



del presente PII, è stata introdotta anche la possibilità di realizzare edifici di edilizia residenziale libera R1;

- c) l'intervento urbanistico di cui sopra è riferito ad una superficie territoriale pari a mq 49.281 circa che comprende una superficie fondiaria di mq 21.037 ed una superficie a standard, da cedere, pari a mq 28.244 (rif. Tavv.- 08, 09 10 del Programma Integrato di Intervento approvato), corrispondente all'intero perimetro dell'Ambito di attuazione RE11;
- d) il PII dell'Ambito RE11 presentato in data ..... non essendo conforme alle prescrizioni del P.G.T. vigente (sotto il profilo delle tipologie residenziali realizzabili; del parametro edilizio delle altezze massime e della riperimetrazione dell'area di intervento) è stato istruito con la procedura di cui all'art. 92, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i. , mentre risulta conforme al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene;
- e) la Variante urbanistica al Piano delle Regole, in pendenza degli adeguamenti richiesti dalla L.R. 31/14, risulta ammissibile ai sensi dell'art. 5, comma 4, della stessa L.R. 31/14, in quanto: (i) non comporta nuovo consumo di suolo; (ii) è diretta alla riorganizzazione morfologica e tipologica delle previsioni già vigenti; (iii) è diretta ad accelerare l'esecuzione dell'Ambito di Attuazione;
- f) Il Programma Integrato di Intervento è stato sottoposto a Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) avviata con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del....., in applicazione della direttiva regionale D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" e deliberazione di Giunta Regionale del 10 novembre 2010 n. 9/6761. In data 06.11.2008 prot. 62802/2008 è stata presentata istanza esclusione dal procedimento di VAS (Documento di Sintesi) e in data .....l'Autorità Competente ha emanato il decreto di esclusione del Piano in oggetto dalla VAS;
- g) Il PII è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del ....., la quale si è espressa ..... sui contenuti del piano, dando però delle indicazioni da seguire in fase esecutiva, al fine di garantire una migliore qualità di inserimento urbano, il tutto nel rispetto delle superfici già stabilite. Tali indicazioni sono:  
*Relativamente agli spazi pubblici:*  
.....;  
*Relativamente agli spazi privati:*  
.....;
- Dette prescrizioni sono state puntualmente recepite nella proposta definitiva di PII approvato dal Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_
- h) Il Programma Integrato di Intervento in oggetto, trattandosi di aree soggette a piano di caratterizzazione e di bonifica ambientale, è stato sottoposto a parere di ASL e ARPA, che in data ....., che hanno formulato i seguenti pareri e prescrizioni:

.....”

Inoltre l'ASL segnala quanto segue:

.....;

puntualmente recepite dal progetto approvato

- i) il Programma Integrato di Intervento di cui al precedente comma “d”, ai sensi richiamato art. 92, comma 3, L.R. n. 12/2005, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ....del..... regolarmente depositata e pubblicata nelle forme di legge
- j) che nel periodo di pubblicazione intercorso dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, sono pervenute le seguenti osservazioni:
- .....”
- .....”
- (ovvero non sono pervenute osservazioni)*
- k) il Programma Integrato di Intervento è stato quindi approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. ....del....., previa controdeduzione delle osservazioni pervenute.
- l) Il programma Integrato di Intervento approvato si compone dei seguenti elaborati e documenti:
- Dichiarazioni varie ;
  - Relazione tecnico descrittiva;
  - Documentazione fotografica;
  - Titolo di Proprietà;
  - Relazione di valutazione previsionale del clima acustico legge 447 del 26-10-1995 L.R. Lombardia n. 13 del 10/08/2001;
  - Valutazione di impatto paesistico;
  - Relazione tecnico descrittiva delle reti tecnologiche ed infrastrutturali con relativi estratti
  - Verifica di esclusione dal procedimento Vas (prot. 62802/2008 del 06/11/2008);
  - Tav.-01 – Estratti da dp1, catastale ed aerofotogrammetrico con perimetrazione attuale di PGT;
  - Tav.-02 – Estratti da dp1, catastale ed aerofotogrammetrico con perimetrazione proposta;
  - Tav.-03 – Estratti da DP1, catastale ed aerofotogrammetrico con perimetrazione comparativa fra attuale di PGT e proposta;
  - Tav.-04 – Estratti dalle Tavole di PGT: DP1 - DP2 - PdR1a - PdR1b - PdR2 - PdR3 - PdS1 - PdS2;
  - Tav.-05 – Estratti dal PUGSS di PGT:Tavole 04.1-04.2-04.3-04.4-04.5 Tavole 05.1-05.2-05.3-05.4-05.5;
  - Tav.-06 – Estratto dal quadro progettuale dal documento di piano;
  - Tav.-07 – Rilievi, misurazioni e calcolo delle aree all'interno del comparto Re11;
  - Tav.-08 – Individuazione aree a servizi e cessioni;

- Tav.-09 – Indici e caratteristiche planivolumetriche proposti per il Programma Integrato di Intervento;
- Tav.-10 – Studio di fattibilità planivolumetrica;
- Tav.-11 – Fotodocumentazione;
- Tav.-12 – Viste 3D assonometria e piante;
- Tav. - 13 Opere di urbanizzazione - Cronoprogramma

m) In relazione al mix funzionale del PII in variante, che prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata (destinazione R2 secondo le definizioni del PGT) per una SLP di \_\_\_\_\_ mq e di edilizia sociale in affitto (destinazione R3 secondo le definizioni del PGT), per una SLP complessiva di 1.440 mq, da svilupparsi, quest'ultima mediante la realizzazione di n. 18 alloggi trilocali con pari autorimesse, cantine e loro pertinenze (di cui n. 12 appartamenti a carico Cooperativa e n. 6 appartamenti a carico dell'Operatore), l'Operatore ha stipulato in data 14.12.2016 e registrato..... un preliminare di compravendita condizionato con la Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale, per l'attuazione del Lotto B, individuato dai lotti "A-A1 e G" e perimetrato in colore ..... nella tav....., assumendo gli specifici ed esclusivi obblighi convenzionali di propria competenza e nel seguito individuati agli artt. 2; 3, 5, 6, 7, 8, 9.

n) per l'attuazione del predetto PII è necessario prevedere la cessione di aree a standard, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/05, nella misura minima di mq 8.534 a fronte della superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile di mq 19.550 ambedue rispettati nel Programma Integrato di Intervento presentato: l'Operatore cederà gratuitamente al Comune, alla stipula del presente atto, tutte le aree oggetto di cessione identificate sulle tavole n. 08-09-10 del PII approvato e facenti parte del foglio n \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_, della superficie complessiva di mq 28.244. Le stesse saranno oggetto di atto di identificazione catastale a seguito dell'esecuzione delle urbanizzazioni.

o) è altresì prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte degli Attuatori, ciascuno per la parte di sua esclusiva competenza (così come indicate nella tavola \_\_\_\_), consistenti in opere interne al comparto Re 11. Le opere interne al comparto prevedono: realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento tra l'area verde in cessione su Via Gramsci e le aree di proprietà comunale lungo Via Serra; viabilità di collegamento con Via Gorizia e Generale Dalla Chiesa, reti e sottoservizi, parcheggi e sistemazioni a verde, come meglio *infra* specificate tutte le opere suddette saranno realizzate direttamente dagli Attuatori ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001 e s.m.i., in quanto funzionali alla trasformazione e di importo, pari a quanto indicato nell'art. .... della presente convenzione, inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs 50/2016; detto importo concorre alla copertura degli oneri di urbanizzazione;

p) gli Attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:**

**Art.1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1.1 - Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

1.2 - La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e gli Attuatori, a seguito dell'approvazione del Programma Integrato d'Intervento dell'Ambito di Trasformazione RE11, in variante al PGT, intervenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

1.3 – Gli Attuatori sono obbligati per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Gli Attuatori si impegnano ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.

1.4 – Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione vengono assunte in forma disgiunta da ciascuno dei due Attuatori, anche se non espressamente indicato, e senza alcun vincolo di solidarietà reciproca sia tra di loro che nei confronti del Comune e/o di qualsiasi altro soggetto a qualsiasi titolo coinvolto in futuro.

**Art. 2 – AMBITO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – DESTINAZIONE URBANISTICA – PRESENZA DI VINCOLI**

2.1. - Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento residenziale, sono individuate in Catasto del Comune di Paderno Dugnano come segue:

- Foglio \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ della superficie di mq \_\_\_\_\_ e foglio \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ della superficie di mq \_\_\_\_\_, per complessivi mq \_\_\_\_\_.

Le caratteristiche del contesto sono illustrate dalla documentazione fotografica riportata sulla Tav. n. 11 del progetto approvato, che rappresenta i luoghi prima dell'intervento.

2.2. - Ai fini dell'attuazione il PII è suddiviso in due lotti denominati:

- lotto A, della superficie catastale di ....., corrispondente ai mapp....., indicato con bordo... sul tipo catastale in scala qui allegato sotto la lettera "...", di proprietà dell'Operatore;
- lotto B, della superficie catastale di ....., corrispondente ai mapp.... della superficie catastale di ....., corrispondente ai mapp..... indicato con bordo... sul tipo catastale in scala qui allegato sotto la lettera "...", di cui la Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale è promissaria

acquirente in forza del preliminare di compravendita richiamato alla lettera "m" delle Premesse. Nel presente lotto potranno essere realizzati alloggi di edilizia residenziale convenzionata (R2) per una SLP massima di 3.000 mq e alloggi di edilizia residenziale sociale (R3) per una SLP massima di 1.440 mq. Gli alloggi di edilizia residenziale sociale (R3) saranno della tipologia trilocale con pari autorimesse, cantine e loro pertinenze. I costi di realizzazione di detti alloggi sono ripartiti nei seguenti termini: 2/3 a carico della Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale e 1/3 a carico dell'Operatore.

Ciascun Lotto verrà attuato sulla base del progetto unitario approvato con il PII, che garantisce autonomia realizzativa e sufficienza delle opere di urbanizzazione a ciascun Lotto. Saranno possibili ulteriori frazionamenti assoggettati a singola autorizzazione edilizia nel rispetto dei rapporti complessivi tra R1 - R2- R3.

2.3. - Le predette aree di cui mappali già individuati sono inserite in un contesto edificato produttivo dismesso e sono servite dalle reti di urbanizzazione primaria di cui gli Attuatori, ciascuno per quanto di sua competenza, si impegnano a propria cura e spese al completamento e potenziamento sulla base del progetto di cui alla tavv. 08 - 09 - 10 e delle indicazioni verificate tra le parti nella Conferenza di servizi istruttoria in data .....

2.4 - Le aree di cui al presente PII non sono gravate da vincoli di natura paesaggistico-ambientale, storico-culturale, idrologico e/o di altra natura.

### **Art. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

3.1 - Le parti prendono atto che il Programma Integrato d'Intervento ha validità di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

3.2 - Il progetto delle opere di urbanizzazione, deve essere presentato entro 3 (tre) mesi dalla data di sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione.

3.3 - Le opere di urbanizzazione, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire e comunque non oltre il termine di validità della presente convenzione..

3.4 - L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; le opere di urbanizzazione primaria devono essere comunque consegnate entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Programma Integrato d'Intervento e/o del relativo lotto funzionale e sempre nel rispetto del termine prescritto nei relativi titoli abilitativi.

3.5 - I termini e le modalità per la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico e/o la regolamentazione d'uso delle aree per le urbanizzazione e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art. 5 della presente Convenzione.

3.6 - In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Programma Integrato d'Intervento, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente e fermo restando quanto previsto all'art. 8.3.

3.7 – Il progetto per il rilascio del permesso di costruire della prima palazzina di R2 dovrà essere presentato entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente convenzione urbanistica e l'edificio dovrà essere edificato e reso agibile entro i successivi 24 mesi.

3.8 - Il progetto per il rilascio del permesso di costruire della palazzina di R3 dovrà essere presentato entro 120 (centoventi) giorni dalla dichiarazione di fine lavori della prima palazzina di R2 e l'edificio dovrà essere edificato e reso agibile entro i successivi 24 mesi.

#### **Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO - PRESCRIZIONI**

4.1 – Gli Attuatori si obbligano, per sé e/o aventi causa, all'osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati, ciascuno per il lotto di rispettiva competenza e senza alcun vincolo di solidarietà nei confronti del Comune.

4.2 - La realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione potranno avvenire soltanto previa richiesta ed ottenimento del relativo titolo edilizio, come richiesto dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. La presente convenzione non autorizza pertanto l'esecuzione diretta di alcuna opera.

4.3 - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà avere luogo esclusivamente secondo le modalità stabilite all'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001 e s.m.i. e ove occorra agli artt. 32 e 122 del D.Lgs 163/2006 così come modificato con D.Lgs 152/2008 e s.m.i., come meglio esplicitato nel successivo art. 7.

4.4 – Gli Attuatori si impegnano a dare attuazione al PII approvato, realizzando, ciascuno nel Lotto di competenza, al netto delle cessioni per opere di urbanizzazione e standard, interventi edilizi per una SIp complessiva pari a mq 19.550 così ripartita:

- Lotto A – in capo all'Operatore: SIp pari a mq 15.110 dei quali mq 6.055 a destinazione d'uso residenziale convenzionata R2; e mq 9.055 a destinazione d'uso residenziale libera R1;
- Lotto B – in capo alla Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale: SIp pari a 4.440 dei quali mq 3.000 a destinazione d'uso residenziale convenzionata R2; e mq 1.440 di edilizia residenziale protetta, per anziani e giovani coppie, in locazione R3, come previsto dalle specifiche "Linee guida per la realizzazione di interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata e di edilizia privata sociale" approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22.07.2015.

4.5 – Nel sottosuolo delle aree fondiarie e all'esterno saranno realizzati i parcheggi pertinenziali degli interventi previsti secondo le quantità indicate dalla legge 122/89 e dalle NTA del PGT vigente, computati in forma distinta rispetto ai parcheggi pubblici rientranti nello standard urbanistico, come risulta dagli elaborati annessi al progetto di Programma Integrato di Intervento approvato, di cui alla tavola\_\_\_\_\_.

4.6 – L'attuazione degli interventi previsti è disciplinata dalla presente convenzione. Si dà atto che gli elaborati approvati con la D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ indicano schematicamente le opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico degli Attuatori, ciascuno per il Lotto di sua competenza; le stesse verranno approvate dal Comune previa presentazione del progetto esecutivo.

4.7 – In riferimento alle indicazioni di cui alle premesse sub lett. f-g-h, gli Attuatori si impegnano, ciascuno per il Lotto di propria competenza, ad adeguare in fase esecutiva gli schemi e le previsioni delle opere pubbliche e private indicate nel progetto del Programma Integrato di Intervento. In coerenza con i disposti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 tali adeguamenti costituiranno osservanza alla variante al P.G.T. approvata con il PII;

4.8 – Preliminarmente alla fase esecutiva, con particolare riferimento al parere ASL di cui alla premessa sub lett. g), gli Attuatori si impegnano, ciascuno per il Lotto di competenza, a progettare e realizzare quanto indicato negli elaborati approvati dalla D.C.C., e comunque, previa verifica con l'ASL, che le opere siano idonee a contenere eventuali problemi evidenziati nel predetto parere ASL (rumori, emissioni, odori, vibrazioni, etc.) determinati dalle adiacenti zone produttive a tutela dei futuri residenti. L'approvazione del progetto relativo al singolo lotto è vincolante per il rilascio dei titoli edilizi privati relativi ai lotti stessi.

4.9 - Sono esclusi dal PII gli interventi di mitigazione che interessano la viabilità sovra-comunale i quali sono a carico della società esecutrice della viabilità stessa. Qualora gli interventi di mitigazione previsti si dimostrassero insufficienti nei confronti delle residenze da attuare nell'Ambito di Attuazione RE11, il Comune di Paderno Dugnano si impegna a farsi parte attiva con l'Ente Gestore dell'infrastruttura sovra-comunale per imporre l'adozione dei necessari correttivi, esonerando gli Attuatori e successivi aventi causa da qualsiasi costo correlato.

4.10 - Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17-08-1942, n. 1150 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005, il programma dei lavori oggetto della presente convenzione, stante la complessità dell'intervento, dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 10 anni dalla sua approvazione.

#### **Art. 5 – AREE OGGETTO DELLA CESSIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AREE DI STANDARD**

5.1 – Con il presente atto l'Operatore cede gratuitamente al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione e standard ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le aree della superficie complessiva di mq 28.244 destinate alla realizzazione degli interventi di cui al successivo art. 6.

5.2 – Le aree di cui al comma 1, cedute gratuitamente al Comune, restano gratuitamente nella disponibilità e possesso degli Attuatori e/o loro aventi causa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e sino al loro collaudo. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione degli Attuatori, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico degli Attuatori stessi (ciascuno per quanto di competenza).

5.3 – La consegna delle aree sopra individuate si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto qui previsto.

5.4 – Le Parti danno atto che l'Operatore ha eseguito nel 2008, sulle aree oggetto del presente atto, indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo. Dette indagini avevano dato esito positivo rientrando tutte le analisi nei parametri di legge. Poiché successivamente a tale data, si è verificato un fenomeno di inquinamento causato da terzi, (come risulta dal procedimento giudiziario avviato dalla proprietà nei confronti del sig. Marsilio Orazio, acquirente della società Dorver, pendente avanti la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Monza) nella zona circoscritta al mappale \_\_\_\_\_ del foglio\_\_\_\_\_, l'Operatore ha avviato tutte le procedure per la messa in sicurezza per la successiva bonifica. Qualora, in seguito alla conclusione del procedimento, la società responsabile dell'inquinamento non fosse in grado di adempiere alle operazioni di bonifica e ripristino ambientale, l'Operatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla bonifica. A tal fine, in data 16-01-2015 si è tenuta la Conferenza di Servizi che ha espresso parere favorevole al Piano di Caratterizzazione Ambientale presentato dall'Operatore. L'importo di dette opere andrà a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione. I livelli di qualità degli interventi di bonifica dovranno essere riferiti alle specifiche funzioni residenziali previste.

5.5 – Il Comune dà atto che con la presente convenzione e con le relative cessioni risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico derivanti dal progetto.

5.6 – Le aree oggetto di cessione sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. L'Operatore esprime, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione. A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, l'Operatore ha consegnato al Comune i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e consegnerà, non appena verranno rilasciati dalla competente Conservatoria, i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio. Detti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario aggiuntivo facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di

trascrizione del presente atto. Al momento della stipulazione del presente atto, l'Operatore consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

5.7 – Tutte le spese di cessione delle suddette aree sono a carico dell'Operatore.

#### **Art. 6 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD**

6.1 - Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il Programma Integrato d'Intervento, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

6.2 - L'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata per le prescritte approvazioni entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione. Il relativo progetto deve essere presentato al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate.

6.3 - Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati, ciascuno per la parte di competenza, dagli Attuatori, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai soggetti Attuatori, ciascuno per quanto di competenza, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del soggetto inadempiente.

6.4 - Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Titolo VI, Capo I, Sezione I, del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

6.5 - Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

6.6 - Le spese tecniche per la redazione del Programma Integrato d'Intervento e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione, e comunque a carico degli Attuatori.

## **Art. 7 – ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

7.1 - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 45 del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito senza modificazioni con L. 22.12.2011 n. 214, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 50/2016 (ex all'art. 28, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 12.04.2006 n. 163), di seguito denominato Codice dei Contratti, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui ai Piani Attuativi, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.

7.2 - Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione del Programma Integrato d'Intervento, condivise in Conferenza di servizi con gli Enti preposti e individuate schematicamente negli elaborati grafici relativi al Programma Integrato di Intervento approvato (rif. Tavv. 08-09-10) e consistenti, rispettivamente,

per il Lotto A in:

- Opere interne al comparto: strade, parcheggi, e verde piantumato e percorsi pedonali, tutti completamente attrezzati;
- Opere in fregio al comparto: viabilità e parcheggi
- collegamento con via Generale Dalla Chiesa
- modifica e ampliamento di via Gorizia
- percorso ciclopedonale
- estensione, potenziamento e adeguamento delle reti di servizi (acqua, fognatura, energia elettrica – incluse eventuali cabine di trasformazione, telecomunicazioni, illuminazione pubblica, gas) per soddisfare il fabbisogno dell'intera capacità edificatoria del PII (inclusa la quota dell'altro lotto). Dette reti devono essere realizzate sino al confine del lotto B nella posizione idonea e concordata con la la Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale;

e per il Lotto B in:

- Opere interne al perimetro del lotto: strada, parcheggio e percorsi pedonali, tutti completamente attrezzati;
- Opere in fregio al comparto: viabilità di servizio al parco e parcheggi
- estensione, potenziamento e adeguamento delle reti di servizi (acqua, fognatura, energia elettrica – escluse eventuali cabine di trasformazione, telecomunicazioni, illuminazione pubblica, gas) per allacciare gli edifici da edificare nel lotto B;

ed assumendone a proprio totale carico, ciascuno per quanto di competenza, anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

7.3 - Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dai soggetti Attuatori, senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al Codice dei Contratti.

7.4 – Gli Attuatori si impegnano, ciascuno per quanto di competenza, a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al comma 6.2, così come evidenziate negli elaborati progettuali del presente Programma Integrato d'Intervento, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere di urbanizzazione, nonché la loro disponibilità in favore del Comune nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.

7.5 - Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.

7.6 – Gli Attuatori assumono, ciascuno per quanto di competenza, ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dagli Attuatori per l'esecuzione delle opere.

7.7 - Il Comune, attraverso i suoi funzionari, è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni agli Attuatori in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico degli Attuatori.

7.8 - Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli Attuatori.

7.9 – Gli Attuatori, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro i termini stabiliti. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, gli Attuatori, ciascuno per quanto di competenza, s'impegnano a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, gli Attuatori, ciascuno per

quanto di competenza, autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, gli Attuatori sollevano, ciascuno per quanto di competenza, il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

7.10 - Ai fini delle garanzie previste dalla presente convenzione l'importo totale delle suddette opere è stimato nella misura di € ..... (.....mila euro), ripartite in €.... per il Lotto A e in €.... per il Lotto B. Resta inteso che il costo definitivo delle opere sarà quello risultante dal computo metrico allegato al progetto definitivo-esecutivo. Ai sensi dell'art. 4.4 i costi di bonifica che venissero affrontati dall'Operatore concorreranno al costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo riferite al lotto A.

7.11 – Le opere interne ed in fregio al comparto di PII dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di 10 anni nel rispetto delle previsioni temporali del crono programma di massima allegato al progetto di PII approvato. Le Parti danno atto che sarà possibile ottenere l'agibilità anche parziale degli edifici realizzati in relazione allo sviluppo delle opere pubbliche e private, in conformità al D.L. 69/2013 ed all'art 24, c.4 bis, T.U. Edilizia.

In considerazione del carattere di pubblica utilità che costituisce la realizzazione delle edificazioni di edilizia residenziale sociale rientranti nel Lotto B, le opere di urbanizzazione di pertinenza, incluse quelle di competenza dell'Operatore, dovranno essere completate entro il termine di 36 mesi dalla stipula della presente convenzione al fine di consentire il rilascio dei certificati di abitabilità relativi, ovvero entro il termine di fine dei lavori del primo lotto di edifici che saranno realizzati dalla Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale.

7.12 - Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione degli Attuatori ed a spese di ciascuno degli stessi per le opere di esclusiva competenza di cui ai Lotti A e B, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune li l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi.

7.13 – Prima della conclusione delle operazioni di cui all'art 7.9, relative alle opere di urbanizzazione interne al comparto, gli Attuatori, ciascuno per le opere di competenza esclusiva, si obbligano a produrre il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere da parte del Direttore dei Lavori. Tale C.R.E. dovrà preventivamente essere sottoposto all'approvazione del Comune, per il tramite dei competenti uffici. La sottoscrizione di tale C.R.E. costituirà titolo vincolante allo svincolo finale delle garanzie fidejussorie anche in assenza del collaudo finale delle opere.

7.14 – Gli Attuatori assumono altresì l'obbligo di dare evidenza, mediante l'affissione di idonei cartelli informativi concordati con l'Amministrazione, che sia le opere di edilizia per la parte privata sia le opere pubbliche realizzate a scomputo oneri, sono state realizzate nell'ambito del PII di cui alla presente convenzione.

## **Art. 8 – QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEI CONTRIBUTI DOVUTI DALL'OPERATORE**

8.1 – L'importo delle opere di cui all'art.6 concorre alla copertura della voce dei contributi di costruzione corrispondente agli oneri di urbanizzazione dovuti. Qualora il costo complessivo delle opere di cui all'art.6 risultasse superiore all'importo dovuto, la differenza di spesa resterà comunque a carico degli Attuatori, ciascuno per quanto di competenza, essendo gli stessi i promotori dell'intervento che con la stipula della presente convenzione riveste carattere di pubblico interesse, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo. Qualora, invece, il costo complessivo delle opere suddette, risultasse inferiore all'importo dovuto la differenza dovrà essere corrisposta, ciascuno per quanto di competenza, e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio dell'ultimo titolo edilizio del lotto di competenza.

8.2 - Le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, in base alle previsioni dell'art. 38, comma 7 bis, L.R. 12/2005 e s.m.i., saranno quelle vigenti al momento dell'approvazione del PII, alle condizioni previste dalla medesima norma. Le Parti danno atto che il contributo per le opere di urbanizzazione riferito agli interventi di edilizia residenziale sociale R2 e R3 fruirà delle riduzioni previste dalla legge regionale 12/2005 e, in particolare:

- a) per le edificazioni di edilizia residenziale convenzionata R2 si applica una riduzione del 50% alle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria previste, per tale destinazione, dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 12.02.2015;
- b) per le edificazioni R3, equiparata, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22.07.2015, all'edilizia residenziale pubblica non sono dovuti oneri urbanizzazione secondaria.

8.3 – Gli Attuatori dichiarano di essere a conoscenza che nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

8.4 - Il pagamento di detti contributi sarà a carico degli Attuatori, ciascuno per quanto di competenza, e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

## **Art. 9 - COSTO DI COSTRUZIONE**

9.1. – Per i fabbricati che saranno oggetto dei singoli interventi l'Operatore si impegna, per sé e/o propri aventi causa a qualsiasi titolo, alla corresponsione del relativo costo di costruzione, per le rispettive destinazioni funzionali.

9.2. – Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata (R2) e residenziale sociale (R3) il costo di costruzione non è dovuto.

## **Art. 10 – MODALITA' ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PRIVATI**

10.1 Si dà atto che potranno essere richiesti titoli edilizi distinti ed in tempi diversi nel periodo di validità della Convenzione, in modo indipendente per ciascun Lotto.

10.2 – Secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche degli edifici, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

10.3 – Per la quota di fabbricati destinati a Edilizia Convenzionata (R2) ed Edilizia Sociale (R3), è stato predisposto un Piano Economico Finanziario che è stato approvato dall'Amministrazione comunale unitamente al progetto di PII.

10.4 - Le condizioni di assegnazione degli alloggi della R2 e della R3 da realizzarsi nel lotto B, sono quelle fissate dalle attuali LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI RESIDENZIALI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DI EDILIZIA PRIVATA SOCIALE approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22.07.2015, ovvero, in particolare:

- a) assegnazione degli alloggi ai soci iscritti nelle liste della Cooperativa , il cui accesso è subordinato al rispetto dei requisiti statuari necessari per poter divenire soci della Cooperativa stessa e alla relativa "regolamentazione assegnazione alloggi" vigente, approvata dal Consiglio di Amministrazione;
- b) facoltà, e non obbligo, di ricorso al Comune per la pubblicazione di un ulteriore bando di assegnazione degli alloggi eventualmente rimasti ancora liberi;
- c) nel caso di attivazione della facoltà di ricorso al Comune per la procedura di assegnazione di cui al precedente punto b), il bando del Comune dovrà prevedere che l'ammissione all'assegnazione possa essere effettuata solo a soggetti in possesso dei requisiti statuari necessari per poter divenire soci della Cooperativa stessa ed alla relativa "regolamentazione assegnazione alloggi" vigente approvata dal Consiglio di Amministrazione;
- d) che il prezzo di assegnazione e il canone di locazione siano da intendersi come prezzo/canone medio sull'edificio (al fine di poter differenziare i prezzi di vendita/locazione in relazione al piano dell'edificio: prezzi più bassi al piano terra che crescono fino al prezzo più alto all'ultimo piano). Il prezzo/canone medio di vendita/locazione dell'intero edificio dovrà rispettare il prezzo/canone convenzionato calcolato con i criteri di cui al successivo punto 10.5;

10.5 – I prezzi di assegnazione delle abitazioni di edilizia convenzionata e di locazione delle abitazioni di edilizia sociale, sono fissati nel suddetto quadro economico che prevede:

- a) per le edificazioni di edilizia residenziale convenzionata R2: i prezzi di vendita degli alloggi devono essere inferiori almeno del 10% rispetto al valore medio tra il valore minimo e il valore massimo indicati per la zona nella quale verranno realizzati gli alloggi, desunti dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Milano (OSMI) vigenti al momento della stipula dell'atto di vendita.
- b) per le edificazioni di edilizia residenziale sociale R3: i canoni annui di locazione non devono essere superiori al 3,5% del prezzo di cessione convenzionato calcolato per il medesimo alloggio come indicato

nel punto precedente. Il canone come sopra determinato è al netto delle spese condominiali, che saranno quantificate dall'amministrazione del complesso, e delle imposte. Una volta definito il canone di locazione, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione annuale in base ai parametri minimi previsti per legge.

La Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale o suoi aventi causa, ogni volta e prima della stipula degli atti di vendita e/o di locazione degli alloggi, dovrà produrre all'amministrazione comunale l'elenco degli assegnatari con i relativi importi di assegnazione/locazione.

10.6 – Gli Attuatori, ciascuno per il Lotto di competenza, si impegnano altresì a far rilasciare dall'impresa appaltatrice delle opere di urbanizzazione, prima della consegna delle opere previste al precedente articolo 6, la polizza assicurativa biennale per un importo pari al 100% del costo di realizzazione di ogni opera pubblica la cui esecuzione viene assunta a carico dei predetti Attuatori. L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato dall'effettivo costo delle opere. Rimane fatto salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile "Rovina e difetti di cose immobili".

#### **Art. 11 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

11.1 - A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, gli Attuatori prestano, disgiuntamente, adeguate garanzie finanziarie commisurate al valore delle obbligazioni assunte in capo da ciascuno di essi nei termini che seguono:

- a) prestata dall'Operatore per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_, pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione di competenza cui ai precedenti artt. 5 e 6, con fidejussione bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emesse da primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con validità annuale e scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
- b) prestata dalla Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_, pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione di competenza cui ai precedenti artt. 5 e 6, con fidejussione bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emesse da primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con validità annuale e scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

11.2 - Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni

spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. In ogni caso gli Attuatori sono obbligati in solido ciascuno con il proprio garante. Non sussistendo vincolo di solidarietà tra i due Attuatori, le garanzie potranno essere attivate in danno a ciascun Attuatore esclusivamente per le inadempienze proprie.

11.3 - L'ammontare delle fideiussioni prestate andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo. Non si procederà ad alcuna integrazione nel caso in cui la maggior somma da garantire non sia eccedente il 20% dell'importo già garantito.

11.4 - Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate, disgiuntamente per ciascuna di essa e indipendentemente dallo stato di attuazione delle obbligazioni dell'altro Attuatore, previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile attestante la regolarità delle opere di urbanizzazione realizzate. Ciò significa che una garanzia potrà essere anche totalmente estinta anche nel caso in cui l'altra parte non avesse ancora adempiuto alla propria parte di obbligazioni ed anche nel caso ciò abbia determinato la necessità di messa in mora, di escussione e/o sostituzione della garanzia da questi prestata.

11.5 - Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dell'Attuatore che ne rilevi la necessità/opportunità, quando una parte funzionale autonoma delle opere di propria competenza sia stata regolarmente eseguita.

11.6 - E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 10% (dieci per cento) dell'importo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, disgiuntamente per ciascun Attuatore, ivi compresi gli obblighi di cessione ed asservimento delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico e di cessione delle aree a titolo di compensazione urbanistica, per quanto di competenza di ciascuno di essi.

11.7 - In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dagli Attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" dal soggetto inadempiente e con le condizioni esplicitate al precedente comma 10.2. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede, sempre e solo nei confronti del soggetto inadempiente, al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli interessi di mora.

11.8 - Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

## **Art.12- TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI A TERZI**

Qualora uno degli Attuatori proceda ad alienare, in tutto o in parte, gli immobili inclusi nel PII, questi dovrà trasmettere agli acquirenti del Lotto di competenza gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di PII, gli Attuatori nonché i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili (cedente e cessionario) verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione per il Lotto di competenza, salvo espressa liberazione qualora gli aventi causa subentrino integralmente negli obblighi previsti dalla presente convenzione e prestino autonome garanzie fidejussorie.

**Art. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO.**

13.1 - Il progetto di Programma Integrato d'Intervento è stato redatto in conformità alle norme di legge da \_\_\_\_\_, ed è costituito dagli elaborati citati al punto l) delle premesse.

13.2 - Il progetto di Programma costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

**Art. 14 – SPESE E TASSE**

14.1 - Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e/o in asservimento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo degli Attuatori nei seguenti termini:

- spese notarili per la redazione e stipula del presente atto di convenzione: ripartita in quota millesimale tra i due Attuatori;
- tutte le altre spese (frazionamenti, cessioni, ecc.): interamente a carico dell'Operatore.

**Art. 15 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

13.1.- La presente convenzione avrà validità di anni dieci dalla sua approvazione.

13.2. -I lavori, suddivisi per ciascun Lotto e in base al crono programma dei lavori allegato alla presente convenzione sotto la lettera "\_\_\_", verranno ultimati entro sei mesi dalla scadenza della validità della Convenzione. Le Parti danno atto che l'agibilità potrà essere conseguita anche per parti in corrispondenza alle diverse fasi del predetto programma.

**Art. 16 – ALLEGATI**

Costituiscono allegato della convenzione:

1. la deliberazione di C.C. di autorizzazione alla stipula .....

2. la deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa all'approvazione del PII dell'Ambito di Trasformazione RE11 via Gorizia
3. Copia delle fidejussioni poste a garanzia;
4. Dichiarazioni varie
5. Piani economici finanziari
6. Quadro tecnico economico per l'edilizia convenzionata
7. \_\_\_\_\_.

**Art. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

16.1 - Gli Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

16.2 – Gli Attuatori autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

16.3 - Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

**Art. 18 - CONTROVERSIE**

17.1 - Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Milano.

17.2 - In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente 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. 19 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Operatore esibisce il certificato di destinazione urbanistica redatto dal competente Responsabile del Comune di PADERNO DUGNANO in data ..... prot. n..... che in originale costituisce allegato del presente atto e dichiara che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici alle predette aree.

Paderno Dugnano, li \_\_\_\_\_

L'Operatore Effe Esse Srl

La Cooperativa - Operatore di edilizia residenziale sociale Cooperativa La Famiglia

Il Comune

