



**COMUNE DI CORNAREDO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “A.T. N. 12”

IL PARCO DI VIA ROSSINI

ALLEGATO “L”

BOZZA CONVENZIONE

MAGGIO 2017

Integrazione Gennaio 2019

LA PROPRIETA’

I PROGETTISTI

***ARCHITETTO CARLO FERRAMI
ARCHITETTO ANDREA GASTO***

COMUNE DI CORNAREDO

(Città Metropolitana di Milano)

CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO “A.T.n. 12”

L'anno duemila....., addìdel mese di (___/___/20___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in
.....

si sono costituiti i Signori:

- Per il **COMUNE DI CORNAREDO** l'arch.....,
munito di poteri in virtù della Delibera C.C. n°..... del.....
domiciliato presso la Casa Comunale,
- Per la **PARTE PRIVATA**
- Sig. Buccellini Fabio nato a Magenta il 08.02.1975, residente a
Bareggio in via Petrolo Litta, 5 il quale interviene nel presente atto in
qualità di legale rappresentante e munito dei relativi poteri come da
documento allegato della Società IMMOBILIARE ESAGONO S.R.L.,
iscritta al Registro delle imprese di Milano al n., con sede
legale in..... via, capitale sociale €, interamente
versato, P.I.....; in seguito denominato nel presente atto
“SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO”,

avente titolo sulle aree site in Cornaredo Via Rossini e via Fleming,
distinte al catasto terreni, tutte al Foglio 13 - Mappale 138 di complessivi
mq 7.330,00, Foglio 13- Mappale 139 di complessivi mq 540,00, Foglio 13
- Mappale 140 di complessivi mq 3.130,00 e Foglio 13 – Mappale 141 di
complessivi mq 1.070,00, ricomprese nel piano attuativo, oltre alle aree
adiacenti sul lato est esterne al comparto e distinte al catasto terreni, tutte al

Foglio 13 - Mappale 142 di complessivi mq 2.170,00 e Foglio 13 - Mappale 143 di complessivi mq 670,00.

PROVENIENZA

L'attuatore privato, ha titolo in forza dell'atto di acquisto Notaiodel n. di repertorio e n..... di raccolta.

PREMESSO CHE:

a) L'attuatore privato ha titolo, per le aree site in Cornaredo fra le vie Rossini e Fleming e distinte al catasto terreni, tutte al Foglio 13 - Mappale 138 di complessivi mq 7.330,00, Foglio 13- Mappale 139 di complessivi mq 540,00, Foglio 13 - Mappale 140 di complessivi mq 3.130,00 e Foglio 13 – Mappale 141 di complessivi mq 1.070,00, ricomprese nel piano attuativo, oltre alle aree adiacenti sul lato est esterne al comparto e distinte al catasto terreni, tutte al Foglio 13 - Mappale 142 di complessivi mq 2.170,00 e Foglio 13 - Mappale 143 di complessivi mq 670,00.

Da rilievo geometrico la superficie del comparto risulta pari a mq 11.370,05 e su questa superficie è stato dimensionato il piano; l'attuatore privato ha titolo anche sulle aree adiacenti sul lato est esterne al comparto e distinte al catasto terreni, tutte al Foglio 13 - Mappale 142 di complessivi mq 1.918,08 rilevati e Foglio 13 - Mappale 143 di complessivi mq 661,03 rilevati, a destinazione agricola all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

b) Le aree del comparto “A.T. n. 12”, di cui alla presente convenzione, nel P.G.T. approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del..... n., sono classificate come Ambito di Trasformazione “**A.T. n. 12 – il parco di via Rossini**”

con vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato;

c) Il P.G.T. per il predetto piano, prevede la destinazione d'uso principale: Residenziale e funzioni compatibili.

Con i seguenti dati tecnici complessivi:

-St dell'Area di Trasformazione mq 11.370,00

-Slp totale mq 2.900,00

di cui per residenza Libera mq 2.300,00

di cui residenza Convenzionata (art.17 c.1 DPR 380/01) mq 600,00

-Volume edificabile massimo mc 8.700,00

-Spazi per servizi pubblici: minimo mq 3.078,00

di cui per Giardini e Parchi urbani (Pe 5.24) a verde ecologico di mitigazione con caratteristiche tipologiche Arboreo-Arbustiva Fitta (rif. Rep. B del PTCP) in linea con l'obiettivo "04- Compattazione della forma urbana" di cui art. 20 Nda del PTCP. Mq 2.759,00

di cui per spazi da cedere per la realizzazione di parcheggi pubblici (PE 6.6.) mq 319,00.

- Dati Tecnici delle aree di concentrazione edilizia e degli edifici

-Superficie Fondiaria massima mq 8.292,00

-Volumetria massima mc 8.700,00 di cui

Residenza Libera mc 6.900,00

Residenza Convenzionata mc 1.800,00

-Altezza massima mt 9,00

-Rapporto di Copertura 50 %

d) che il comparto attuativo "A.T. n. 12"

- non è soggetto/a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs 42/04 e s.m.i;
- non è interessato da vincoli di cui alla L. 1089/39; oppure:

- non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;
- non risulta interessato dalla presenza di fascia di rispetto cimiteriale individuata sulla cartografia del Vigente Strumento Urbanistico Generale;
- non risulta interessato dalla presenza di fascia di rispetto di elettrodotto così come individuata dalla vigente normativa in materia;
- non risulta interessato dalla presenza di fasce di rispetto del reticolo idrografico così come determinato dalla vigente normativa in materia;
- non risulta interessato dalla presenza di fascia di rispetto di pozzi per l'emungimento di acqua ad uso potabile, determinata secondo la vigente normativa in materia;
- risulta conforme alla variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT 2018), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12.11.2018;
- risulta interessato da vincolo del Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano, con perimetrazione area boscata rettificata con Decreto N. 7845 del 29.05.2018.

d) la parte attuatrice privata ha presentato in data....., prot. n.....

la documentazione relativa alla proposta di Piano Attuativo "A.T. n. 12".

E che la documentazione consegnata è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

Tav. 1 – Inquadramento generale

Tav. 2 – Rilievo fotografico

Tav. 3 – Rilievo geometrico

Tav. 4 – Planimetria Aree in cessione

Tav. 5 – Planimetria Aree in cessione extra comparto

- Tav. 6 – Planimetria generale - Indici urbanistici
- Tav. 7 – PIF_Identificazione area boscata
- Tav. 8 – PIF_Trasformazione area boscata
- Tav. 9 – Planimetria generale - Planivolumetrico
- Tav. 10 – Prospetti e sezioni tipo
- Tav. 11– Urbanizzazioni Rete Enel ed Illuminazione pubblica esistenti ed
in progetto
- Tav. 12 – Urbanizzazioni Rete Fognaria esistente ed in progetto
- Tav. 13 – Urbanizzazioni Rete Acquedotto pubblico esistente ed in progetto
- Tav. 14 – Urbanizzazioni Rete Gas metano esistente ed in progetto
- Tav. 15 – Urbanizzazioni Rete Telecomunicazione in progetto
- Tav. 16 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Fleming
- Tav. 17 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Rossini
- Tav. 18– Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Parco
pubblico
- Tav. 19 – Fotoinserimento

Allegati:

- All. A - Titoli di proprietà
- All. B - Relazione illustrativa
- All. C - Relazione geologica e geotecnica
- All. D - Valutazione preliminare di clima acustico
- All. E - Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie
- All. F - Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie
- All. G - Relazione illustrativa opere di urbanizzazione
- All. H - Esame di impatto paesistico
- All. I - Norme Tecniche di Attuazione
- All. L - Bozza di Convenzione

- g) che ai sensi dell'art. 36 comma 2 della L.R: 12/2005 e s.m.i., presupposto per l'attuazione del piano attuativo "A.T. n. 12" è l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Piano attuativo;
- h) che, contestualmente alla richiesta del piano attuativo "A.T. n. 12" di cui sopra, "L'attuatore Privato" ha richiesto, ai sensi dell'art. 45 comma 1 della L.R. 12/05 e s.m.i. e dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs n.50 del 18.04.2016, di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse e necessarie all'intervento del piano attuativo, nella veste di stazione appaltante;
- i) che la "parte privata" ha inoltre richiesto, contestualmente al "piano attuativo A.T. n. 12", che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possano essere realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per i futuri interventi, permessi di costruzione, di cui sopra;
- l) che, contestualmente alla richiesta del "piano attuativo A.T. n. 12", di cui sopra, "La parte privata" ha altresì presentato progetto (di massima /definitivo) per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sulle aree identificate catastalmente al Fg. 13 – Mappali 138 parte, 139 parte, 140 parte, 141 di superficie complessiva pari a mq 3497,02 rilevati e consistenti in:
- Parcheggio e spazi di manovra interni al comparto per mq 729,87
 - Parco pubblico per mq 1.749,34 oltre sistemazione area boscata per mq 1.017,81, per complessivi mq 2.767,15

- Parcheggi, spazi di manovra e cessioni esterne al comparto per mq 3.528,19

Al fine della corretta identificazione e quantificazione delle aree interessate dalle opere, “La parte privata” ha già presentato, in allegato al progetto delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, opere di urbanizzazione esterne al comparto, rilievo geometrico.

m) Che il progetto per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primari, Secondaria e opere di Urbanizzazione esterne al comparto di cui trattasi, si compone dei seguenti elaborati grafici, in quanto necessari secondo l’art. 24 e seguenti del DPR, 207/2010 e s.m.i. per il progetto definitivo; tali elaborati risultano allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale e sono di seguito elencati:

Tav. 9 – Urbanizzazioni Rete Enel ed Illuminazione pubblica esistenti ed in progetto

Tav. 10 – Urbanizzazioni Rete Fognaria esistente ed in progetto

Tav. 11 – Urbanizzazioni Rete Acquedotto pubblico esistente ed in progetto

Tav. 12 – Urbanizzazioni Rete Gas metano esistente ed in progetto

Tav. 13 – Urbanizzazioni Rete Telecomunicazione in progetto

Tav. 14 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Fleming

Tav. 15 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Rossini

Tav. 16 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Parco pubblico

All. E - Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie

All. F - Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie

All. G - Relazione illustrativa opere di urbanizzazione

- che risultano essere stati già richiesti tutti i pareri tecnici e di conformità necessari per la realizzazione delle opere indicate negli elaborati progettuali sopra indicati, compresi quelli degli enti gestori dei servizi e sottoservizi;

- n) che tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e opere di urbanizzazione esterne al comparto previste nel progetto (massima/definitivo) qui allegato, saranno realizzate secondo le modalità previste dal D.Lgs n.50 del 18.04.2016, a totale e completa cura ed onere della “parte privata” nonchè nel rispetto degli elaborati tecnici qui allegati e delle norme contenute nella presente convenzione;

- o) che il Comune, ai sensi dell’art. 45 della L.R. 12/05 intende autorizzare la parte privata a realizzare le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;

- p) che le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non rientrano fra quelle espressamente riservate, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche approvato, alla realizzazione diretta da parte del Comune;

- q) In data la proposta è stata sottoposta alla Commissione per il Paesaggio con esito

- r) con deliberazione del n°.....in data....., esecutiva, è stata adottata la proposta del piano attuativo “A. T. n. 12” inoltrata in data..... prot.....
- s) nei termini di legge sono / non sono state presentate osservazioni alla deliberazione di cui sopra;
- t) con deliberazione del n°..... in data..... esecutiva, è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo (*ovvero in presenza di osservazioni*) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le contro deduzioni alle osservazioni ed è stato altresì definitivamente approvato il piano attuativo.

SI CONVIENE

ART. 1 DISPOSIZIONE GENERALI

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La parte attuatrice privata, assume in solido gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.
3. La parte attuatrice privata si obbliga in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore privato, si trasferiscono anche agli acquirenti successivi e aventi causa e ciò indipendentemente da

eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. L'attuatore privato si impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo di cui in premessa nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del piano medesimo, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Cornaredo, nonché delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In sede esecutiva sono ammesse modificazioni planivolumetriche secondo i disposti dell'art. 14 comma 12 della L. R. 12/05, nell'ambito delle aree destinate nel planivolumetrico all'edificazione privata e fermi restando il rispetto delle prescrizioni di cui sopra e della consistenza prevista per la specifica destinazione, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 2 CESSIONE AREE A STANDARD

In relazione al disposto del quinto comma dell'art. 28 L.U. 17-08-1942 N° 1.150 sostituito dall'art. 8 Legge 765 del 06-08-1967 e dall'articolo N. 46 della L.R. 12/05, la parte attuatrice privata cede gratuitamente al Comune di Cornaredo, che accetta le seguenti aree ricomprese nell'ambito del piano di lottizzazione:

Per opere di urbanizzazione primaria, i lottizzanti cedono a titolo gratuito le aree per parcheggi e spazi di manovra, per una superficie di mq 729,87, aree che risultano specificamente individuate nel progetto (all. Tav. n. 04) e catastalmente individuate, giusto tipo di frazionamento n°.....

in data.....al foglio mappali.....;

Suddetta cessione risulta congrua, in quanto maggiore della quantità minima di mq 319,00 (PE 6.6 – spazi per parcheggi pubblici) prevista dalle “Schede di Indirizzo per l’assetto del territorio variato” – Documento di Piano – Elaborato 1.17, Documento B.16.

Per opere di urbanizzazione secondaria, i lottizzanti cedono a titolo gratuito le aree per parco pubblico e area boscata, per una superficie complessiva di mq 2.767,15, aree che risultano specificamente individuate nel progetto (all. Tav. n. 04) e catastalmente individuate, giusto tipo di frazionamento n°..... in data.....al foglio mappali.....;

Suddetta cessione risulta congrua, in quanto maggiore della quantità minima di mq 2.759,00 (PE 5.24 – Giardini e parchi urbani) prevista dalle “Schede di Indirizzo per l’assetto del territorio variato” – Documento di Piano – Elaborato 1.17, Documento B.16.

La realizzazione delle edificazioni e del parco pubblico prevedono la trasformazione a fini urbanistici di parte dell’area boscata indicata dal Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano. La conseguente compensazione potrà essere monetizzata così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Indirizzo Forestale, ovvero si potrà procedere all’identificazione di aree da destinare ad interventi compensativi.

Dette cessioni gratuite e il conseguente trasferimento della proprietà dei beni sopra indicati, avvengono contestualmente alla stipula della presente convenzione, fermo restando alle parti lottizzanti il possesso e l’onere di provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione di detti beni sino alla formale consegna dei medesimi in sede di collaudo a semplice richiesta delle parti, con preavviso di almeno 3 mesi.

L’attuatore privato garantisce che tutte le aree in cessione sono libere da cose e persone, nonché disponibili ed esenti da ipoteche od altro vincolo

pregiudizievole e saranno di sua piena proprietà all'atto della stipula della convenzione.

Oltre alle aree in cessione interne al comparto l'Attuatore privato cede gratuitamente e contestualmente alla presente Convenzione le aree esterne al comparto, comprendenti l'area a nord insistente su Via Fleming, l'area a sud insistente su Via Rossini e l'area a est per il completamento del parco, per complessivi mq 3.528,19, che risultano specificamente individuate nel progetto (all. Tav. n. 05) e catastalmente individuate, giusto tipo di frazionamento prot. n.....in data al foglio 13 mappale,

La parte privata dichiara a tal fine di aver provveduto ad espletare tutte le operazioni necessarie alla corretta identificazione catastale delle aree cedute.

Fino alla data dell' ultimazione delle opere di urbanizzazione come di seguito descritte all'art. 5, "la parte privata" potrà recintare le aree cedute ed usare le stesse come "area di cantiere" senza con ciò nulla dovere, anche in termini di occupazione spazi pubblici, alla Amministrazione Comunale, garantendo in ogni caso il transito sulle vie Rossini e Fleming in modo adeguato e sicuro per i residenti anche in conformità a quanto disciplinato dal Codice della Strada ed al successivo art. 10.

La positiva conclusione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria trasferirà a carico del Comune l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, la pulizia, lo sgombero della neve e la cura del verde, salvo quanto indicato dall'art. 1669 del Codice Civile.

ART. 3 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base agli importi determinati con Deliberazione G.C. n. 48 del 11.04.2016, per la destinazione residenziale ammontano a:

$$\text{mq } 2.900,00 \times 3,00 \text{ mt (altezza virtuale)} = \text{mc } 8.700,00$$

$$\text{mc } 8.700,00 \times \text{€/mc } 11,84 = \text{€ } \mathbf{103.008,00}$$

La quota parte, da accollare all'attuatore privato degli oneri di urbanizzazione secondaria indotti dal presente piano attuativo, in relazione all'edificazione ammessa dal P.G.T. e calcolati in base agli importi determinati con Deliberazione G.C. n. 48 del 11.04.2016, per la destinazione residenziale ammontano a:

$$\text{mq } 2.900,00 \times 3,00 \text{ mt (altezza virtuale)} = \text{mc } 8.700,00$$

$$\text{mc } 8.700,00 \times \text{€/mc } 28,63 = \text{€ } \mathbf{249.081,00}$$

Le parti danno atto che il contributo sul costo di costruzione è stato preventivamente determinato in € **107.392,80**, ipotizzando le erigende costruzioni come edifici di classe IV, secondo il D.M. 10.05-1977 e la deliberazione della Giunta Regionale n° 5/53844 del 31-05-1994 e così calcolato:

$$\begin{aligned} \text{costo al mq } \text{€ } 402,52 + 15\% &= \text{€/mq } 462,90 \times \text{mq } 2.900,00 = \text{€ } \\ 1.342.410,00 \times 8\% &= \text{€ } \mathbf{107.392,80} \end{aligned}$$

Il costo complessivo delle urbanizzazioni (primarie e secondarie) nonché del costo di costruzione, così come sopra ipotizzato, ammonta a € **459.481,80**

ART. 4 RICOGNIZIONE DEL VALORE DEGLI ONERI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, connesse all'intervento edilizio e previste dagli elaborati grafici qui allegati ed elencati al successivo art. 5 della presente convenzione, ammonta da computo metrico estimativo ad € 106.689,06, (EURO centoseimilaseicentoottantanove/06) e le medesime opere saranno realizzate dall'operatore privato ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001.

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, connesse all'intervento edilizio e previste dagli elaborati grafici qui allegati ed elencati al successivo art. 5 della presente convenzione, ammonta da computo metrico estimativo ad € 178.244,22, (EURO centosettantottomiladuecentoquarantaquattro/22) e le medesime opere saranno realizzate dall'operatore privato ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001.

Poiché le opere di urbanizzazione secondarie previste a scomputo hanno un costo inferiore a quello previsto dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione secondaria sopra riportati che ammontano ad un totale di € 249.081,00, la "parte privata" si impegna a totale proprio carico nella realizzazione delle stesse e a corrispondere (qualora realizzasse l'intervento in più fasi) all'Amministrazione Comunale gli importi dovuti delle urbanizzazioni secondarie in sede di approvazione dei singoli di Costruire, una volta compensato l'importo già garantito con fidejussione.

Qualora, al termine dei lavori, le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla "parte privata", evidenziassero, una quantità e qualità complessiva delle opere e di conseguenza un valore

economico inferiore al valore comunicato secondo il successivo art. 5 lettera b), gli operatori si impegnano fin da ora a versare la differenza , rispetto agli oneri tabellari, in un'unica soluzione prima della presa in consegna delle opere da parte del comune e comunque prima del collaudo definitivo delle stesse.

Qualora invece, al termine dei lavori, le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla “parte privata”, evidenziassero, una quantità e qualità complessiva delle opere e di conseguenza un valore economico, al netto del ribasso, superiore al valore comunicato secondo il successivo art. 5 lettera b), gli operatori si impegnano fin da ora a sostenere interamente lo stesso, senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

ART. 5 IMPEGNI DELLA “PARTE PRIVATA” PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

“La parte privata” si impegna per sé e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo:

a) all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e opere di urbanizzazione esterne al comparto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica relativo alla presente convenzione, a totale carico del titolare del permesso di costruire e ai sensi del D.Lgs n.50/2016.

b) a realizzare, a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria, così come previsto dall'art. 45 della L.R. 12/05, le opere indicate negli elaborati grafici qui allegati in quanto necessari secondo l'art. 21 del DPR, 207/2010 e s.m.i per il progetto preliminare; a realizzare inoltre opere di

urbanizzazione secondarie a scomputo oneri, per la realizzazione di un parco pubblico e la sistemazione dell'area boscata all'interno del comparto.

Tali elaborati sono di seguito elencati:

Tav. 9 – Urbanizzazioni Rete Enel ed Illuminazione pubblica esistenti ed in progetto

Tav. 10 – Urbanizzazioni Rete Fognaria esistente ed in progetto

Tav. 11 – Urbanizzazioni Rete Acquedotto pubblico esistente ed in progetto

Tav. 12 – Urbanizzazioni Rete Gas metano esistente ed in progetto

Tav. 13 – Urbanizzazioni Rete Telecomunicazione in progetto

Tav. 14 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Fleming

Tav. 15 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Via Rossini

Tav. 16 – Planimetria generale - Urbanizzazioni in progetto – Parco pubblico

All. E - Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie

All. F - Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie

All. G - Relazione illustrativa opere di urbanizzazione

“La parte privata” dovrà comunque produrre, prima dell'avvio della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria, progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, composto da tutti gli elaborati necessari secondo i disposti dell'art. 33 e seguenti del DPR 207/2010 e s.m.i; tale progetto verrà approvato dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale

potrà richiedere, in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale, modeste variazioni alle stesse, purché non incidano in maniera significativa sull'impostazione globale del progetto fermo restando il costo complessivo del medesimo. L'avvio della procedura di individuazione del soggetto esecutore potrà avvenire solo successivamente all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto esecutivo;

c) alla corresponsione degli oneri concessori e delle ulteriori voci indicate all'art. 4, ad eccezione degli oneri di urbanizzazione primaria, nei modi e nei termini previsti, in sede di rilascio del Permesso di Costruire;

d) alla sottoscrizione, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, di un contratto ai sensi degli artt.1322, 1323 del Codice Civile con l'impresa aggiudicataria;

e) a produrre, al termine dei lavori, copia delle fatture che documentano i lavori;

f) al ripristino, tempestivamente ed a proprio esclusivo carico, delle parti di suolo pubblico e/o servizi, sottoservizi nonché verde ed alberature, posti in adiacenza o esterni alle aree espressamente destinate alle opere di urbanizzazione di cui trattasi, che dovessero essere manomesse, alterate o danneggiate, per qualsivoglia motivo, nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui trattasi;

g) a lasciare indenne il Comune da qualsiasi danno causato a terzi durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi;

h) a richiedere il Certificato di Agibilità degli edifici da realizzarsi in forza del Permesso di Costruire, successivamente alla presentazione di comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6 GARANZIE

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere sopra descritte, quale scomputo delle Urbanizzazioni primarie e secondaria la “parte privata” vincola la somma di € **341.919,94**, pari all'importo delle opere da eseguire con maggiorazione pari al 20%, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, qui allegata e stipulata con primaria compagnia operante nel ramo.

La garanzia è prestata con la rinuncia, esplicitamente trascritta nella polizza, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile; in ogni caso la “parte privata” è obbligata in solido con i suoi fidejussori.

La fideiussione e' operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora.

La polizza fidejussoria avrà una durata annua e dovrà contenere, quale clausola esplicita, l'obbligo di rinnovo automatico per tutta la durata della presente convenzione così come definita al successivo art. 11 e non potrà essere svincolata se non previo favorevole collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

**ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

- 1) L'attuatore privato si impegna a realizzare a titolo gratuito le seguenti opere di allacciamento:
rete idrica, rete di distribuzione del gas, energia elettrica e telefonica, secondo le prescrizioni e caratteristiche tecniche degli enti gestori dei servizi stessi, e comunque prima di rendere gli immobili abitabili/agibili;
- 2) L'attuatore privato si impegna a realizzare a totale scomputo oneri le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto sulla via Fleming e Via Rossini per la formazione dei parcheggi, per un importo netto pari ad € 106.689,89 esclusa l'IVA di legge, con esclusione degli oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza che rimarranno a carico dell'operatore privato.
- 3) L'attuatore privato si impegna a realizzare a parziale scomputo oneri le seguenti opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto per la formazione di un parco pubblico e sistemazione area boscata, per un importo netto pari ad € 178.244,22 esclusa l'IVA di legge, con esclusione degli oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza che rimarranno a carico dell'operatore privato.

**ART. 8 COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verranno eseguite sotto la vigilanza degli organi comunali o di un Tecnico

Collaudatore esterno nominato, prima dell'inizio dei lavori, dall'Amministrazione Comunale: il collaudatore effettuerà verifiche in corso d'opera e collaudo finale secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

L' onere economico relativo all'incarico del collaudatore è a carico della parte privata; il pagamento avverrà prima dell'emissione del certificato di collaudo definitivo ed a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Il collaudo finale verrà fissato dall'Amministrazione comunale entro 30 giorni naturali e consecutivi a partire dalla comunicazione della “parte privata” di ultimazione dei lavori, corredata di tutta la documentazione necessaria per il collaudo così come indicata dall' art. 217 del DPR 207/2010 e s.m.i.

ART. 9 ELIMINAZIONE VIZI, DIFETTI E MANCHEVOLEZZE

La “parte privata” si impegna fin da ora, a mettere a disposizione del Tecnico Collaudatore gli operai e i mezzi d'opera necessari ad eseguire le operazioni di riscontro, le esplorazioni, gli scandagli, gli esperimenti, compreso quanto necessario anche al collaudo statico; rimane a cura e carico della “parte privata” quanto occorre per ristabilire le parti del lavoro, che sono state alterate nell'eseguire tali verifiche.

La “parte privata” si impegna altresì ad eliminare con massima tempestività e comunque non oltre 90 gg., tutti i vizi, difetti e manchevolezze relative alle opere di urbanizzazione di cui trattasi che verranno segnalate dal Collaudatore. Trascorso detto termine il Comune potrà provvedere direttamente in danno del convenzionante avvalendosi della garanzia di cui all'art. 6 senza necessità di preventiva messa in mora e fatto salvo il ristoro di superiori danni.

ART. 10 DISPOSIZIONI PER IL CANTIERE

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi dell'atto di approvazione del progetto esecutivo, il nominativo della "parte privata", del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori, il Direttore Lavori dovrà produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

1. inquinamento acustico;
2. inquinamento da vibrazioni;
3. inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Per la redazione di tali valutazioni, laddove occorra, il Direttore Lavori potrà avvalersi di esperti in materia.

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori

individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

Anche in fase di approntamento del cantiere dovrà essere comunque garantito il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

ART. 11 RESIDENZA CONVENZIONATA

Si rimanda all'ALLEGATO A", parte integrante della presente Convenzione.

ART. 12 ATTUAZIONE

La presente convenzione dovrà essere tradotta in atto notarile prima del rilascio del primo Permesso di Costruire.

La validità della presente convenzione si intende fissata nel termine massimo di 10 anni a decorrere dalla data della Delibera di approvazione.

Il certificato di agibilità degli immobili di cui al/ai Permesso di costruire, potrà essere richiesto solo dopo la presentazione della comunicazione di ultimazione delle opere di urbanizzazione e potrà essere rilasciato solo in presenza di:

- tutte le opere di urbanizzazione funzionali alle erigende costruzioni oggetto della presente convenzione;
- alla rimozione delle attrezzature di cantiere;

- alla sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio con particolare riferimento ai percorsi esterni di accesso, alla recinzione, all'accesso alle eventuali autorimesse ed alla piantumazione del giardino etc...;
- alla presenza di tutte le opere necessarie alla fornitura ed utilizzo di energia elettrica, acqua potabile, gas;

ART. 13 ALIENAZIONE AREE

Qualora la “parte privata” proceda ad alienare le aree e/o gli immobili di cui al Permesso di Costruire, dovranno trasmettere all’/agli acquirente/i gli oneri derivanti dalla presente convenzione.

La parte privata dovrà tempestivamente rendere edotto il Comune, tramite il notaio erogante, dei passaggi di proprietà tramite formale comunicazione contenente tutti i dati del/degli acquirente/i.

La “parte privata” rimane, in ogni caso, solidamente legata all’/agli acquirente/i nei confronti del Comune.

ART. 14 MODALITA’ DI PAGAMENTO

- a) Gli oneri di cui all’art. 3 verranno pagati dall'attuatore privato secondo le normative vigenti in materia, al momento del rilascio del titolo abilitativo per ogni singolo intervento.
- b) L'attuatore privato in caso di versamento delle somme dovute, potrà chiedere l’eventuale rateizzazione del pagamento, che dovrà avvenire in conformità delle disposizioni della Legge Regionale 12/05 come recepito nelle deliberazioni comunali. Sulle somme eventualmente rateizzate, dovranno essere corrisposti gli interessi

legali.

ART. 15 QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'attuatore privato in sede di attuazione del piano, s'impegna a porre in essere soluzioni volte al contenimento dei consumi energetici, all'abbattimento delle barriere architettoniche in alcune abitazioni, garantendo un'effettiva accessibilità, all'isolamento acustico degli alloggi, all'adozione di accorgimenti tali da garantire una migliore qualità in materia di isolamento termico degli alloggi, nonché una gestione condominiale dei giardini. Tali interventi prevedono:
 - Riscaldamento centralizzato per ogni fabbricato, o dell'intero comparto, con sistema ibrido con pompa di calore abbinata a caldaia a condensazione.
 - Gestione e distribuzione del calore con sistemi di tariffazione centralizzato.
 - Isolamento termico dei fabbricati con valori superiori rispetto a quanto previsto dalla Legge 10/91 e s.m.i.
 - Isolamento acustico degli alloggi, nella piena attuazione della normativa vigente.
 - Installazione di pannelli solari in quantità superiore ai minimi richiesti di legge.

2. L'attuatore privato si obbliga ad effettuare la sistemazione delle residue superfici fondiari non occupate dalle costruzioni, con particolare riferimento alla superficie drenante.

ART. 16 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale per il Piano Attuativo A. T. n. 12 – “Il Parco di Via Rossini”, è residenziale, classificata dalle “Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio variato” – Documento di Piano – Elaborato 1.17, Documento B.16.

ART. 17 SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, 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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'attuatore privato.

ART. 18 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore privato rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'attuatore privato autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
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 P.G.T.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di

urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 19 TERMINE DI VALIDITA'

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 a decorrere dalla data della Delibera di approvazione.

ART. 20 NORME DI RINVIO

Le parti concordano che ogni controversia relativa alla presente Convenzione sarà devoluta all'Autorità Giurisdizionale Competente. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, nonché Legge Regionale 12/05 ed al D.P.R. 6-6-2001 n.° 380.

Cornaredo, lì

L'ATTUATORE PRIVATO

IL RESPONSABILE AREA TECNICA DI PROGRAMMAZIONE

ALLEGATO “A”

EDILIZIA CONVENZIONATA

ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Articolo 1– CAMPO di APPLICAZIONE E DURATA

La presente convenzione regola la disciplina dell'edilizia convenzionata, ceduta in proprietà o locazione, nell'ambito di piani delle Aree di trasformazione ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i., di programmi costruttivi ex art. 51 della L. 865/1971 ovvero ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 20 (venti) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto.

Articolo 2–OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 Sull'area di proprietà e nel suo sottosuolo l'“OPERATORE” come sopra rappresentato, si obbliga nei confronti del “COMUNE” a realizzare nei tempi di validità del titolo abilitativo e con le caratteristiche tecnico-costruttive indicate all'art. 3 punti 1.1 e 1.2 una quota di edilizia residenziale convenzionata avente una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 600 in Cornaredo in via Rossini – via Fleming, i cui alloggi, i boxes, e/o i posti auto coperto e loro pertinenze saranno ceduti/assegnati in proprietà e/o in locazione convenzionata esclusivamente a persone fisiche aventi i requisiti di cui al successivo art. 9 o ceduti/assegnati in proprietà a persone giuridiche che s'impegnano a locare a persone fisiche in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 9, per un periodo di tempo di almeno 8 anni.

Il canone massimo non potrà essere superiore al 4,5 % (quattro virgola cinque per cento) del valore di prima cessione/assegnazione, e potrà essere oggetto a rivalutazione nei limiti e con le modalità previsti dalle vigenti norme. In alternativa la persona giuridica potrà locare detti alloggi con patto di futura vendita come di seguito previsto.

Trascorsi gli 8 anni di locazione sopra richiamati il proprietario dell'alloggio potrà proseguire a locare in forma convenzionata oppure potrà cederlo in proprietà a persone fisiche aventi i requisiti previsti dall'art. 9 e alle condizioni stabilite dall'art. 7.

Articolo 3–OBBLIGHI DELL'OPERATORE

L'“OPERATORE” si obbliga nei confronti del “COMUNE”:

1. a realizzare nei termini di validità del titolo abilitativo, sull'area di proprietà, sita in Cornaredo via Rossini alloggi

di edilizia residenziale convenzionata, boxes, e/o posti auto coperti e pertinenze per una SLP di mq. 600, nel rispetto del Decreto Legislativo n. 192/2005 e s.m.i. dell'ulteriore normativa statale, regionale e locale in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici e dei criteri per i requisiti acustici passivi degli edifici residenziali, stabiliti dal DPCM 5/12/1997.

2. ad iniziare la costruzione degli alloggi residenziali entro dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
3. ad ultimare la costruzione degli alloggi residenziali entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire. I lavori si intendono iniziati e ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte dell'"OPERATORE"; tali verbali dovranno essere inviati al "COMUNE" a cura dell'"OPERATORE" stesso. I termini d'inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal "COMUNE" a richiesta dell'"OPERATORE" per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti dall' art. 4.

Qualora i lavori di costruzione degli alloggi residenziali non risultassero ultimati entro i termini previsti di cui al punto 4, così come eventualmente prorogati ai sensi del comma precedente, verrà applicata all'"OPERATORE" una sanzione pari ad € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di Euro 100.000,00 (euro centomila/00).

La determinazione dell'importo globale della sanzione avverrà a cura del "COMUNE" che introiterà la corrispondente somma.

L'applicazione della sanzione di cui sopra non modifica il prezzo di cessione degli alloggi, così come determinabile ai sensi dell' articolo 4, rimanendo la stessa ad esclusivo carico dell'"OPERATORE".

Spetta al "COMUNE" far eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal "COMUNE", nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione Analitica dei Lavori, approvate dal Spetta al "COMUNE" far eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal "COMUNE", nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione Analitica dei Lavori, approvate dal "COMUNE" prima del rilascio del Permesso di Costruire, con quelle effettivamente realizzate.

L'accertamento dell'inosservanza e/o dell'inadempimento relativi alla conformità dei lavori eseguiti alle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 12.

Articolo 4-FUTURI PREZZI DI CESSIONE

L'"OPERATORE" si obbliga nei confronti del "COMUNE" a cedere/assegnare in proprietà e/o a locare, in conformità ai contenuti dell'art. 5 (LOCAZIONE), a persone fisiche aventi i requisiti di cui all'art. 9 e assegnati/ceduti a persone giuridiche secondo le prescrizioni di cui all'art. 10, gli alloggi, i boxes e/o i posti auto coperti realizzandi ad un prezzo riferito al metro quadrato di "superficie complessiva" determinata ai

sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i. (D.M. 05 agosto 1994 – G.U. n. 194 del 20 agosto 1994) non superiore ad € 1.950,00.

Tale valore di compravendita è stato dedotto prendendo in esame le quotazioni immobiliari “TeMA S.c.p.a”, nuova azienda della Camera di Commercio di Milano e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate.

Il valore di compravendita per appartamenti nuovi all’interno del Comune di Cornaredo, relativi al I semestre 2017, secondo le quotazioni sopracitate risulta pari all’importo di seguito riportato e più precisamente:

TeMA S.c.p.a € 2.150,00

Agenzia Entrate € 2.200,00

La media dei risultati ottenuti risulta avere un importo di € 2.175,00

Applicando uno sconto del 10,34% il prezzo finale di compravendita dell’edilizia convenzionata risulta avere un importo pari ad € 1.950,00, come sopra definito.

Tale valore risulta inferiore a quello applicato dalle cooperative che hanno operato all’interno del territorio comunale di Cornaredo nell’ultimo quinquennio.

La superficie commerciale dell’alloggio è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie lorda di pavimento dell’alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolata al 100 % nei casi 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, calcolata al 25 %;

la superficie di eventuali giardini pertinenziali calcolata al 15 %;

la superficie dei box e/o posto auto di pertinenza calcolata al 50%

aumentata forfettariamente del 5 % per le parti comuni dell’edificio (androni, scale, porticati, ecc.).

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte dell’ “OPERATORE” comporterà l’applicazione delle sanzioni di cui all’art. 12.

Le parti danno altresì atto che l’ “OPERATORE” relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite potrà apportare a richiesta esclusiva dei singoli assegnatari/acquirenti migliorie specifiche all’interno delle unità immobiliari realizzando per le seguenti categorie di lavori:

1 opere murarie;

2 impianto elettrico;

3 impianto di riscaldamento;

4 apparecchi sanitari e rubinetterie;

5 pavimenti e rivestimenti;

6 portoncino d’ingresso e serramenti interni.

Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio, boxes e/o posti auto coperti, così come definibili in base al presente articolo.

Articolo 5-LOCAZIONE DA PARTE DELL'OPERATORE

Ottenuto il Certificato di agibilità, l'“OPERATORE” provvederà a locare, nel rispetto degli obblighi di cui all' art.3 punto 5), una o più unità immobiliari, non ancora assegnate/cedute, a persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dall' articolo 9, per un periodo di tempo di almeno 8 anni; il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 4,5 % (quattro virgola cinque per cento) del valore di prima assegnazione/cessione, oggetto di rivalutazione nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente. Concluso il contratto di locazione l' “OPERATORE” potrà continuare a locare alle stesse condizioni prima indicate oppure potrà cedere in proprietà a persone fisiche aventi i requisiti previsti dall'art. 9 e alle condizioni stabilite dall'art. 7. La mancata osservanza della sovra estesa pattuizione da parte dell' “OPERATORE” comporterà le sanzioni di cui all'art. 12.

Articolo 6-BOXE POSTO AUTO COPERTO

Ogni alloggio ceduto o locato deve essere dotato di un box o posto auto coperto di pertinenza che non potrà essere trasferito separatamente. Qualora non fossero stati assegnati/ceduti tutti i boxes e posti auto coperti, l' “OPERATORE” ha la facoltà di procedere all'assegnazione/cessione in proprietà e/o in locazione ad altre persone fisiche. e/o persone giuridiche che s'impegnano a locare gli stessi a persone fisiche.

Tali posti auto coperti e/o boxes potranno essere assegnati/ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità.

Articolo 7-VINCOLI-OBBLIGHI E DIVIETI

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti assegnati/ceduti dall'“OPERATORE” non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto legale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 10, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione/cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna delle unità immobiliari agli assegnatari/acquirenti, risultante da apposito verbale di consegna.

Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari/acquirenti, il “COMUNE” potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al primo comma, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto coperti riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 9, ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione. Decorsi 20 anni dall'effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti/assegnatari/conducenti essi possono essere liberamente alienati e cessano tutti i vincoli previsti dalla presente convenzione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei posti auto coperti e dei boxes successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

al prezzo di prima assegnazione/cessione così come risulta dal Conto Consuntivo approvato dal “COMUNE”, sarà

aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 10 anni: lo 0 % (zero per cento);
- da 11 a 20 anni: lo 0,5 % (zero virgola cinque per cento) annuo fino ad un massimo del 5 % (cinque per cento);

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

L' "OPERATORE" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione/cessione delle singole unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle parti comuni, il richiamo espresso alla presente Convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste dal presente articolo. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione/cessione/locazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli assegnatari/acquirenti o dei loro aventi causa. Le clausole di cui agli articoli 2,3,4,5 e 6, impegnano l'operatore non solo nei confronti del Comune ma anche nei confronti degli assegnatari / acquirenti/conducenti.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte dell' "OPERATORE" o dei suoi aventi causa, in quanto contrastante con clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela di esigenze di pubblico interesse, comporterà la nullità delle clausole e/o pattuizioni illegittime, fatta salva comunque l'applicazione delle sanzioni di cui all' art. 12.

Articolo 8–NULLITA'

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'articolo 3 –comma 63- lettera e) della Legge 23 dicembre 1996 n.662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione/cessione, nonché dei canoni di locazione di cui all'art. 5, è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente Convenzione.

E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione/cessione e locazione in violazione dell'art. 9, in quanto correlata a normativa statale e regionale inderogabile.

Articolo 9–REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti che l'"OPERATORE" realizzerà sull'area di sua proprietà dovranno essere assegnati/ceduti in proprietà o locati a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) avere la cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione e accoglienza;
- b) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei Comuni appartenenti alla Città Metropolitana di Milano da almeno due anni antecedenti la data della delibera di

assegnazione del Consiglio di Amministrazione/ del preliminare di compravendita , riservando ai residenti del Comune di Cornaredo o che svolgono attività lavorativa nel Comune di Cornaredo da almeno due anni antecedenti dalla data precedentemente indicata, una percentuale minima del 60 % del totale degli assegnatari/acquirenti dell'intervento oggetto della presente Convenzione.

L'operatore sarà sollevato dall'obbligo di riservare la percentuale minima del 60 % suindicata a condizione che:

- 1) Abbia effettuato comunicazione all'ufficio housing del Comune per inserire sul sito internet istituzionale l'avviso di disponibilità di alloggi;
- 2) Abbia affisso in Cornaredo un congruo numero di manifesti, di dimensioni corrispondenti a quelli per le comunicazioni istituzionali .

L'avviso di cui sopra deve indicare la possibilità per gli aspiranti acquirenti/assegnatari/conduttori di acquisire le opportune informazioni sia presso l'operatore che presso l'ufficio housing del Comune

- 2) Siano decorsi almeno 60 giorni dagli adempimenti di cui ai precedenti paragrafi a) e b) senza che alcun aspirante acquirente/assegnatario/conduttore – in possesso del requisito - abbia manifestato la propria disponibilità all'acquisto o alla locazione, ovvero, dopo aver manifestato tale intenzione, non abbia dato seguito alla stipulazione dei successivi atti preliminari e/o definitivi.
- c) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni precisati nel testo alla lettera b); a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani;
- d) nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso alloggio non costituisce impedimento per l'assegnazione del nuovo alloggio.
- e) al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della deliberazione di assegnazione del Consiglio di Amministrazione/preliminare di compravendita, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito;
- f) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 50 % (cinquanta per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico;

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene alla composizione del nucleo familiare, nonché al metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'Edilizia Agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Possono essere assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi dall' "OPERATORE" anche le categorie di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i

requisiti di cui alle lettere a-b-c-d:

- persone singole, purchè maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi.

E' vietata l'assegnazione/cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Nel caso in cui gli assegnatari/acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c) e d) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi dall' "OPERATORE" di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 9 (nove) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/cessione promossa dal "COMUNE" in seguito a specifica azione di vigilanza.

L' "OPERATORE" si impegna a fornire al "COMUNE", nel momento in cui verranno da esso concretamente assegnati/ceduti i singoli alloggi, boxes, posti auto coperti, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso da parte degli assegnatari/acquirenti dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il "COMUNE" medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, espresso per iscritto da ciascun assegnatario/acquirente.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte dell' "OPERATORE" comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 12.

Articolo 10 LOCAZIONE E DONAZIONE DA PARTE DELL'ASSEGnatARIO/ACQUIRENTE E LOCAZIONE DA PARTE DELL'ASSEGnatARIO PERSONA GIURIDICA.

Gli alloggi e relative pertinenze realizzati dall'"OPERATORE" potranno essere locati dalle persone fisiche assegnatarie/acquirenti, per motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, così come definite dalla DGR Lombardia n. 7/13719 del 18/07/2003 e s.m.i., anche nel primo quinquennio dalla data di prima assegnazione/cessione, previa specifica autorizzazione da richiedere al "COMUNE".

Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 9 ad un canone annuo non superiore al 4,5 % (quattro virgola cinque per cento) (del prezzo di assegnazione/cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'art. 7.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi

al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Le unità immobiliari acquisite dalle persone giuridiche così come previsto all'art. 2 dovranno essere locate rispettando le condizioni sopra riportate.

E' consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto delle unità immobiliari, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempre che i soggetti fruitori delle unità immobiliari siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 9.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte degli aventi causa dell' "OPERATORE" comporterà le sanzioni di cui all'art. 12.

Articolo 11-TRASMISSIONE ELENCHI

E' fatto obbligo all'"OPERATORE" di trasmettere ai competenti uffici del "COMUNE" l'elenco definitivo degli assegnatari/acquirenti degli alloggi, comprensivo delle quote millesimali entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'atto di rogito notarile di assegnazione/cessione, al fine di consentire al "COMUNE" le verifiche di competenza.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione/cessione è fatto obbligo alla parte acquirente di rispettare il presente articolo.

Articolo 12-SANZIONI

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'"OPERATORE" si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti le seguenti sanzioni:

1. il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di cui all'art. 3 comporterà in caso d'inerzia dell' "OPERATORE" , l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese dell' "OPERATORE" stesso, oltre al pagamento di una penale pari al 15 % (quindici per cento) dell'importo dei predetti lavori necessari all'eliminazione , da determinarsi in contraddittorio tra le parti;
2. ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione come sopra determinato negli artt. 5 e 10, è nulla per la parte eccedente. Inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo, nonché l'applicazione di una penale, a carico dell'inadempiente ed a favore del "COMUNE", pari a 2 (due) volte il maggiore canone indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più;
3. l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 4.500,00 da determinarsi in relazione all'entità ed alla importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati, relativamente a quanto previsto dall' art. 9;
4. per altre eventuali inosservanze degli ulteriori obblighi contrattuali, le relative sanzioni verranno stabilite di

volta in volta con atto della Giunta Comunale. In tutti i casi di grave inadempimento della convenzione che l'operatore non abbia rimosso nel termine assegnato dal Comune – egli sarà tenuto al versamento del contributo di costruzione in misura integrale, corrispondente agli interventi di edilizia residenziale libera , con l'applicazione degli interessi legali.

Il "COMUNE" si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di assegnazione/cessione e ai canoni di locazione.

Articolo 14–DOCUMENTAZIONE

L'"OPERATORE" si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzandi, copia della presente Convenzione.

In ogni rogito dovrà essere dato atto che all'acquirente/assegnatario è stata precedentemente consegnata copia del Conto Consuntivo approvato dal "COMUNE", del "libretto" e "manuale d'uso" previsto dal punto 6.2.2 dell'allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 24/07/1998 n. 6/37691 e copia della polizza postuma decennale ai sensi della normativa vigente.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica del prezzo e quindi elemento essenziale dell'atto.

L' "OPERATORE" si impegna infine a consegnare copia del "Manuale di Manutenzione" previsto dal programma di manutenzione, così come indicato al punto 2. dell'art. 3, all'Amministratore del costituendo condominio unitamente ai disegni e alle indicazioni, elaborati dal Progettista, contenenti le informazioni necessarie alla conoscenza delle caratteristiche degli impianti da mantenere.

Articolo 15–PUBBLICITA'IMMOBILIARE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

Articolo 16–SPESE E TASSE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente Convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione restano a carico dell'"OPERATORE" il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.