retino a quadretti diagonali, per complessivi mq 93 circa, oltre parte delle rogge, risultano di proprietà di terzi, dovranno essere messe a disposizione degli OPERATORI da parte del COMUNE, e questi ultimi ne deterranno il possesso, incaricandosi della custodia e della manutenzione, per il tempo necessario alla ultimazione ed al collaudo delle opere. La consegna agli OPERATORI delle aree sarà documentata da apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti. Contestualmente alla consegna delle opere e delle aree, si estinguerà il possesso in capo agli OPERATORI.
A tal proposito, il Comune si impegna ad intraprendere la relativa procedura espropriativa entro 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione con spese a carico degli OPERATORI.

ART. 7 – Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

- 1 In relazione alla capacità insediativa prevista dal PII, il fabbisogno di aree a standard urbanistico previsto dalla scheda di P.R.G. variata è pari a mq. 20.872 come rappresentata nell'allegato I .
Detto fabbisogno di standards viene soddisfatto, secondo le previsioni della tavola 9, e mediante cessione gratuita al Comune, che accetta contestualmente alla stipula della Convenzione, delle aree di proprietà degli OPERATORI come indicato nell'ALLEGATO C del P.I.I., necessarie per le opere di urbanizzazione

secondarie e aventi superficie complessiva di mq 20.539,09 entro il comparto di pianificazione, così suddivise, e fatte salve le rilocalizzazioni delle aree, in corso d'opera:

- mq 19.401,65 di area standard ambito via San Cristoforo;
- mq 1.137,44 di area standard Piano di Zona di cui all'art.12;

- 2 Gli OPERATORI, si impegnano, con atto notarile a proprie spese, a stipulare atto di identificazione catastale prima del collaudo e della consegna delle opere al comune, per le aree descritte al precedente punto e meglio individuate nella tavola 9 e nell'allegato C.
- 3 Complessivamente le aree a standard assommano a mq 21.531, costituite dalle predette aree di proprietà dei proponenti, e ora cedute a titolo di standard, nonché dalle aree già di proprietà pubblica. Pertanto si dà atto che detto valore è superiore al fabbisogno come determinato al precedente 1° comma del presente articolo, pertanto non si dà luogo alla monetizzazione.
- 4 La dotazione di parcheggi privati così come prevista dall'art. 15 delle NTA dello strumento urbanistico generale sarà verificata in sede di assetto definitivo progettuale, contestuale agli atti abilitativi edilizi; in via di prima sommaria verifica la dotazione è soddisfatta, nel rispetto dei contenuti della Legge n° 122/89 e come dimostrato dalla Tavola 14 secondo le seguenti modalità:
 - mediante la realizzazione di una quota pari a 1,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, a servizio diretto degli stessi; nonché per gli alloggi comunali.
 - mediante la realizzazione di una quota pari a 0,5 autorimesse e/o posti auto per alloggio di edilizia libera e di edilizia residenziale convenzionata, quale dotazione a servizio del quartiere e dei suoi residenti, attraverso forme e modalità di intervento da concordare con gli OPERATORI, oppure direttamente da parte del COMUNE, che potranno utilizzare all'uopo l'area dell'ambito di via San Cristoforo come meglio individuata con apposito perimetro (P 0.5) nella tavola 14.
- 5 Gli OPERATORI dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono di loro proprietà, si trovano nella esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il COMUNE ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione ad eccezione delle servitù attive e passive presenti negli atti di provenienza.
- 6 Le aree resteranno nel possesso degli OPERATORI 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 esclusivamente ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli OPERATORI si impegnano sin d'ora a stipulare prima del collaudo delle opere un atto di identificazione catastale in cui sarà determinata, mediante apposito frazionamento, l'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate agli OPERATORI.
- 7 Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del COMUNE, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

1. Ai sensi dell'articolo 11 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, del comma 2 dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e degli articoli 45 e 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e nel rispetto del comma 5, articolo 2 della Legge 11 febbraio 1994 n° 109, il costo delle opere di urbanizzazione, che saranno direttamente realizzate dagli OPERATORI, come indicato al successivo articolo 9 e 10, verranno portati in parziale compensazione al contributo per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, determinato sulla base dei parametri applicati nel COMUNE.

2. La determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà effettuata sulla base del listino prezzi della Regione Lombardia OO.PP. del 2007 e per le opere non quotate di altri listini in vigore nello stesso periodo o producendo l'analisi dei prezzi unitari, a tal fine gli OPERATORI accompagneranno i rispettivi progetti con il Computo Metrico Estimativo redatto sottoforma di perizia giurata (asseverazione con giuramento), da sottoporre alle verifiche dei competenti uffici comunali. L'ammontare dei costi di realizzazione della scuola sarà determinato con il bollettino della Camera di Commercio di Milano più recente.
3. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli operatori si impegneranno 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, gli OPERATORI predisporranno il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti. Tenendo conto di tale consuntivo verranno determinati eventuali conguagli a favore del COMUNE rispetto all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione calcolato al momento della presentazione dei titoli abilitativi secondo quanto definito all'art.5. Nulla sarà dovuto in restituzione dal COMUNE agli OPERATORI qualora si evidenzino, a consuntivo, conguagli a favore di questi ultimi.
5. Gli OPERATORI corrisponderanno al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui, all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, che sarà determinato sulla base dei progetti edilizi che verranno successivamente presentati per il rilascio dei titoli abilitativi, in osservanza dell'esenzione prevista per la quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art.17 comma 1 D.P.R.380/2001. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.
6. Sono altresì esclusi dal pagamento del Costo di Costruzione gli alloggi comunali sociali (1260 mc) che saranno realizzati nell'ambito del presente PII.

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

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione:
 - ✓ nuova strada prolungamento via Monte Cervino;
 - ✓ via San Cristoforo: fognatura, ciclabile, marciapiedi;
 - ✓ realizzazione parcheggi pubblici;
 - ✓ realizzazione di cabina di distribuzione elettrica;
2. Le opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 712.334,42 (settecentododicimilatrecentotrentaquattro/42) verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavole n° 10, 12 e 15), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.
3. Le parti danno atto che il costo preventivato per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare come da computo metrico estimativo allegato, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30/3/2009 e determinati nel precedente articolo 5 dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo pari a € 1.068.357,46 e che pertanto sarà corrisposta la differenza dovuta così come pattuita:
 - € 356.023,04 (eurotrecentocinquantaseimilaventitre/04) a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.
 Detta somma sarà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli permessi di costruire o equivalente titolo abilitativi, nelle forme e con le modalità richiamate all'art. 5 del presente atto.

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

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione:
 - ✓ formazione aree verdi e piantumazioni;
 - ✓ pavimentazioni, arredo urbano spazio pedonale / piazza;
2. Le opere di urbanizzazione, per un importo complessivo di € 599.151,08 (cinquecentonovantanovemilacentocinquantuno/08) verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavole n° 10, 12 e 15), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.
3. Le parti danno atto che il costo preventivato per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare come da computo metrico estimativo allegato, risulta inferiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Brugherio con la deliberazione n° 23 del 30/3/2009 e determinati nel precedente articolo 5 per un importo pari a € 1.330.394,35 e che pertanto la differenza dovuta ammonta a:
 - € 731.243,27 euro settecentotrentunmila duecentoquarantatre27) a titolo di conguaglio fra le opere realizzate direttamente ed i minimi tabellari previsti dalle deliberazioni comunali.
Detta somma, determinata in applicazione dell'art.5 commi 1-2, sarà impiegata dagli OPERATORI ad integrazione del contributo a titolo di standard qualitativo di cui all'art. 12, per la realizzazione del primo lotto della scuola media, . L'ammontare del conguaglio, nei limiti dell'importo attuale, di €731.243,27, si intende specificatamente vincolato e predeterminato alla realizzazione del primo lotto della scuola. L'eventuale incremento del conguaglio oneri, dovuto alla rideterminazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione, verrà versato al Comune al rilascio dei singoli permessi di costruire.

ART. 11 La realizzazione delle opere di urbanizzazione non a scomuto

1. In relazione al disposto dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67 e dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, gli OPERATORI si obbligano, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente presentati al Comune per le approvazioni di rito, le seguenti opere di urbanizzazione:
 - ✓ edicola votiva
 - ✓ rotonda e raccordo strada via Monte Cervino
 - ✓ rotonda e raccordo strada via Monte Cervino da eseguire su terreni da acquisire a cura dell'Amministrazione Comunale
2. Le opere di urbanizzazione, per un importo complessivo di € 120.252,73 (centoventimiladuecentocinquantadue/73) verranno realizzate in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavole n° 10, 12 e 15), previa presentazione, da parte degli OPERATORI, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo abilitativo.

ART. 12 – La realizzazione della infrastruttura pubblica strategica

1. Gli OPERATORI, con il presente atto si impegnano a realizzare o a far realizzare, il primo lotto della scuola media come prevista dallo Studio di Fattibilità predisposto ed approvato dal comune in concomitanza all'approvazione definitiva del presente P.I.I..

Per la realizzazione della scuola gli operatori contribuiranno con l'impiego delle risorse messe a disposizione dagli stessi, per un valore complessivo di € 1.877.243,92 (unmilioneottocentosettantasettemiladuecentoquarantatre/92), composto da:

- € 1.046.000,00 (unmilionequarantaseimila/00), corrispondente al valore dello Standard Qualitativo;
 - € 731.242,92 (settecentotrentunmiladuecentoquarantadue/92) dal conguaglio del contributo tabellare per oneri di urbanizzazione secondaria, non soggetta già a scomputo oneri come individuata all'art. 10 comma 3
 - € 100.000,00 (centomila/00), quale quota ulteriore messa a disposizione per la realizzazione della scuola ed a compenso di tutti i costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale di cui al comma 2.
2. Gli OPERATORI si impegnano ad eseguire l'infrastruttura a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati di progetto esecutivo architettonico, al relativo computo metrico estimativo e alla descrizione delle opere, che verranno successivamente redatti dal COMUNE stesso entro il termine di 6 mesi dalla data di approvazione del presente P.II. Detta opera sarà realizzata nell'area di via Bernina, di proprietà comunale come meglio individuata nelle tavole 5 e 9 del presente programma, entro 42 mesi dall'approvazione del P.I.I. e comunque non oltre il termine di 36 mesi dalla approvazione definitiva del progetto esecutivo e dalla relativa validazione operata da soggetto terzo individuato dal COMUNE, fatte salve le cause di forza maggiore e per fatti ed impedimenti non dipendenti dalla volontà degli OPERATORI ed espressamente riconosciuti come tali dal COMUNE. La mancata consegna dell'area, idonea per l'edificazione, entro il termine di 12 mesi dall'approvazione del P.I.I. è automaticamente considerata causa di forza maggiore, indipendente dalla volontà degli OPERATORI, e determinerà novazione del termine di realizzazione, in misura pari a 30 mesi dall'effettiva data di consegna.
 3. Il COMUNE si impegna a predisporre il progetto esecutivo della scuola media a propria cura e spese, in forma idonea e completa dei necessari pareri e validazioni, ad eccezione del progetto dei cementi armati, del progetto esecutivo degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico, che resteranno a carico degli OPERATORI, unitamente alla direzione dei lavori architettonica, strutturale e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione. La nomina del Collaudatore ed i relativi costi, nonché i collaudi tecnico-funzionale in corso d'opera saranno a cura e spese del COMUNE. Il COMUNE si impegna ad approvare il progetto esecutivo anzidetto entro 6 mesi dalla delibera di Approvazione del P.I.I.. Nel corso del procedimento di formazione del progetto esecutivo sarà garantita la partecipazione degli OPERATORI. Il COMUNE garantisce che l'area oggetto di costruzione della scuola media è di sua proprietà e si trova nella esclusiva disponibilità. Essa verrà consegnata libera da persone, cose o manufatti, da opere reali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da problematiche ambientali e di inquinamento, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per l'attività di edificazione da parte degli OPERATORI.
 4. Al fine di consentire effettivamente ed in concreto l'avvio dell'attività edificatoria sarà a cura e spese del COMUNE effettuare le attività propedeutiche all'edificazione e conseguire la documentazione, le certificazioni, i pareri, le indagini e ogni necessario nulla osta di spettanza relativi all'area e al progetto esecutivo, in modo che il sito sia giuridicamente idoneo per la realizzazione dell'infrastruttura, fornendone la relativa documentazione per tempo agli OPERATORI.
 5. L'area verrà consegnata dal COMUNE con apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti e resterà nel possesso degli OPERATORI fino al momento della ultimazione delle opere e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo; l'area potrà essere utilizzata soltanto per uso cantiere e per la realizzazione dell'infrastruttura. Fino al momento della consegna al COMUNE, la custodia e la manutenzione dell'area e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva agli OPERATORI.
 6. Gli Operatori in corso d'opera:
 - si impegnano alla condivisione delle scelte tecniche prestazionali di tutti i materiali, colori e finiture architettoniche dell'opera;
 - completano il piano di manutenzione dell'opera e le certificazioni per l'ottenimento del C.P.I.. La loro consegna al COMUNE avverrà prima della fine dei lavori;

- producono gli "as built" per tutta la parte impiantistica dell'opera: impianti meccanici, antincendio, elettrico, riscaldamento, impianto idrico-sanitario.
- 7. Per la realizzazione dell'opera gli OPERATORI si impegneranno a tenere la contabilità secondo le norme della legge sui lavori pubblici e successive modificazioni ed integrazioni.
- 8. La gestione e la manutenzione dell'infrastruttura sarà a carico del COMUNE e/o suoi aventi causa a partire dalla consegna.

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

1. Gli OPERATORI, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e strategica (precedenti artt. 9, 10 e 12) a scomputo, sono tenuti al rispetto del Decreto Legislativo n° 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti".
2. Sempre nel rispetto del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. "Codice dei Contratti, il Comune, qualora lo ritenesse opportuno, ha facoltà di indire direttamente formale selezione per la scelta dell'impresa appaltatrice per le opere di urbanizzazione; resta salvo che, in tal caso, l'impresa aggiudicatrice solidalmente col Comune, sarà responsabile dell'esecuzione a regola d'arte di tali opere e degli eventuali ritardi nella realizzazione e si assumeranno direttamente le penali di cui all'art.19.
3. L'eventuale sconto sull'importo dei lavori potranno essere utilizzati per l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione del P.I.I. a scomputo. Gli stessi potranno essere eseguiti dall'amministrazione comunale, previo versamento del corrispettivo da parte degli operatori.

ART. 14 – Acquisizione area e cessione aree per Piano di Zona

1. Con il presente atto gli OPERATORI, alla stipula della convenzione, cedono al COMUNE, che per mezzo del suo rappresentante accetta, le aree individuate al Foglio 25 mappale 17 parte, 18 parte, 20 parte, 165 parte, 167, 290 parte, 292 parte e aventi una superficie, compreso delle rogge, di mq. 4.480,72 di cui 3.205,29 mq come previsto dalla Tavola 9, da destinarsi a superficie fondiaria, oltre a mq. 1.137,44 di standard urbanistico (di cui all'art. 7) e mq. 137,99 per urbanizzazioni primarie (di cui all'art. 6) come previsto dall'allegato C, per la realizzazione di interventi a Piano di Zona (PdZ), per una volumetria massima di 8.010 mc;
2. Il Comune cede in permuta agli OPERATORI, alla stipula della presente Convenzione, senza corrispettivo monetario, per quanto specificato al punto 2 del presente articolo, l'area individuata al foglio 25 – mapp. 19 parte compresa semisede di roggia - relativa alla porzione esclusa dal PdZ, pari a mq. 378 catastali, come individuata nell'allegato C, con campiture rossa e blu (a tale area viene attribuito il valore di euro ...)";
3. Il COMUNE, con il presente atto si impegna nei confronti degli operatori ad avviare le procedure per l'attuazione del Piano di Zona entro cinque anni dalla sottoscrizione del presente atto;
4. Il COMUNE si impegna altresì alla realizzazione degli interventi previsti dal PdZ entro i termini di validità della presente convenzione dando atto che la progettazione e la realizzazione degli edifici e degli spazi pubblici sarà effettuata in armonia con quelli realizzati dagli OPERATORI utilizzando le medesime tipologie edilizie, materiche e stilistiche proposte per gli interventi privati.

ART. 15 – Modalità di realizzazione dei fabbricati destinati ad ospitare persone, all'edilizia residenziale convenzionata ed all'edilizia residenziale comunale

1. In ottemperanza ai "Criteri di ammissibilità" dei PII, di cui al punto 8.1 lettera j) del Documento di Inquadramento, gli OPERATORI si impegnano a predisporre i progetti esecutivi nel rispetto dei requisiti prestazionali contenuti nel documento denominato "Allegato al Regolamento Edilizio - Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale – 05/12/2005" predisposto dal "TAVOLO ENERGIA & AMBIENTE" del Settore Energia – Assessorato all'Ambiente Provincia di Milano.
2. Gli OPERATORI s'impegnano a realizzare, al piano terra degli edifici privati, una volumetria di mc. 9.937, come risulta dalla Tavola n. 13, schematicamente corrispondente a circa n 34 alloggi, suddivisi in bilocali, trilocali e quadrilocali in edilizia residenziale convenzionata, ai sensi dell'art. 17.1 del DPR 380/2001, al prezzo al metroquadrato commerciale di € 1.950,00 (euro millenovecentocinquanta/00); si impegnano

inoltre a realizzare autorimesse ed eventuali posti auto scoperti al prezzo cadauno, rispettivamente, di € 18.000,00 (euro diciottomila./00) e di € 10.000 (diecimila euro). I futuri acquirenti degli alloggi dovranno impegnarsi, contestualmente alla prenotazione dell'alloggio, anche all'acquisto di un box.

Tale importo unitario, non soggetto a revisione prezzo, è definito sulla base dei seguenti elementi:

- prezzo di riferimento di un mq di superficie per alloggi di edilizia residenziale corrispondente a 2.440,00 €/mq determinato sulla base dei valori di mercato
- abbattimento del 20 % del valore di mercato;

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

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

Rimarranno inoltre a carico dell'acquirente le spese notarili, l'IVA, le spese relative al rilascio delle fideiussioni e della polizza assicurativa decennale prevista dal decreto legislativo 122 del 20/6/2005 e le eventuali altre imposte richieste dalla normativa vigente alla data della stipula degli atti. Il costo della pratica di mutuo sarà pari al 1,5% della quota mutuata e dovrà essere versato alla consegna dell'immobile.

4. La misurazione commerciale per la determinazione della superficie di ogni unità immobiliare è stabilita, con riferimento al regolamento CIMEP per l'attuazione dell'edilizia economico popolare, come somma degli elementi di cui ai punti seguenti:
 - la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
 - la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
 - la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini calcolata al 25%;
 - la superficie delle parti comuni: androni, scale, porticati etc. calcolata forfetariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.
5. Gli OPERATORI si obbligano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del 10% della volumetria riferita agli edifici di edilizia residenziale convenzionata, entro 12 (*dodici*) mesi dalla stipula della presente convenzione. Le date di inizio e fine lavori risulteranno da un apposito verbale redatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Gli OPERATORI si impegnano a realizzare gli alloggi suddetti con le caratteristiche costruttive elencate indicativamente nell'allegato elaborato. In sede di presentazione di richiesta di titolo abilitativo, gli operatori si impegnano ad allegare la versione definitiva dello schema preliminare di compravendita con le modalità di esecuzione e di pagamento, corredato dalla descrizione delle caratteristiche tecniche e di finitura, nonché una tabella riassuntiva delle superfici commerciali e dei relativi prezzi convenzionati di vendita.
7. Gli alloggi in edilizia convenzionata verranno assegnati a soggetti indicati dal COMUNE sulla base di una graduatoria formulata a seguito della pubblicazione di apposito bando pubblico emesso dal COMUNE. Il primo bando dovrà essere emesso entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione e, comunque, riservato a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per la assegnazione di edilizia economica popolare (edilizia convenzionata, agevolata e CIMEP) secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale. Dopo 3 mesi dal primo bando e nel caso in cui ci fosse una residua disponibilità di alloggi, il Comune effettuerà un secondo bando riservato a soggetti con i requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione in edilizia economica popolare e stabiliti nel regolamento comunale.

La residenza e la attività lavorativa devono sussistere dalla data di adozione del P.I.I..

Trascorsi comunque 12 mesi per l'assegnazione degli alloggi da parte del Comune, gli OPERATORI potranno assegnare direttamente gli alloggi non assegnati a soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge per la assegnazione in edilizia economica popolare.

8. I trasferimenti di proprietà successivi al primo potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti di reddito previsti per la prima assegnazione e dovranno avvenire secondo un prezzo così concordato:
 - al prezzo di prima assegnazione verrà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio dell'indice ISTAT per i costi degli alloggi residenziali di Milano, tale nuovo prezzo sarà ridotto per deprezzamento come segue:
 - da 5 a 10 anni fino al 5%
 - 10 a 20 anni fino al 10%
 - da 20 a 30 anni fino al 20%
 - oltre i 30 anni fino al 30%.

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

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

Tali modalità di successivo trasferimento delle unità immobiliari dovranno essere inserite nei contratti preliminari ed essere sottoposte a specifica sottoscrizione (come da Elaborato N).

Eventuali clausole contrastanti con tali pattuizioni devono intendersi nulle.

- 9 Le opere di allacciamento saranno, a carico degli OPERATORI e dovranno essere eseguite per le parti di loro competenza in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 10 Gli OPERATORI si impegnano a realizzare al piano terra degli edifici privati, come da allegata tavola 13, una superficie lorda di pavimento di 420 mq., corrispondente a 1.260 mc di volumetria, destinata ad edilizia residenziale comunale. Gli alloggi saranno realizzati con le caratteristiche costruttive elencate indicativamente nell'allegato elaborato O. tali alloggi saranno ceduti gratuitamente unitamente ai posti auto, come da art.3 comma 2.
- 11 Sarà a cura del Comune l'individuazione degli assegnatari degli alloggi di cui al precedente comma 10.
- 12 Gli alloggi oggetto del comma 10 del presente articolo verranno consegnati al comune a seguito di rilascio da parte dello stesso comune, del certificato di agibilità ai sensi degli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001.

ART. 16 – Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico

1. L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo 4, comma 5 dell'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 ha costituito cauzione presso la tesoreria comunale di 3.308.982,15 (euro tre milioni tremilionitrecentoottomilanovecentoottantadue /15), a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere previste dal P.I.I. , come individuate dagli articoli 9, 10, 11 e 12 del presente atto, così suddivisa:
 - A) polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per un importo complessivo pari ad € 1.431.738,23 (euro un milione quattrocentotrentunmilasettecentotrentotto /23), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori di urbanizzazione a carico degli OPERATORI;
 - B) polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per un importo complessivo pari a€ 1.877.243,92 (unmilioneottocentosettantasettemiladuecentoquarantatre/92), a garanzia della esatta esecuzione dei lavori del primo lotto della scuola media di cui al precedente art. 12 -.
2. Dette cauzioni consistono in polizze fideiussorie a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazioni, e precisamente dalla....., sede di....., in data....., portante il n..... Tali cauzioni recano idonee clausole 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, gli OPERATORI autorizzano il COMUNE a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà effettuare.
4. Gli OPERATORI potranno richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi parziali favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 9, 10 11 e 12 purché residui fino al collaudo definitivo di tutte le opere un importo garantito non inferiore al 15% (quindici per cento) complessivo. Resta fermo l'obbligo di garantire separatamente, ai sensi di legge, il pagamento dilazionato dei residui contributi concessori, in caso di richiesta di rateazione.
5. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti il P.I.I., gli OPERATORI dovranno trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il Comune – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dagli OPERATORI. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, gli OPERATORI saranno liberati e le garanzie degli stessi prestate, saranno parimenti liberate; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta degli OPERATORI.

ART. 17- Cronoprogramma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento

1. Gli OPERATORI si obbligano, per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere previste dal P.I.I. nei termini stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Elaborato A del P.I.I., da intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, nonché il rispetto delle normative vigenti in materia.

Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dagli OPERATORI direttamente o tramite imprese di fiducia degli stessi, fermo restando quanto disposto all'articolo 13.

2. Gli OPERATORI si obbligano a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.
3. La realizzazione da parte degli OPERATORI delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 11 avverrà per stralci funzionali, così come indicato al precedente articolo 4.4 e nel cronoprogramma degli interventi (Elaborato A), i cui contenuti saranno definiti in sede di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione di edifici privati.
4. Il contenuto di detti stralci funzionali verrà concordato preventivamente tra le parti, in funzione della necessità di garantire che alla realizzazione degli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilascio del titolo abilitativo, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali, tenuto anche conto di quanto previsto nel cronoprogramma allegato al P.I.I. (Elaborato A).
5. La richiesta da parte degli OPERATORI dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 11 della presente convenzione – da realizzarsi con le modalità di cui al presente articolo – dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla presentazione delle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati e l'esecuzione di dette opere dovrà avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.
6. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere completate e funzionanti con esplicita attestazione di regolarità del D.L. o del Collaudatore prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei documenti di abitabilità dei corrispondenti insediamenti serviti dalle stesse, pena il diniego degli stessi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.

Gli OPERATORI e i loro aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari agli acquirenti solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Il Comune potrà consentire una proroga per la realizzare di alcune opere di urbanizzazione non essenziali; quali:

tappetino d'usura, arredo del verde primario, etc, rilasciando i documenti di agibilità degli alloggi serviti.

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

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

7. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'Ufficio Tecnico Comunale, o il Collaudatore esterno incaricato, oltre la normale vigilanza, potrà impartire alla Direzione Lavori prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite. Del completamento di ogni opera gli OPERATORI daranno avviso all'Ufficio Tecnico Comunale.
8. Per l'esecuzione delle opere della rotonda, gli OPERATORI si rendono disponibili alla realizzazione della stessa successivamente alla formale consegna da parte del Comune del possesso delle aree oggetto di procedura espropriativa.
9. I collaudi parziali delle opere di interesse pubblico dovranno aver luogo entro tre mesi dalla loro avvenuta ultimazione che gli OPERATORI comunicheranno al COMUNE a mezzo lettera raccomandata A.R., mentre i collaudi definitivi dovranno avere luogo entro tre mesi dal loro completamento comunicato al COMUNE a mezzo lettera raccomandata A.R.
10. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro i suddetti termini gli OPERATORI, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avranno facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione dei collaudi seguendo, in quanto applicabili, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.
11. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.
12. Gli operatori sono solidalmente responsabili dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.
13. La realizzazione della struttura scolastica avverrà secondo il Cronoprogramma dei rispettivi impegni allegato allo Studio di Fattibilità approvato dall'Amministrazione Comunale. Detto Cronoprogramma si intenderà sostituito dal Cronoprogramma esecutivo dei lavori che gli OPERATORI debbono presentare prima dell'inizio dei lavori.

ART. 18 – Tracciamento delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

1. Gli OPERATORI si obbligano a tracciare a proprie cure e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al P.I.I. riguardanti le opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del programma stesso, in fase di richiesta del primo permesso di costruire, con gli opportuni riferimenti.
2. E' posto a carico degli OPERATORI il necessario coordinamento con gli enti gestori dei servizi a rete (illuminazione, acqua, gas-metano, telefonia/telematica e altro) per la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e sottoservizi tecnologici.

ART. 19 - Inadempimenti

1. Qualora gli OPERATORI non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti dal precedente articolo 17 - il COMUNE diffiderà gli OPERATORI con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà

- escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fidejussioni di cui all'articolo 16 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.
2. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione degli OPERATORI ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando gli OPERATORI stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il COMUNE li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.
 3. Resta comunque salva la possibilità dell'ottenimento di eventuali proroghe, sia di inizio lavori sia di fine lavori, relativamente alla validità dei titoli abilitativi riguardanti sia le opere di urbanizzazioni sia l'edificazione privata, qualora l'OPERATORE risulti inadempiente per fatti riconducibili all'art. 15.2 del D.P.R. 380/01.

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

- per ogni mese di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione: 1,50 % (uno e cinquanta per cento) dell'importo totale fino ad un massimo del 15% (quindici per cento);
- per ogni mese di ritardo nella richiesta del permesso di costruire rispetto ai tempi definiti nel programma degli interventi: € 1.000,00 (Mille/00 euro) e fino ad un massimo di 15.000 € (Quindicimila/00 euro);
- per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 17.6: relative all'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria, solo nel caso in cui il tutto fosse causato da palese inadempienza degli OPERATORI non per cause di forza maggiore dovute al ritardo nella esecuzione dei lavori da parte delle Società fornitrici di servizi: € 1.000,00 per unità immobiliare sino a n. 10 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

ART. 20 VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

In base alle previsioni delle schede urbanistiche di attuazione al Piano Regolatore Generale vigente, di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richiesti nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale titoli abilitativi per una cubatura superiore a quella prevista, e di cui all'art.3, dalla suddetta scheda in variante di cui all'allegato I, fatte salve le possibilità di collocare la ulteriore cubatura consentita dallo strumento urbanistico generale (a titolo di trasferimenti volumetrici, perequazione, compensazione, ecc.)

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

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

ART. 21

Modalità di gestione delle aree cedute durante lo svolgimento delle attività di cantiere

1. Con riferimento alle aree cedute di cui ai precedenti articoli, gli OPERATORI si obbligano a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.
2. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dagli OPERATORI fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.
3. L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte degli OPERATORI medesimi, che assumono la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.
4. Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere adeguatamente sistemate, entro i termini sopra indicati.
5. A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo gli OPERATORI hanno costituito cauzione presso la tesoreria comunale di 50.000,00 € (euro cinquantamila/00), mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per pari importo, da

svincolarsi a seguito del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste o nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione, ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, a seguito del positivo verbale di verifica mediante sopralluogo, dell'effettivo stato dei luoghi, da effettuarsi, da parte dell'ufficio tecnico comunale, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta sistemazione.

ART. 22 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. Gli OPERATORI si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal P.I.I. a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che dovranno essere debitamente trascritti.
2. Resterà, comunque, ferma la responsabilità solidale degli OPERATORI, secondo quanto stabilito all'articolo 1, per l'adempimento degli obblighi tutti previsti dalla presente convenzione, salvo l'onere per il Comune di preventiva escussione dei soggetti cessionari.

ART. 23 – Rispetto di leggi e regolamenti

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 11 marzo 2005 n° 12, ed alle norme da essa richiamate.
2. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, si allega a quest'atto, con la lettera "...” certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data....., prot.....

ART. 24 – Oneri e spese a carico degli Operatori

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico degli OPERATORI, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge.
2. Gli OPERATORI si impegnano a versare, in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione, al COMUNE una somma stimata pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00) quale contributo alle spese di collaudo in corso d'opera e di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, oltre all'eventuale conguaglio da corrispondersi entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del COMUNE.
3. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dal comma 3 dell'articolo 33 della Legge=23 dicembre 2000 n. 388, dalla legge 28 dicembre 2001 n. 448 e dal comma 30 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2003 n. 350.

ART. 25 - 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. 26 – Norma finale

1. , Decorsi 9 mesi dalla data di efficacia dell'atto di approvazione definitiva del PII in variante al PRG, senza che sia stata sottoscritta dai SOGGETTI la convenzione in commento, il Sindaco diffida i SOGGETTI a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al P.I.I.. In caso di inutile decorso del termine assegnato, il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo compresa la variante urbanistica al vigente PRG. Per cause di forza maggiore e per quelle non imputabili ai SOGGETTI, il Sindaco può motivatamente prorogare il termine suddetto per i

tempi strettamente necessari al ripristino delle condizioni di normalizzazione delle cause inficianti il termine medesimo di un anno. Resta tuttavia fatta salva la durata non superiore ai 10 anni di cui al primo comma dell'articolo 4 della presente convenzione.

2. Si dà atto alle parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali.
3. Sarà quindi registrata e trascritta a cura e spese degli OPERATORI, che a tal fine chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposti indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti.

Brugherio, il.....

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

.....

GLI OPERATORI

.....