



Comune di Cornaredo

Provincia di Milano

Committente:

TEQ S.R.L.

Ambito di Trasformazione AT 3 (ex AT 7)

Fase

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

D.07

BOZZA DI CONVENZIONE



MASTERPLANSTUDIO s.r.l.
via Aosta 2 20155 Milano Italia
t +39 02 3310 6423 f +39 02 3182 0674
p. iva 0453 4620 960
info@masterplanstudio.it
www.masterplanstudio.it

Novembre 2020

E05	Novembre 2020	508_CPA			
Rev.	Data	Codice	Redatto	Verificato	Approvato

* * *

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
DENOMINATO "A.T. 3 - L'ASSE VERDE, VIA MILANO"
CONFORME ALLE PREVISIONI DEL P.G.T. DEL COMUNE DI
CORNAREDO, AI SENSI DELL'ART.14 DELLA LEGGE
REGIONALE N. 12/2005.-

* * *

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____, avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, Notaio in _____,
iscritto presso il Collegio Notarile di _____, si sono costituiti:

da una parte

_____, nato a _____ il _____ e residente a _____, in
via _____ n. _____, nella sua qualità di _____ del **COMUNE
DI CORNAREDO** (cod. fisc. _____), con sede a Cornaredo, in
via _____ n.____, il quale interviene al presente atto in nome e per conto
del Comune medesimo, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18
agosto 2000, n. 267 ed in esecuzione della deliberazione _____,
soggetto nel seguito del presente atto denominato anche "**Comune**";

dall'altra parte

_____, nato a _____ il _____ e residente a _____, in via
_____ n. _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di
_____ e legale rappresentante di **TEQ S.R.L.** (cod. fisc. e p.

iva _____), con sede a _____, in via _____ n. ____, avente titolo in forza di documentazione allegata alla presente sotto la lettera _____, soggetto nel seguito del presente atto denominato anche **“Operatore.”**

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia, d'accordo e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni al presente atto, stipulano e convengono quanto appresso.

PREMESSO

quanto segue.

a) L'Operatore è proprietario, in forza di atti d'acquisto che si allegano sub _____, di aree site nel Comune di Cornaredo, tra le vie Missori, Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco, aventi una superficie effettiva accertata con specifico rilievo sul campo di circa mq. 17.605,00 e distinte in catasto terreni al foglio 12, mappali 176 (parte) - 177 - 586 - 1331 (parte) - Acqua (parte) , il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.01 del P.A., che si allega alla presente sub _____.

b) Il Comune di Cornaredo è proprietario in forza di atti d'acquisto che si allegano sub _____, di aree adiacenti a quelle di cui alla precedente lettera a), site nel Comune di Cornaredo, tra le vie Missori Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco aventi una superficie effettiva complessiva di circa mq. 1.805,00 e distinte in catasto terreni al foglio 12, mappali 973 - 974 - 975, il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.01 del P.A., che si allega alla presente sub _____. Tali aree furono

cedute al Comune di Cornaredo dalla parte privata a titolo di anticipazione di standard urbanistico delle aree da destinare ad opere di interesse pubblico nell'ambito di un precedente Piano di Lottizzazione denominato "*P.L. Gasparotti*", in relazione al quale fu a suo tempo sottoscritta, nel giugno del 1992, la relativa convenzione urbanistica d'attuazione con il dante causa dell'Operatore, senza però tuttavia che gli interventi edificatori previsti in tale piano trovassero poi esecuzione.

c) Le aree sopra indicate alle premesse a) e b) costituiscono nel loro complesso l'ambito individuato dal nuovo P.G.T. quale "*Ambito di Trasformazione A.T..3 - L'Asse Verde, via Milano*", avente una superficie effettiva complessiva, accertata con specifico rilievo sul campo, di circa mq. 19.410,00. La disciplina urbanistica di tale comparto risulta in particolare disciplinata dalla relativa Scheda del Documento di Piano, che prevede quale modalità di attuazione quella del Piano Attuativo. Il tutto come meglio risulta dalla tavola n. T.01a del P.A., allegata sub ___ al presente atto.

d) Le aree di cui trattasi sono interessate dai vincoli meglio descritti nella Relazione tecnico-illustrativa del Piano. Tali vincoli non costituiscono in alcun modo vincolo di inedificabilità rispetto alle opere ivi previste dal P.A. e di essi si terrà in ogni caso conto in sede di attuazione del P.A. medesimo. Le aree ricomprese nel perimetro del P.A. non sono comprese nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali.

e) Le predette aree di cui alle premesse a) e b) furono in passato interessate da due distinti Piani di Lottizzazione, che diedero vita ad una serie di reciproche contestazioni tra la parte privata e il Comune. In particolare, il Piano di Lottizzazione denominato "*Gasparotti*", a seguito della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica attuativa nel giugno del 1992, ebbe parziale attuazione soltanto attraverso la cessione a titolo di standard urbanistico delle aree da destinare ad opere di interesse pubblico, che furono infatti cedute al Comune come già riferito alla precedente premessa b); il Piano di Lottizzazione denominato "*ex Imm. San Rocco*", con scadenza al novembre 1998, non vide mai sottoscritta la relativa convenzione urbanistica attuativa. Le contestazioni conseguenti ai due predetti atti di pianificazione attuativa rimasti inattuati sono meglio illustrate in due distinti atti di significazione e diffida, entrambi datati 4.1.2010 e successivamente notificati al Comune di Cornaredo, a mezzo dei quali la parte privata ha -da un lato- richiesto al Comune la restituzione della somma di € 121.888,73, oltre interessi legali, versata a titolo di oneri di urbanizzazione per interventi in realtà mai eseguiti e -da altro lato- richiesto al Comune la restituzione di aree di proprietà della parte privata di fatto occupate dal Comune in assenza di idoneo titolo giuridico, sulle quali peraltro il Comune ha nel frattempo realizzato opere pubbliche consistenti nel percorso ciclopedonale lungo via Missori e nel parcheggio lungo via Garibaldi.

f) L'Operatore è inoltre proprietario di un'area confinante con il

perimetro dell'ambito di trasformazione A.T. 3 ma ad esso esterna, situata a nord lungo la via Missori, attualmente destinata a prato, avente una superficie complessiva di circa mq. 742,10 e distinta in catasto terreni al foglio 12, mappali 176 (parte) - 1331 (parte) - Acqua (parte), il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.01 del P.A., che si allega alla presente sub _____. Tale area, seppure esterna al perimetro dell'ambito di trasformazione, viene interessata dalla presente convenzione attuativa in quanto oggetto di interventi di urbanizzazione, mediante formazione in parte di parcheggio ed in parte di parco urbano, oltre che oggetto di successiva cessione in proprietà al Comune di Cornaredo, quale cessione aggiuntiva di aree non conteggiate.

g) Anche al fine di poter superare le contestazioni in essere con il Comune di Cornaredo meglio illustrate alla precedente premessa e), l'Operatore ha presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo alle aree di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.G.T., ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n. 12/2005. Allo scopo è stato presentato, oltre alla presente convenzione attuativa, un progetto costituito dai seguenti elaborati e documenti, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante, sotto i numeri appresso indicati:

1. D.01 - Relazione tecnico-illustrativa e piano economico preventivo;
2. D.02 - Relazioni specialistiche;

- D.02.a - Relazione impatto acustico;
- D.02.b - Relazione geologica / idraulica;
- D.02.c - Studio di impatto del traffico generato;
- 3. D.03a - Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie
parcheggi pubblici;
- 4. D.03b - Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie
parco pubblico;
- 5. D.03c - Computo metrico estimativo compensazione verde
- 6. D.04 - Relazione sulle opere elettriche;
- 7. D.05 - Relazione sul drenaggio delle acque meteoriche e verifica
dell'invarianza idraulica ed idrologica
- 8. D.06 - Relazione agronomica
- 9. D.07 - Bozza di convenzione.

- 10. T.01a - INQUADRAMENTO URBANISTICO E
TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AREA DI
INTERVENTO;
- 11. T.01b - INQUADRAMENTO: SOTTOSERVIZI -
ACCESSIBILITA' E AREE VERDI;
- 12. T.02a - STATO DI FATTO: RILIEVO GRAFICO;
- 13. T.02b - STATO DI FATTO: SEZIONI URBANE;
- 14. T.02c - STATO DI FATTO: RILIEVO FOTOGRAFICO;
- 15. T.03a - PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO;
- 16. T.03b - PROGETTO: PLANIMETRIA PIANO TIPO;

17. T.03c – PROGETTO: PARCHEGGI PERTINENZIALI (PIANO - 1.15 m E -4.40 m) E PROFILI;
18. T.03d – PROGETTO: VISTE 3D;
19. T.03e – PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO;
20. T.04a – PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE - SUPERFICIE TERRITORIALE, SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE URBANIZZAZIONI;
21. T.04b – PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE - SUPERFICIE PERMEABILE, SUPERFICIE COPERTA, SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI;
22. T.05a – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE, ALLACCIAMENTI RETI PUGSS;
23. T.05b – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO 1 (UPk1) - PLANIMETRIA, RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE, SEZIONE AA', DETTAGLI;
24. T.05c – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO 2 (UPk2) - PLANIMETRIA, RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE, SEZIONE BB', STRATIGRAFIA PERCORSO CICLOPEDONALE;
25. T.05d – PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE

DETTAGLI;

26. T.05e - PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCO

(UPc) - PLANIMETRIA, RETE DI ILLUMINAZIONE

PUBBLICA, RETE DI IRRIGAZIONE PARCO, SEZIONE CC',

DETTAGLIO;

27. All.01 - STATO DI FATTO: PROPRIETA' AREE;

28. All.02 - PROGETTO: CESSIONI E ACQUISIZIONI.

29. V.01 - STATO DI FATTO RILIEVO BOTANICO

30. V.02 - COMPARATIVA STATO DI FATTO PROGETTO DI

ABBATTIMENTI - NUOVI IMPIANTI

h) Il progetto di Piano Attuativo di cui sopra è risultato conforme alla disciplina dettata dagli atti di P.G.T., oltrechè conforme alle prescrizioni di legge e di regolamento, nonché meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione -anche tipologica- dei volumi e della distribuzione degli spazi di uso pubblico.

i) Gli elaborati di progetto allegati al Piano Attuativo sono stati esaminati da _____ e da _____, rispettivamente nelle sedute del _____ e del _____, conseguendo parere favorevole.

j) Il Piano Attuativo proposto è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____ ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.R. n. 12/2005.

k) In adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti del Piano Attuativo sono stati depositati in libera visione al pubblico nella segreteria comunale dal _____ al

_____, oltre che pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio.

1) La Giunta Comunale ha approvato in via definitiva il P.A., unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate, con deliberazione n. ____ del _____.

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto appresso.

*

Art. 1 - PREMESSE E ALLEGATI.-

1.1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione.

*

Art. 2 - PERMUTA DI AREE E DI DIRITTI VOLUMETRICI (CAPACITA' EDIFICATORIA) DAL COMUNE ALL'OPERATORE IN CAMBIO DI CESSIONE DI ALLOGGI DALL'OPERATORE AL COMUNE.-

2.1. Il Comune di Cornaredo ha convenuto con l'Operatore la cessione dei diritti volumetrici generati dall'area di proprietà comunale meglio indicata alla lettera b) delle premesse della presente convenzione ed individuata in tinta di colore viola nella tavola All.01

allegata al presente atto sub _____. Tale terreno è contraddistinto in catasto terreni al foglio 12, mappali 973 - 974 - 975, ed ha una superficie territoriale complessiva di mq.1.805,00, in grado di generare nell'ambito di trasformazione AT.3 "*L'Asse Verde, via Milano*" una capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici edificatori fissati dalla relativa Scheda del Documento di Piano in modo generalizzato con riferimento all'intero Ambito di Trasformazione. Il valore di mercato di tale terreno, avuto riguardo ai diritti volumetrici attribuiti in modo indistinto dal Documento di Piano, è stimato in € 274.360,00, sulla base di apposita perizia allegata al presente atto sub _____.

La cessione dei diritti volumetrici generati dalla predetta area di mq.1.805,00 permette all'Operatore lo sviluppo dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 secondo le previsioni di cui al Documento di Piano del P.G.T.-

Tuttavia, in considerazione dei contenuti complessivi del Piano Attuativo di cui alla presente convenzione, la proprietà della predetta area di complessivi mq. 1.805,00 viene trasferita soltanto in parte in proprietà dell'Operatore e precisamente per mq. 432,76 ricadenti all'interno delle aree fondiarie ove è prevista l'edificazione degli edifici privati; mentre per la restante parte e precisamente per mq.1.372,24 rimane in proprietà del Comune di Cornaredo quale quota-parte delle aree a standard necessarie a soddisfare il disposto

dell'art.46, primo comma, lett. a), della L.R. n.12/2005, come meglio chiarito al successivo articolo 6 della presente convenzione.

Il tutto a fronte della cessione al Comune di Cornaredo della proprietà di appartamenti che saranno individuati tra quelli realizzati dall'Operatore all'interno della quota-parte di s.l.p. da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata per un valore non inferiore a quello di € 274.360,00, individuato quale valore di mercato dell'area e dei diritti volumetrici ceduti dal Comune, secondo quanto disciplinato ai punti successivi del presente articolo.

2.2. In primo luogo, pertanto, il Comune di Cornaredo, come sopra rappresentato, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede all'Operatore, che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la piena proprietà dell'area di mq.432,76 ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 di seguito meglio indicata:

-appezzamento di terreno sito in Comune di Cornaredo, tra le vie Missori, Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco, avente una superficie complessiva pari a mq.432,76, attualmente distinto in catasto terreni come segue:

-foglio 12, mappale 973 (parte), di ha _____, are _____, ca _____, reddito _____;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1331 - 974 - 586 - 564 - 1332.

-foglio 12, mappale 974 (parte), di ha _____, are _____, ca _____, reddito _____

___;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1331 - 975 - 586 - 973.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Per una migliore identificazione del terreno ceduto in proprietà viene fatto espresso riferimento alla tavola All.02 allegata al presente atto sub ___, in cui il terreno è indicato in tinta di colore blu (sigla Sf_a).

L'area oggetto di trasferimento di proprietà in capo all'Operatore viene ceduta dal Comune libera da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti.

2.3. In secondo luogo, il Comune di Cornaredo, come sopra rappresentato, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede all'Operatore, che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la piena proprietà dei diritti volumetrici (capacità edificatoria) generati, secondo le prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T., dall'area di mq. 1.372,24 ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 di seguito meglio indicata:

-appezzamento di terreno sito in Comune di Cornaredo, le vie Missori, Milano, Garibaldi e Favaglie San Rocco, avente una superficie complessiva pari a mq. 1.372,24, attualmente distinto in catasto terreni come segue:

-foglio 12, mappale 973 (parte), di ha _____, are _____, ca _____, reddito _____;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1331 - 974 - 586 - 564 - 1332.

-foglio 12, mappale 974 (parte), di ha _____, are _____, ca _____, reddito _____;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1331 - 975 - 586 - 973.

-foglio 12, mappale 975, di ha _____, are _____, ca _____, reddito _____;

confini da nord in senso orario:

foglio 12 mappali 1331 - strada - 1225 - 564 - 586 - 974.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Per una migliore identificazione del terreno dal quale scaturiscono i diritti edificatori viene fatto espresso riferimento alla tavola All.02 allegata al presente atto sub ____, in cui il terreno è indicato in tinta di colore verde (sigla UPc_c) e rosa (sigla UPk2_c); tale terreno rimane in proprietà del Comune di Cornaredo quale quota-parte delle aree a standard necessarie a soddisfare il disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a), della L.R. n.12/2005, trasferendosi in capo all'Operatore la sola titolarità dei diritti volumetrici (capacità edificatoria) dallo stesso terreno generati.

L'area ed i diritti edificatori oggetto della presente cessione volumetrica non sono gravati da oneri e pesi che limitino il

dimensionamento e la consistenza dei diritti edificatori oggetto di cessione.

Si precisa che l'area di cui al presente punto 2.3 dalla quale scaturiscono i diritti edificatori necessari per l'attuazione del presente Piano Attuativo -area che rimane in proprietà del Comune- sarà successivamente fatta oggetto di consegna formale da parte del Comune all'Operatore, secondo quanto stabilito al successivo articolo 12 della presente convenzione, essendo tale area interessata dalla realizzazione da parte dell'Operatore delle opere di urbanizzazione come meglio individuate al successivo articolo 8 della presente convenzione.

2.4. Quale corrispettivo per l'acquisto tanto dell'area (e della relativa capacità edificatoria) ceduta in proprietà di cui al precedente punto 2.2, quanto dei soli diritti volumetrici (capacità edificatoria) generati dall'area di proprietà comunale di cui al precedente punto 2.3, l'Operatore si obbliga fin d'ora ed irrevocabilmente a cedere al Comune di Cornaredo la proprietà di almeno n.3 appartamenti che saranno realizzati in esecuzione del presente Piano Attuativo per un valore di mercato che dovrà essere non inferiore a quello di € 274.360,00, individuato quale valore di mercato dell'area e dei diritti volumetrici ceduti dal Comune, come da perizia di stima allegata al presente atto sub _____. Tali appartamenti dovranno essere individuati tra quelli realizzati dall'Operatore all'interno della quota-

parte di s.l.p. da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata, della quale dovranno avere le medesime (o comunque non inferiori) caratteristiche costruttive. La puntuale individuazione degli appartamenti oggetto di cessione dovrà avvenire in sede di rilascio del primo titolo edilizio necessario per le edificazioni private, restando fin d'ora inteso che gli appartamenti dovranno essere individuati nei primi due piani dell'edificio destinato ad accogliere l'edilizia residenziale convenzionata, tenuto conto del valore-soglia di € 274.360,00 (che dovrà essere necessariamente soddisfatto) e fermo restando che dovrà in ogni caso essere garantita la cessione di un numero di appartamenti non inferiore a 3.

2.5. Il trasferimento della proprietà dei predetti appartamenti avverrà con specifico atto pubblico di trasferimento, previa ricognizione ed identificazione catastale, da stipularsi entro trenta giorni dal collaudo degli alloggi medesimi, a norma del successivo articolo 12 della presente convenzione; sino alla data del trasferimento, l'Operatore si impegna ad utilizzare gli immobili per le finalità indicate dal presente Piano nonché a provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione ed alla custodia degli stessi.

2.6. Le imposte e le spese tutte del trasferimento della proprietà dell'area, dei diritti volumetrici e degli appartamenti e loro conseguenziali sono a carico dell'Operatore. Ai fini fiscali, si invoca l'applicazione del regime più favorevole.

*

**Art. 3 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO - OBBLIGHI
DELL'OPERATORE IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI
PRIVATI.-**

3.1. Il Piano Attuativo, di cui alla presente convenzione, interessa le aree libere da edificazioni individuate dal Documento di Piano del P.G.T. quale "*Ambito di Trasformazione A.T. 3 - L'Asse Verde, via Milano*", la cui disciplina urbanistica è contenuta, in particolare, nella relativa Scheda del Documento di Piano del P.G.T.-

3.2. Gli interventi edificatori previsti dal Piano Attuativo hanno complessivamente la seguente consistenza e destinazione, secondo la disciplina dettata dal Documento di piano:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA:

-mq. 19.132,00;

SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA:

-mq. 6.690,00;

**CAPACITA' EDIFICATORIA E RELATIVA DESTINAZIONE
FUNZIONALE:**

-mq. 6.400,00 di s.l.p. totale, pari a **mc. 19.200,00** di volume, di nuova edificazione:

di cui **-mq. 5.120,00** di s.l.p., pari a **mc. 15.360,00**, di edilizia residenziale libera;

-mq. 1.280,00 di s.l.p., pari a **mc. 3.840,00**, di edilizia residenziale convenzionata;

DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI:

-mq. 12.441,00 di aree per servizi pubblici interne all'ambito

di cui: -mq. 9.165,00 minimo per area a verde attrezzata;

-mq. 2.647,00 minimo per parcheggio pubblico;

-mq. 629,00 minimo per percorso ciclopedonale.

3.3. L'Operatore, con la presente convenzione, assume le obbligazioni di seguito indicate e meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati di Piano allegati:

- realizzazione, a proprie cura e spese, di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, per un importo complessivo di € 249.813,30 al netto dello sconto del 15% applicato dal Comune;
- realizzazione, a proprie cura e spese, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, per un importo complessivo di € 248.392,44 al netto dello sconto del 15% applicato dal Comune;
- versamento di ulteriori oneri di urbanizzazione per € 156.929,54
- versamento del contributo di compensazione ecologica-ambientale per € 25.087,50;
- cessione di aree per complessivi mq. 12.720,00, comprensiva di parte delle aree già cedute al Comune di cui alla premessa b) della parte in fatto e di cui al precedente articolo 2.3 per

mq. 1.372,24;

- ulteriore cessione aggiuntiva di aree a titolo gratuito per mq. 742,10;
- cessione di almeno n.3 appartamenti quale corrispettivo per la cessione dei diritti volumetrici generati dall'area comunale di cui alla premessa b) della parte in fatto come meglio disciplinato al precedente articolo 2.

3.4. L'Operatore si obbliga ad effettuare, a proprie cura e spese, la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

3.5. L'Operatore si obbliga a realizzare i fabbricati previsti dal Piano in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del P.G.T., del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, previo ottenimento dei necessari permessi di costruire o titoli equivalenti. L'attuazione del Piano Attuativo avverrà altresì in conformità alla presente convenzione ed ai progetti ed agli elaborati allegati, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

*

Art. 4 - DURATA DELLA CONVENZIONE - TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE.-

4.1. La durata e validità della presente convenzione è di 10 anni a partire dalla data della formale stipula.

4.2. Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente convenzione entro 18 mesi dalla data di intervenuta esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

*

Art. 5 - VARIANTI.-

5.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

5.2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

5.3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga del termine di efficacia della convenzione, salvo diversa pattuizione nel caso di procedura di cui al precedente comma 5.2.-

*

Art. 6 - CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.-

6.1. In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. n. 12/2005, nonché di quanto stabilito dalla specifica normativa del Documento di Piano del P.G.T., con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Attuativo, l'Operatore è tenuto a dotare l'insediamento di aree pubbliche per una superficie minima di complessivi mq. 12.441,00, di cui minimo mq. 9.165 da destinarsi ad area verde attrezzata, minimo mq. 2.647,00 da destinarsi a parcheggio pubblico e minimo mq. 629,00 da destinarsi a percorso ciclopedonale.

6.2. Per il soddisfacimento di tale obbligo, viene innanzitutto conteggiata una parte delle aree, interne al comparto di Piano Attuativo, già cedute al Comune di Cornaredo a titolo di anticipazione di standard urbanistico delle aree da destinare ad opere di interesse pubblico nell'ambito del precedente Piano di Lottizzazione denominato "*P.L. Gasparotti*", come meglio illustrato nelle precedenti premesse b) ed e) della parte in fatto. La capacità edificatoria relativa a tali aree è stata infatti acquistata dall'Operatore nei modi e nei termini meglio disciplinati al precedente articolo 2, mentre la proprietà di tali aree rimane in parte e precisamente per **mq.1.372,24** in capo al Comune di Cornaredo a titolo di quota-parte delle aree a standard necessarie a soddisfare il disposto del citato art. 46, primo comma, lett. a), della L.R. n.12/2005 in relazione al Piano

Attuativo di cui alla presente convenzione.

6.3. In aggiunta alle predette aree, l'Operatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede gratuitamente al Comune di Cornaredo, che con la sottoscrizione della presente convenzione accetta ed acquista, la proprietà di aree da destinare ad attrezzature pubbliche per una superficie di ulteriori **mq. 11.347,76**, anch'essa interna al comparto di Piano Attuativo.

Il tutto come meglio risulta dalla tavola n. All.02 allegata sub ___ al presente atto.

In particolare, l'Operatore cede gratuitamente al Comune di Cornaredo, che accetta ed acquista, la proprietà delle aree di seguito meglio individuate:

a) area avente superficie di mq. 9.500,90, da destinare alla formazione di area verde attrezzata percorso ciclabile, meglio individuata in tinta di colore verde UPc_dc nella tavola allegato 02, distinta in catasto terreni come segue:

-foglio ____, mappale ____, di ha ____, are ____, ca ____, reddito ____;

confini da nord in senso orario:

_____;

b) area avente superficie di mq. 1.846,86, da destinare alla formazione di parcheggio pubblico, meglio individuata in tinta di colore rosa UPk2_dc e di colore azzurro UPk1_dc nella tavola allegato 02, distinta in catasto terreni come segue:

-foglio ____, mappale ____, di ha ____, are ____, ca ____, reddito
_____;

confini da nord in senso orario:

_____.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

6.4. Le aree di cui al precedente punto 6.3 vengono cedute libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti, avendone l'Operatore conseguito la proprietà in forza di atti _____.

Si precisa che la cessione gratuita ed il conseguente trasferimento in capo al Comune di Cornaredo del diritto di proprietà sulle aree meglio indicate al precedente punto 6.3 avvengono contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre il possesso delle medesime aree rimane fin d'ora in capo all'Operatore, essendo tali aree interessate dalla realizzazione da parte dell'Operatore medesimo delle opere di urbanizzazione come meglio individuate al successivo articolo 8 della presente convenzione. Conseguentemente, l'uso, la manutenzione e la custodia di tali aree restano a carico dell'Operatore, che avrà l'onere di provvedervi a proprie cura e spese sino alla formale consegna al Comune di Cornaredo delle aree e delle opere sulle stesse realizzate, ai sensi del successivo articolo 12 della presente convenzione, cui si rinvia.

Le imposte e le spese tutte relative al trasferimento della proprietà

delle predette aree, ivi comprese quelle per i frazionamenti, sono a carico dell'Operatore. Ai fini fiscali, si invoca l'applicazione del regime più favorevole.

6.6. Le cessioni di cui al presente articolo per una superficie totale di **mq. 11.347,76**, unitamente all'area di **mq. 1.372,24** già in precedenza ceduta in proprietà del Comune a titolo di anticipazione di standard urbanistico nell'ambito del precedente Piano di Lottizzazione denominato "*P.L. Gasparotti*", consentono l'integrale soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche per una superficie di complessivi **mq. 12.441,00** (ed infatti $12.720,00 > 12.441,00$) di cui almeno mq. 9.165,00 da destinarsi ad area verde attrezzata, almeno mq. 2.647,00 da destinarsi a parcheggio pubblico ed almeno mq. 629,00 da destinarsi a percorso ciclopedonale.

*

Art. 7 - Ulteriori cessioni aggiuntive a titolo gratuito

7.1. Fermo restando il pieno soddisfacimento del fabbisogno di aree a standard ai sensi del precedente articolo 6, con la sottoscrizione della presente convenzione, l'Operatore cede altresì a titolo gratuito al Comune di Cornaredo, che con la sottoscrizione della presente convenzione accetta ed acquista, la proprietà della seguenti aree aggiuntive rispetto a quelle necessarie a garantire il fabbisogno di aree a standard:

-aree site in Comune di Cornaredo, confinanti a nord con il perimetro dell'ambito di trasformazione A.T. 3 lungo la via Missori, aventi una

superficie complessiva pari a mq. 742,10, meglio indicate in tinta di colore arancione (sigla ExC-Pc_dc) e marrone (sigla ExC-Pk3_dc) nella tavola n. All.02 allegata sub___ al presente atto.

Le predette aree risultano distinte in catasto terreni come segue:

-foglio ____, mappale ____, di ha ____, are ____, ca ____, reddito ____;

confini da nord in senso orario:

_____.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

7.2. Le aree di cui al precedente punto 7.1 vengono cedute libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti, avendone l'Operatore conseguito la proprietà in forza di atti _____.

Si precisa che la cessione gratuita ed il conseguente trasferimento in capo al Comune di Cornaredo del diritto di proprietà sulle aree meglio indicate al precedente punto 7.1 avvengono contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre il possesso delle medesime aree rimane fin d'ora in capo all'Operatore, essendo tali aree interessate dalla realizzazione da parte dell'Operatore medesimo delle opere di urbanizzazione come meglio individuate al successivo articolo 8 della presente convenzione. Conseguentemente, l'uso, la manutenzione e la custodia di tali aree restano a carico dell'Operatore, che avrà l'onere di provvedervi a proprie cura e

spese sino alla formale consegna al Comune di Cornaredo delle aree e delle opere sulle stesse realizzate, ai sensi del successivo articolo 12 della presente convenzione, cui si rinvia.

Le imposte e le spese tutte relative al trasferimento della proprietà delle predette aree, ivi comprese quelle per i frazionamenti, sono a carico dell'Operatore. Ai fini fiscali, si invoca l'applicazione del regime più favorevole.

*

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE A SCOMPUTO.-

8.1. L'Operatore, in relazione all'articolo 46, primo comma, lettera b), L.R. n. 12/2005, prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato previsti dal P.A. e comunque entro e non oltre il termine massimo di 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga altresì a realizzare e completare e/o a far realizzare e completare, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico e dagli elaborati di progetto esecutivo con computo metrico estimativo, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, meglio individuate e specificate nella tavola n. T.05a - T.05b - T.05c - T.05d - T.05e e nei computi metrici estimativi allegati al P.A., sulle aree in cessione e su quelle già precedentemente cedute al Comune a titolo di anticipazione standard interne al comparto di Piano Attuativo, oltre che sulle aree esterne al comparto medesimo, tutte meglio

individuate in tinta di colore verde (sigla UPc), marrone (ExC-Pc), azzurro (sigla UPk1), rosa (sigla UPk2), arancione (sigla ExC-Pk3) nella tavola n. T.05a:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- realizzazione di aree a parcheggi pubblici;
- realizzazione rete acquedotto;
- realizzazione rete fognatura;
- realizzazione rete energia elettrica;
- realizzazione rete pubblica illuminazione;
- realizzazione rete di erogazione gas-metano;
- realizzazione rete telefonica, cablaggio e rete dati;

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

-realizzazione di area per giardini e parchi urbani di circa mq.10.288,50 non recintata e accessibile dalle quattro vie che delimitano l'ambito.

8.2. L'Operatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare, realizzare e completare e/o far realizzare e completare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte, le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui costo, stimato oggi sulla base dei progetti preliminari allegati alla presente convenzione sub ____, è pari rispettivamente a € 249.813,30 per le opere di urbanizzazione primaria e a € 248.392,44 per le opere di urbanizzazione secondaria, importi calcolati al netto di spese tecniche ed I.V.A., come da computi

metrici allegati sub ____, con applicazione dello sconto del 15% richiesto dal Comune.

8.3. Resta comunque inteso che le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità e nel rispetto delle disposizioni dettate dal nuovo codice dei contratti pubblici D.Lgs. n.50/2016 ed in particolare dal suo art. 36, oltre che dall'art. 16, comma 2-bis, del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n.380/2001. In particolare, l'Operatore potrà procedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, senza alcuna necessità di espletamento di procedure di evidenza pubblica, trattandosi di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica. Quanto invece alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, si procederà mediante procedura negoziata nel rispetto di quanto previsto in particolare dal combinato disposto del comma 3 e del comma 2, dell'art. 36 del D.Lgs. n.50/2016. Rimane comunque fermo che, ove ne ricorrano i presupposti, si procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, commi 2, 3 e 4, DL. n.76/2020 e ss.mm.ii.

8.4. L'Operatore si impegna a garantire che tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, secondo le prescrizioni fornite dagli enti gestori delle reti infrastrutturali, e si impegna a richiedere (ed ottenere) i relativi pareri/nulla-osta ai gestori stessi.

8.5. L'Operatore dovrà altresì procedere, a proprie cura e spese, a far

eseguire gli allacciamenti a tutte le reti dei sottoservizi di cui all'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005.

8.6. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, di cui al presente articolo, verranno comunque realizzate in conformità ai progetti esecutivi ed ai relativi computi metrici estimativi forniti dall'Operatore ed approvati dall'Amministrazione comunale. E' facoltà del Comune richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione a scomputo che non incidano sul costo totale delle stesse.

*

Art. 9 - VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - CONTRIBUTO DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA-AMBIENTALE - COSTO DI COSTRUZIONE - AGIBILITA'.

9.1. Alla data di presentazione della proposta di P.A., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in applicazione delle tariffe comunali aggiornate, come risulta dal quadro economico allegato sub ____, sono i seguenti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: € 227.328,00;

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: € 549.696,00;

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: € 777.024,00.

Dal totale complessivo degli oneri di urbanizzazione così calcolati, deve tuttavia essere detratta la somma di € 121.888,73 a suo tempo

versata dalla parte privata al Comune di Cornaredo a titolo di oneri di urbanizzazione per interventi in realtà mai eseguiti nell'ambito del Piano di Lottizzazione c.d. "*Gasparotti*", come meglio precisato nella premessa e) della parte in fatto della presente convenzione. Tale somma, che il Comune di Cornaredo ha l'obbligo di restituire alla parte privata in considerazione della mancata realizzazione degli interventi di cui alla concessione edilizia n.39/1995, deve essere detratta dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione nell'ambito del presente Piano Attuativo. Fermo restando che gli atti di provenienza dei terreni enunciano chiaramente che la proprietà degli stessi è stata trasferita con tutti i diritti ed oneri di cui alla citata concessione edilizia n.39/1995, l'Operatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga in ogni caso a manlevare e tenere indenne il Comune di Cornaredo per il caso di eventuale futura richiesta di restituzione degli oneri di urbanizzazione a suo tempo versati in relazione agli interventi non eseguiti nell'ambito del citato Piano di Lottizzazione c.d. "*Gasparotti*" da parte del soggetto privato dante causa dell'odierno Operatore, che ebbe a suo tempo a richiedere ed ottenere la concessione edilizia per gli interventi non eseguiti.

Conseguentemente, la somma effettivamente dovuta dall'Operatore a titolo di oneri di urbanizzazione risulta la seguente:

SOMMA EFFETTIVAMENTE DOVUTA A TITOLO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE AL NETTO DI QUANTO GIA' IN PRECEDENZA VERSATO: € 655.135,27 (= 777.024,00 - 121.888,73)

9.2. I predetti oneri di urbanizzazione vengono interamente scomputati dal valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite ai sensi del precedente articolo 8: dal momento che tali opere vengono eseguite per un valore complessivo di € 498.205,73 (= 249.813,30 + 248.392,44), l'Operatore -nel presupposto dell'integrale adempimento delle obbligazioni di cui al precedente articolo 8, obbligazioni peraltro assistite dalla garanzia di cui al successivo articolo 13- è oggi tenuto a versare la somma di €. 156.929,54 a titolo di integrazione per l'assolvimento del contributo per l'urbanizzazione primaria e secondaria (oltre i contributo di € 25.087,50 a titolo di compensazione ambientale). La predetta somma verrà versata dall'Operatore all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia dei titoli equivalenti degli edifici privati, con le modalità previste dalla normativa comunale.

9.3. Le parti convengono e danno atto che le cifre suindicate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite rispettivamente ai progetti allegati al P.A. (tavole n. T.05a - T.05b - T.05c - T.05d - T.05e) ed agli oneri vigenti aggiornati alla data della presentazione del P.A.-

9.4. L'Operatore si impegna a presentare, entro sei mesi dalla

sottoscrizione della presente convenzione e comunque non oltre la data di presentazione delle domande per i titoli abilitativi privati, i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.A. da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio. Tutti i predetti progetti dovranno essere redatti in conformità a quanto previsto dalla specifica disciplina in materia di lavori pubblici, e comunque sulla base di tutte le indicazioni e le richieste effettuate dal Comune e dovranno essere dallo stesso esplicitamente approvati. La progettazione delle predette opere viene resa gratuitamente dall'Operatore.

9.5. In ogni caso, la verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo rispetto agli oneri dovuti verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione. Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutato con i prezzi utilizzati per il computo metrico estimativo di dettaglio allegato ai predetti progetti esecutivi, risultasse inferiore a quanto effettivamente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, l'Operatore dovrà corrispondere al Comune l'ulteriore somma. Qualora invece la realizzazione delle opere comportasse -sulla base dei costi stimati dai progetti esecutivi- un costo maggiore, tale maggior costo resterà a carico dell'Operatore.

9.6. Ai sensi di quanto disposto dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione A.T. 3 "*L'Asse Verde, via Milano*", è altresì dovuto il versamento della compensazione ecologica-ambientale ai sensi di quanto previsto dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., Parte Seconda, Disposizioni del Documento di Piano. Tale compensazione ecologica-ambientale viene quantificata in € 25.087,50 e verrà versata dall'Operatore all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia dei titoli equivalenti degli edifici privati, con le modalità previste dalla normativa comunale.

9.7. Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà versato dall'Operatore all'atto del rilascio dei permessi di costruire o della efficacia dei titoli edilizi equivalenti degli edifici privati, secondo le modalità di rateizzazione previsti dalla normativa comunale. Ai sensi del comma 1 dell'art.17 del D.P.R. n.380/2001, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per la realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata.

9.8. Le agibilità degli edifici privati potranno essere ottenute dall'Operatore a seguito di presentazione di segnalazione certificata ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/2001, come sostituito dal D.Lgs. n.222/2016, previo positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo. E' ammessa la presentazione di segnalazione certificata ai fini dell'agibilità di singoli edifici o singole porzioni di edifici o singole unità immobiliari, così come previsto dal

citato art.24 del D.P.R. n.380/2001.

*

**Art. 10 - SUPERAMENTO DEL CONTENZIOSO LEGATO AI
PRECEDENTI PIANI DI LOTTIZZAZIONE RIMASTI
INATTUATI.-**

10.1. Per effetto della sottoscrizione della presente convenzione e del corretto adempimento delle relative obbligazioni, tanto l'Operatore quanto il Comune di Cornaredo dichiarano sin d'ora di rinunciare ad ogni diritto, pretesa, ragione, domanda e/o azione dedotta e deducibile nei confronti dell'altra Parte in relazione alle vicende intercorse legate all'approvazione, sulle medesime aree oggetto del presente P.A., del Piano di Lottizzazione denominato "*Gasparotti*" e del Piano di Lottizzazione denominato "*ex Imm. San Rocco*", meglio indicati alla precedente premessa e), e rimasti inattuati, fatta eccezione, con riferimento alla sottoscrizione della convenzione attuativa del solo P.L. "*Gasparotti*", per il trasferimento della proprietà di aree private a titolo di anticipazione dello standard urbanistico e per il versamento di oneri di urbanizzazione per interventi in realtà mai eseguiti. Conseguentemente, ciascuna Parte dichiara di non aver più nulla a pretendere dall'altra Parte per qualsivoglia ragione o titolo, dando atto, per quanto occorrer possa, di aver definito, conciliato e comunque transatto in modo soddisfacente ogni eventuale contestazione, pretesa e controversia

dedotta e/o deducibile nei confronti dell'altra Parte con riferimento alle vicende conseguenti all'intervenuta approvazione dei predetti Piani di Lottizzazione ed, in particolare, ai due atti stragiudiziali di significazione e diffida, entrambi datati 4.1.2010, notificati dalla parte privata al Comune di Cornaredo il 14 gennaio 2010 ed il 12 febbraio 2010, nonché ai due ulteriori atti stragiudiziali di significazione e diffida notificati dalla parte privata al Comune il 14 e 28 gennaio 2020.

10.2. Il Comune si impegna conseguentemente a prestare il proprio assenso allo svincolo delle fideiussioni a suo tempo prestate in relazione ai predetti Piani di Lottizzazione.

*

Art. 11 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 E RELATIVI IMPEGNI.-

11.1. L'Operatore si impegna a realizzare alloggi di edilizia residenziale convenzionata per una superficie complessiva pari a mq. 1.280,00 di s.l.p., corrispondenti a un volume di mc. 3.840,00.

11.2. Gli alloggi da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata verranno realizzati dall'Operatore secondo i criteri e nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n.380/2001. A tal fine, le parti si impegnano a stipulare ulteriore apposita convenzione, da sottoscrivere tra l'Operatore ed il Comune di Cornaredo entro _____

mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. La convenzione relativa all'edilizia residenziale convenzionata dovrà contenere e disciplinare tutti gli elementi essenziali indicati dal citato art. 18 del D.P.R. n.380/2001, secondo lo schema allegato alla presente convenzione sub ____.

11.3. La realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata avverrà in modo coordinato con l'attuazione del P.A.-

*

Art. 12 - NORME GENERALI.-

12.1. L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione a scomputo, a far data dalla consegna formale delle stesse da porre in essere -laddove necessaria- secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico dell'Operatore sino alla consegna formale al Comune di Cornaredo. L'Operatore e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi incidente che potrà verificarsi se causato da inadempienze anche se lievi e dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di Cornaredo da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

12.2. L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree ed opere al Comune, mentre fino a tale

momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione del suolo pubblico.

12.3. L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

12.4. La direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza in corso di esecuzione di tutte le opere verrà assunta da tecnici incaricati dall'Operatore.

12.5. I collaudi tecnico-contabili delle opere di urbanizzazione a scomputo sono di competenza del Comune di Cornaredo. I collaudi potranno anche avvenire in modo parziale rispetto al progetto esecutivo presentato e dovranno comunque avvenire entro novanta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Decorso tale termine, qualora il Comune non provveda ai collaudi finali nei successivi sessanta giorni, ovvero non provveda alla loro approvazione entro i successivi sessanta giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole. Per i collaudi, l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i sessanta giorni

successivi alla stessa richiesta. In ogni caso, l'Operatore ha diritto di presenziare alle operazioni di collaudo, formulando osservazioni. L'Operatore si impegna sin d'ora ad eseguire e/o a far eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili, nonché a rifondere ogni spesa di collaudo.

*

Art. 13 - GARANZIE FINANZIARIE.-

13.1. Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, nonché di ogni altra obbligazione a contenuto patrimoniale, anche indiretto, di cui alla presente convenzione, l'Operatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, presta garanzia fidejussoria in misura pari ad € 872.296,88 (= 597.846,88 + 274.360,00), corrispondente all'importo complessivo derivante dalla somma del valore delle opere di urbanizzazione a scomputo incrementato del 20% e del valore dell'area di proprietà comunale in relazione alla quale è prevista la cessione della capacità edificatoria in capo all'Operatore privato.

13.2. Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alla progettazione esecutiva delle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati al presente P.A., l'Operatore si impegna a presentare

al Comune di Cornaredo, prima del rilascio dei permessi di costruire, polizza fidejussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria.

13.3. Le garanzie o polizze fidejussorie dovranno essere rilasciate da primari Istituti di Credito o Compagnie di Assicurazione e dovranno essere stipulate con obbligo di automatico rinnovo, con l'esclusione della preventiva escussione del debitore principale e a prima richiesta. Il fideiussore, ai sensi dell'art.1944 c.c., non potrà quindi godere del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà altresì rinunciare ad opporre la decadenza di cui all'art.1957 c.c.-

13.4. L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune di Cornaredo, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso, l'importo di garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% della polizza, mentre il restante 20% sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere e l'assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fidejussoria prestata a garanzia.

13.5. Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fidejussorio o da

terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore obbligato per lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune di Cornaredo unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore.

*

ART. 14 - VINCOLO DI SOLIDARIETA' E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.-

14.1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dall'Operatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore, con la presente convenzione, si trasferiscono pertanto pro quota anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

14.2. Le garanzie prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Qualora l'alienazione fosse effettuata prima della sottoscrizione della presente convenzione e/o del rilascio

dei permessi di costruire o titoli equivalenti, la convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i permessi di costruire o altri titoli equivalenti saranno intestati all'acquirente.

*

ART. 15 - SPESE E TASSE.-

15.1. Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'Operatore.

15.2. Sono altresì a carico dell'Operatore tutte le ulteriori spese (ivi comprese quelle di frazionamento) dovute in relazione alla stipula del presente atto.

*

Letto, confermato e sottoscritto.

Cornaredo, lì _____

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 nella descrizione Analitica dei Lavori, approvate dal "COMUNE" prima del rilascio del titolo abilitativo, una quota di edilizia residenziale convenzionata avente una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 1.280,00 in Cornaredo, tra le vie Missori, Milano, Garibaldi, e Favaglie San Rocco, i cui alloggi, i boxes, e/o i posti auto coperti 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 soggetto 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, tra le vie Missori, Milano, Garibaldi, e Favaglie San Rocco, alloggi di edilizia residenziale convenzionata, boxes, e/o posti auto coperti e pertinenze per

una SLP di mq. 1.280,00 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 titolo abilitativo.

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.

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 titolo abilitativo, 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 a cedere/assegnare in proprietà a persone giuridiche secondo le prescrizioni di cui all'art. 10, gli alloggi, i boxes e/o i posti auto coperti realizzanti 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 e s.m.i.) non superiore ad € 1.950,00.

Tale valore di compravendita è stato dedotto prendendo in esame le quotazioni immobiliari 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 II semestre 2019 secondo le quotazioni sopracitate risulta pari all'importo di seguito riportato e più precisamente:

Camera di Commercio di Milano € 2.100,00

Agenzia Entrate € 2.200,00

La media dei risultati ottenuti risulta avere un importo di € 2.150

Applicando uno sconto del 9,30% 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

Presentata la segnalazione certificata ai fini dell'agibilità ex art. 24 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, l'"OPERATORE" potrà decidere di locare, 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/conduuttori 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/conduuttori.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte dell'"OPERATORE" o dei suoi aventi causa, se 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 alla 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 alla 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 istituzionale dell'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

3) Siano decorsi almeno 60 giorni dagli adempimenti di cui ai precedenti paragrafi 1) e 2) senza che alcun aspirante acquirente/assegnatario/conduttore - in possesso dei requisiti - 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;

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.

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:

d) 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, purché 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 6.2.2 dell'allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 24/07/1998 n. 6/37691, 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.