



Città di Varedo

COMUNE DI VAREDO

(Provincia di Monza e Brianza)

PIANO ATTUATIVO AREA DI TRASFORMAZIONE "B12" progetto definitivo



OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO: A.T.P.

Geom. Silvio Barbieri
Arch. Flavio De Stasio
Arch. Marta Favagrossa

IL SINDACO :

Diego Marzorati

L'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO:

Fabrizio Figini

IL RESPONSABILE DEL SETTORE:

Arch. Mirco Belle'

SCALA:

DATA:

TAVOLA:

A6

COMUNE DI VAREDO
(Provincia di Monza-Brianza)

[Bozza di] CONVENZIONE

allegata al "Piano Attuativo Ex lotto 2 VA4 bis"

tra

COMUNE di VAREDO, con sede in Varedo (MB), Via Vittorio Emanuele II n. 1, C.F./P.IVA 00696980960, in esecuzione della deliberazione del Giunta Comunale n. [***] del [***], esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale - in copia conforme (omessi gli allegati) - si allega alla presente sotto la lettera "A", (di seguito, solo Comune)

e

[***], con sede/residente [***], C.F./P.IVA [***], (di seguito, solo Soggetto Acquirente ed unitamente al Comune, le Parti)

PREMESSO

- A. che il Comune, aderendo a suo tempo, al Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP), aveva a suo tempo promosso, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 167/62, il Piano di Zona Consortile per il lotto 2VA4/bis (di seguito, Piano Consortile), approvato con D.G.R. n. V/7889 del 16 aprile 1991;
- B. che il Comune, una volta espletate le procedure espropriative delle aree ricomprese nel Piano Consortile da parte del CIMEP che ne aveva acquisito la proprietà, con deliberazione G.C. n. 13 dell'8 febbraio 2006, ha approvato l'avviso per la formazione di una graduatoria degli operatori che sarebbero stati assegnatari del diritto di superficie sulle aree espropriate, affinché potessero procedere alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, sulla scorta del progetto esecutivo in precedenza approvato con deliberazione G.C. n. 106 del 3 agosto (ed in precedenza dalla deliberazione del Consiglio Direttivo CIMEP n. 99 del 6 settembre 2005);

- C. che il procedimento di assegnazione era definito con deliberazione G.C. n. 12 del 5 febbraio 2007 e gli operatori assegnatari formulavano richiedevano una riformulazione delle condizioni di assegnazione, senza fra l'altro procedere a sottoscrivere all'attuazione del Piano di Zona, rifiutandosi di sottoscrivere la relativa convenzione;
- D. che il Comune, con deliberazione G.C. n. n 63 del 1° dicembre 2011, prendeva atto del permanente stato di non attuazione del Piano di Zona e verificata, sotto il profilo giuridico, l'impossibilità di riformulare le condizioni di assegnazione in accoglimento delle istanze degli operatori, ha dato corso al procedimento di revoca delle assegnazioni medesime, poi formalmente avviato con deliberazione G.C. n. 152 del 12 dicembre 2011;
- E. che, per la predetta finalità, è stata pertanto inviata una lettera (prot. 17118 del 13 dicembre 2011) agli operatori assegnatari, che li diffidava ad *"esprimere formale ed incondizionato impegno negoziale alla stipulazione della convenzione"*, riservandosi in caso contrario di procedere alla revoca della procedura concorsuale nonché ad una successiva eventuale variazione urbanistica, con contestuale avviso del relativo procedimento ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241/1990;
- F. che l'invito sopra formulato ha avuto riscontri per lo più negativi, o comunque al medesimo sono seguite risposte condizionate, e di conseguenza la mancata adesione di tutti gli operatori alla richiesta sia di acquisire il diritto di superficie sulle aree espropriate sia dare attuazione al Piano di Zona avrebbe precluso la possibilità di procedere con l'intervento, anche in relazione alla prevista gestione unitaria delle relative opere di urbanizzazione;
- G. che, nel contempo, il Comune dava atto dell'intervenuto mutamento delle condizioni economiche, sociali, territoriali e di mercato che fungevano da presupposto per la realizzazione del lotto 2VA4bis del Piano Consortile, e, in ragione del tempo decorso, di riteneva di dover rivalutare l'assetto e lo sviluppo urbanistico dell'area interessata dall'intervento pianificatorio;

- H. che, nelle more degli eventi sopra elencati, era stato avviato lo scioglimento e la messa in liquidazione del CIMEP, il cui Statuto, all'articolo 6, prevede che *“in caso di scioglimento del consorzio, le aree e gli immobili inclusi nel piano di zona consortile acquisiti dal Consorzio per il raggiungimento dei fini statutari, comprese le accessioni e le pertinenze, di cui il Consorzio risultasse ancora intestatario nei Registri Immobiliari alla data dello scioglimento, saranno attribuiti -salvo i diritti dei terzi- al Comune nel cui territorio sono ubicati, con subentro del Comune in luogo del Consorzio in tutti gli inerenti rapporti”*;
- I. che, pertanto, il CIMEP, con propria lettera prot. 2011/0002713 del 1° dicembre 2011, sollecitava la definizione urgente dalla vicenda relativa al Piano di Zona, prospettando l'eventualità che, nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione di assegnazione da parte degli operatori, le relative aree, stante il sopra citato disposto statutario, avrebbero dovuto essere trasferite al Comune con contestuale rifusione, da parte di quest'ultimo, degli oneri sostenuti per l'acquisizione, ovvero, in alternativa, alienate mediante asta, previo annullamento del relativo bando di assegnazione;
- J. che il Comune, considerate le sopra esposte circostanze, avendo deliberato l'annullamento del bando di assegnazione del Piano di Zona, per poi procedere, secondo le alternative prospettate dal CIMEP, all'alienazione delle aree, ha ritenuto di procedere con variante urbanistica onde conferire alle aree medesime una nuova destinazione urbanistica;
- K. che il relativo percorso procedimentale è stato oggetto di un accordo sottoscritto, in data 9 maggio 2012, tra CIMEP e Comune, mediante cui quest'ultimo si è impegnato:
- ad ultimare la procedura di revoca del procedimento assegnazione delle aree del Piano di Zona;
 - ad avviare, per le predette aree, un procedimento di variante parziale del Piano di Governo del Territorio (PGT), onde valorizzarle mediante l'attribuzione di una destinazione d'uso più consona;

- avviare, sulla scorta di mandato senza rappresentanza, una procura pubblica di alienazione delle aree ricomprese nel Piano di Zona;
- L. che il Comune ha avviato il procedimento di variante parziale del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) (di seguito, solo Variante), definitivamente approvandola con deliberazione C.C. n. 19 del 19 giugno 2013, pubblicata sul BURL in data 11 settembre 2013;
- M. che la predetta variante ha modificato la destinazione delle aree ricomprese nel Piano di Zona, per trasformarle, nel loro complesso, in un ambito subordinato a pianificazione attuativa per l'insediamento di edilizia residenziale libera e convenzionata;
- N. che, in particolare, la variante di PGT ha individuato dette aree quale comparto ricompreso tra gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, stabilendone i parametri urbanistici alla scheda "*Area B12 ex Lotto 2VA4bis*";
- O. che la scheda "*Area B12 ex Lotto 2VA4bis*", per il comparto in questione, prevede i seguenti parametri:
- ST (Superficie Territoriale): 63.528 mq;
 - I (Indice), 0,335 mq/mq;
 - Servizi Pubblici da realizzare: mq. 35.000 (con obbligo specifico di realizzare una pista ciclabile con percorso definito);
 - Destinazione d'uso (UR - US);
 - Edilizia Convenzionata: minimo circa 20% della UR;
- ed impone, con riferimento agli obblighi urbanizzativi relativi al sistema viabilistico, la realizzazione di una rotatoria tra Via Brennero e Via Pastrengo;
- P. che, per effetto dell'applicazione dei predetti parametri urbanistici del PGT variato, la capacità edificatoria massima per le destinazioni residenziali (e compatibili) ammonta a mq. **21.281 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP)**, di cui il **20%** di **edilizia**

residenziale convenzionata (di seguito, solo Edilizia Convenzionata), mentre la superficie minima di **spazi a servizi** da reperirsi ammonta a **mq. 35.000**;

Q. che, divenuta efficace la variante, il Comune ha promosso d'ufficio la procedura di pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione "*Area B12 ex Lotto 2VA4bis*", onde consentire lo sviluppo urbanistico del relativo comparto;

R. il progetto di pianificazione attuativa è stato elaborato, in conformità alle disposizioni del Documento di Piano, prevedendo:

- la realizzazione di una pluralità di edifici, che hanno prevalente destinazione residenziale libera (ai piedi degli esercizi potrà essere inseriti esercizi di vicinato, piuttosto che esercizio di artigianato di servizio), articolati in fabbricati plurifamiliari diversamente dimensionati (7 edifici quadrifamigliari; 3 edifici di tipologia a schiera ciascun all'incirca di quattro unità abitative; 6 edifici in linea, aventi ciascuno all'incirca 20 unità abitative);
- lo sviluppo di edilizia residenziale convenzionata (4 fabbricati per un totale complessivo di circa 40 unità abitative);
- la realizzazione di aree di verde attrezzato di circa mq 30.121 , una delle quali posta al centro del comparto, che, per il posizionamento, la configurazione e l'estensione svolge una funzione significativa di parco pubblico;
- la realizzazione di attrezzature sportive;

S. che, in osservanza dei parametri stabiliti dalla sopra menzionata variante di PGT il predetto progetto di pianificazione attuativa prevede pertanto lo sviluppo di:

- **21.250** mq di SLP per interventi privati (<di mq. 21.281 previsto dal PGT) di cui
 - ❖ **4.250** mq di SLP di Edilizia Convenzionata (pari al **20%**) e
 - ❖ **17.000** mq di SLP di edilizia libera e funzioni compatibili;
- **35.290** mq di superfici a servizi (>di mq. 35.000 previsti dal PGT, per verde attrezzato, attrezzature sportive, parcheggi, pista ciclabile);

➤ 6.297 mq da adibirsi a viabilità;

T. che la predetta SLP per interventi privati è stata distribuita in 14 lotti (di seguito, solo Lotti), individuati come superfici fondiarie (e quindi al netto delle superfici a servizi e quelle da adibirsi a viabilità), e a ciascun lotto è stata attribuita una specifica quantità di SLP;

U. che i 14 Lotti sono contraddistinti dagli estremi catastali indicati in tabella e a ciascuno dei medesimi, per l'estensione fondiaria (SF) di seguito specificata, pertiene l'indicata capacità edificatoria (CE):

Lotto	Estremi catastali	SF	CE	% della CE totale
1	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
2	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
3	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
4	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
5	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
6	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
7	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
8	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
9	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
10	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
11	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
12	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
13	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
14	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%

- V. che la capacità edificatoria dei Lotti B1,B2,C e D è da adibirsi integralmente ad Edilizia Convenzionata;
- W. che, tra i documenti allegati agli elaborati dell'intervento di pianificazione attuativa, è ricompresa la presente convenzione (di seguito, solo Convenzione), che disciplina, in relazione alle modalità e ai tempi realizzativi degli interventi pubblici e privati, i rapporti tra i Comuni e ciascuno dei soggetti che, all'esito dell'asta all'uopo indetta, abbia acquistato uno o più dei quattordici Lotti (di seguito, solo Soggetto Acquirente);
- X. che la bozza della Convenzione, unitamente agli altri elaborati che formano parte integrante dell'intervento di pianificazione attuativo, denominato "Piano Attuativo Ex lotto 2 VA4 bis" (di seguito, solo Piano Attuativo), da approvarsi ai fini dello sviluppo urbanistico dell'Ambito di Trasformazione "B12 ex Lotto 2VA4bis" del vigente PGT di Varedo, è stata adottata, ai sensi e per gli effetti del procedimento disciplinato dall'articolo 14 della L.R. n. 12/2005, con deliberazione G.C. n. [***] del [***];
- Y. che, dopo l'adozione del Piano Attuativo, il Comune, al fine di ottemperare a quanto concordato con il CIMEP e su mandato di quest'ultimo, ha promosso l'asta per l'alienazione dei 14 Lotti, sulla scorta del bando pubblicato in data [***] (di seguito, solo Bando);
- Z. che il Bando ed il rogito di acquisto hanno previsto, quale onere reale connesso all'acquisto del Lotto, che ogni Soggetto Acquirente debba aderire al Piano Attuativo, sottoscrivere gli atti ad esso allegati;
- AA. che il CIMEP, contestualmente al perfezionamento del procedimento di alienazione dei Lotti, ha operato il trasferimento, direttamente in capo al Comune, delle aree deputate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature per servizi pubblici;
- BB. che, successivamente, il Comune ha approvato il Piano Attuativo, con deliberazione C.C. n. [***] del [***], stabilendo, fra l'altro, che ciascun Soggetto Acquirente avrebbe dovuto

sottoscrivere la medesima entro *** mesi dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio della predetta deliberazione, ovvero, se successivo, entro il sessantesimo giorno dalla stipulazione del rogito notarile di acquisto del Lotto;

CC. che il Comune, stante la molteplicità dei soggetti acquirenti, al fine di ottemperare ad una ordinata e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature per servizi pubblici, ha promosso, ai sensi dell'articolo 12, comma ***, della L.R. n. 12/2005 e dell'articolo 45 della Legge n. 166/2002, la costituzione di un consorzio di urbanizzazione (di seguito, solo Consorzio), a cui gli acquirenti dei Lotti, sulla scorta di quanto stabilito dal Bando e dal rogito di acquisto che ha inserito un'apposita previsione nella forma dell'onere reale gravante sul Lotto, devono obbligatoriamente aderire per una quota proporzionale alla capacità edificatoria attribuita al Lotto medesimo;

DD. che il Consorzio è stato costituito, mediante ***;

EE. che il Soggetto Acquirente ha acquistato [il/i] Lott[o/i], in forza di rogito Notaio [***] del [***], e pertanto nelle tempistiche previste dalla sopra citata deliberazione ha stipulato, con il Comune, la Convenzione, secondo quanto previsto dal Bando e dal rogito d'acquisto, aderendo, nel contempo, al Consorzio per una quota pari al ***% del medesimo.

Quanto premesso, tra le Parti

si conviene

e si stipula, quanto segue.

Art. 1

Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e tutti gli allegati del Piano Attuativo approvato con deliberazione G.C. n [***] del [***] fanno parte integrante della presente convenzione, che le Parti dichiarano di conoscere ed integralmente accettare.

Art. 2

Definizioni

2.1 I termini con le iniziali maiuscole di volta in volta rivenuti nel testo della Convenzione, agli effetti della medesima, hanno il significato ad essi ivi assegnato. Il significato attribuito, al singolare, alle definizioni di volta in volta rinvenute nel testo della Convenzione, s'intenderà riferito alla medesima definizione, anche ove espressa al plurale e viceversa.

Art. 3

Oggetto e finalità della Convenzione.

Attuazione degli interventi edilizi

3.1 La Convenzione, con riferimento agli interventi tutti del Piano Attuativo, ha ad oggetto la disciplina delle opere pubbliche e private finalizzate all'attuazione dello sviluppo urbanistico previsto dal PGT per l'Ambito di Intervento n Area B12 ex Lotto 2VA4bis, secondo quanto stabilito.

3.2 Le opere private, aventi destinazione residenziale ovvero destinazione la compatibile ammesse dal PGT e dal Piano Attuativo, sono realizzate da ciascun Soggetto Acquirente nei limiti della capacità edificatoria assegnata a ciascun Lotto e nel rispetto delle disposizioni di seguito articolate, nonché della disposizioni delle Norme Tecniche Attuative del Piano Attuativo.

3.3 La realizzazione delle opere pubbliche previste avverrà a cura del Comune [o, in alternativa: del Consorzio, a cui ogni Soggetto Attuatore, per effetto dell'acquisito di uno o più Lotti, è ha aderito per una quota proporzionale alla totalità dell'estensione della superficie fondiaria acquistata, diventando titolare del ***% delle quote consortili].

Art. 4

*Superfici da adibirsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e
delle attrezzature per servizi pubblici*

4.1 Le aree destinate all'insediamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature e quelle da adibirsi alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano Attuativo sono direttamente trasferite dal CIMEP al Comune. Pertanto, i Soggetti Acquirenti sono esonerati dalle relative cessioni.

4.2 Le aree da adibirsi alla realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici hanno una superficie complessiva di 35.700 mq. Le Parti danno pertanto atto che detta superficie, essendo superiore a quella minima di 35.000 mq imposta dalla Variante al PGT, soddisfa il relativo fabbisogno richiesto dallo strumento urbanistico generale.

4.3 Le Tavole P2, P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6 individuano le aree adibite alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature per servizi pubblici.

4.4 Il Soggetto Acquirente dichiara di tollerare eventuali sconfinamenti sul Lotto acquistato che si siano determinati in fase di realizzazione delle predette opere, senza nulla pretendere, a qualsivoglia titolo, dal **Comune (o dal Consorzio)**, e ciò semprechè siffatti sconfinamenti siano tollerabili in quanto non pregiudichino lo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita al Lotto. Nell'ipotesi in considerazione, qualora si renda necessario rettificare o comunque modificare l'identificazione catastale delle aree all'uopo occupate, il Soggetto Acquirente si impegna ora per allora a sottoscrivere gli atti all'uopo necessari, anche di sola mera ricognizione, e ad assecondare ogni formalità funzionale al rifrazionamento ed alla trascrizione di detti atti **(da valutare come alternativa: dando all'uopo mandato al Comune, sulla scorta della presente pattuizione, di procedere con la stipula e sottoscrizione dei predetti, atti, il tutto con promessa di rato e valido. Per l'effetto, il Soggetto Acquirente autorizza ora per allora il Comune a richiedere al competente Conservatore dei RR.II. l'annotazione dell'indicazione specifica delle aree occupate, senza la necessità di acquisire ogni altro suo previo consenso, ovvero senza la necessità del suo intervento ai fini della suddetta annotazione, una volta perfezionato il frazionamento catastale delle predette aree, fermo**

comunque l'obbligo in capo al medesimo Soggetto Acquirente di prestare al Comune ogni fattiva collaborazione per l'espletamento delle suddette formalità. Per quanto possa occorrere, inoltre, il Soggetto Acquirente, con il presente atto, rilascia espressa autorizzazione e delega al Comune a stipulare unilateralmente atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente le aree di localizzazione effettiva delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature per servizi pubblici).

Art. 5

Opere di urbanizzazione primaria

e relativo prezzo

5.1 Sulle aree di cui al precedente articolo 4, così come individuate dalle Tavole P2, P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6, ovvero rideterminate ai sensi del precedente comma 4.4, sono progettate e realizzate, a cura del **Comune (o del Consorzio)**, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità di quartiere (Tavola P2);
- illuminazione pubblica (Tavola P2.4);
- sistema acquedottistico (Tavola P2.2);
- pubblica fognatura (Tavola P2.1);
- infrastrutture per le telecomunicazioni e relativi cablaggi (Tavola P2.6);
- rete di teleriscaldamento (Tavola P2.5).

5.2 Le opere sopra elencate sono da intendersi comprensive di tutto quanto, ancorchè accessorio, che sia necessario per il loro corretto funzionamento, così come meglio rappresentato e descritto nelle tavole allegate al Piano Attuativo.

5.3 Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, ancorchè erogati sulla scorta delle infrastrutture a rete realizzate quali opere di urbanizzazione primaria, sono a carico del Soggetto Acquirente, e devono essere realizzati secondo le prescrizioni e le caratteristiche dettate dagli enti erogatori.

5.4 Le Parti danno atto che il prezzo della progettazione e della realizzazione delle opere indicate al precedente comma 5.1 ammonta complessivamente ad Euro XXX,00, come risulta dallo specifico computo metrico estimativo redatto sulla base dei "Prezzi di riferimento per

opere e lavori pubblici nella Regione Lombardia - edizione ****", scontati nella percentuale del 25% e comprensivo degli oneri di sicurezza.

5.5 Pertanto, stante l'entità della partecipazione del Soggetto Acquirente al Consorzio (****% delle quote consortili), la quota parte del prezzo predetto da considerarsi, ai fini dello scomputo oneri di cui al successivo articolo 7, ammonta ad euro *** (****% di euro XXX,00).

5.6 Le infrastrutture a rete di cui al comma 5.1 appartengono al Comune, che potrà trasferirle agli enti erogatori, affinché questi le gestiscano e ne curino il manutenzione.

Art. 6

Attrezzature per servizi pubblici

e relativo prezzo

6.1. Sulle aree di cui al precedente articolo 4, comma 4.2, così come individuate dalla Tavola ***, ovvero rideterminate ai sensi del precedente comma 4.4, sono progettate e realizzate, a cura del Comune (o del Consorzio), le seguenti attrezzature:

- verde attrezzato (Tavola P3);
- attrezzature sportive (Tavola P3);
- parcheggi (Tavola P2);
- pista ciclabile (Tavola P2-P3).

6.2 Le opere sopra elencate sono da intendersi comprensive di tutto quanto, ancorchè accessorio, che sia necessario per il loro corretto funzionamento, così come meglio rappresentato e descritto nelle tavole allegate al Piano Attuativo.

6.3 Le Parti danno atto che il prezzo della progettazione e della realizzazione delle opere indicate al precedente comma 6.1 ammonta complessivamente ad Euro YYY,00, come risulta dallo specifico computo metrico estimativo redatto sulla base dei "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Lombardia - edizione ****", scontati nella percentuale del 25% e comprensivo degli oneri di sicurezza.

6.4 Pertanto, stante l'entità della partecipazione del Soggetto Acquirente al Consorzio (***) delle quote consortili), la quota parte del predetto prezzo, da considerarsi ai fini dello scomputo oneri di cui al successivo articolo 7, ammonta ad euro *** (***) di euro (YYY,00).

6.5 Le attrezzature di cui al comma 6.1. sono di proprietà del Comune, che ne curerà la manutenzione e potrà affidarle a terzi, affinché ne curino la gestione.

Art. 7

Contributo di costruzione.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Modalità di scomputo.

Costo di costruzione

7.1 La realizzazione degli interventi di edilizia privata è subordinata, ove previsto per legge, al pagamento del contributo di costruzione, che dovrà essere corrisposto dal Soggetto Attuatore o, comunque, da altro soggetto che, avendo la disponibilità del Lotto, abbia richiesto il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Il contributo di costruzione dev'essere calcolato con riferimento alle tabelle vigenti al momento del rilascio o della formazione del titolo abilitativo edilizio.

7.2 Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005, il Soggetto Acquirente o comunque il soggetto richiedente, in virtù della partecipazione al Consorzio del primo, è ammesso al beneficio dello scomputo della quota del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a concorrenza euro WWW, quale della sommatoria dell'ammontare previsto dal comma 5.5 del precedente articolo 5 e dal comma 6.4 del precedente articolo 6 (XXX,000+YYY,000=WWW,000).

7.3 Pertanto, resta inteso tra le Parti che, qualora, in sede di rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo ammesso dalla legge, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto sia maggiore, nel suo complesso, del predetto ammontare di euro WWW,00, la relativa differenza sarà versata al Comune al momento del rilascio del predetto titolo.

7.4 Viceversa, nulla sarà invece dovuto dal Comune al Soggetto Acquirente o dal soggetto richiedente, qualora la quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia inferiore, nel suo complesso, al predetto ammontare di euro WWW,00.

7.5 L'ammontare per il costo di costruzione non è scomputabile e dev'essere liquidato.

Art. 8

Obbligazione relative agli interventi di Edilizia Convenzionata

8.1 Le Parti danno che il Piano Attuativo deve adibire ad Edilizia Convenzionata la quota minima del 20% della complessiva SLP prevista per interventi privati. Per l'effetto, il PII prevede lo sviluppo di 4.250 mq di SLP di edilizia convenzionata, distribuita nei quattro distinti Lotti, come risulta dalle seguente tabella:

Lotto	Estremi catastali	SF	CE	% della CE totale
*	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
*	Foglio *** Mapp. ***	mq ***	mq*** di SLP	***%
*	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%
*	Foglio *** Mapp. ***	mq***	mq*** di SLP	***%

8.2 I Soggetti Acquirenti dei Lotti sopra elencati, che sono stati selezionati sul presupposto di specifici requisiti indicati dal Bando, soggiacciono alle disposizioni di seguito articolate.

8.3 Le unità abitative di Edilizia Convenzionata sono ceduti al prezzo base rispettivamente delle medesime e delle relative pertinenze, indicato nello schema finanziario (€...mq di superficie commerciale), che allega sotto la lettera “_”, determinato con riferimento ai valori parametrici unitari di cui alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 27 luglio 1998, n. 6/37691 e alla successiva deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 30 maggio 2003 n. 7/13177, aumentati del ____ (N.B: all'atto della definizione della convenzione verranno verificati eventuali aggiornamenti delle

regolamentazioni regionali in materia o in alternativa verranno concordati tra le Parti atti diversi da quelli indicati a cui riferirsi), aggiornati con l'applicazione dell'indice ISTAT alla data del ____, fatta salva l'effettiva incidenza del costo dell'area, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri finanziari e degli altri costi. I prezzi unitari (...€/mq commerciale per le unità abitative e pertinenze;€/cad per i box e/o posto auto) risultanti dallo schema finanziario sopra indicato sono da ritenersi quali valori medi. Per le singole unità abitative i prezzi unitari (€/mq commerciale), potranno variare in misura non superiore al 10% in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà essere superato. Per la predetta finalità di differenziazione dei prezzi, alla presentazione dei progetti per i fabbricati di Edilizia Convenzionata, allo schema finanziario è allegata una tabella dimostrativa contenente, per ogni unità abitativa, i seguenti dati:

- a) la superficie in metri quadrati commerciali;
- b) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- c) il prezzo di prima cessione;
- d) il prezzo del box o posto auto.

8.4 Il prezzo come indicato al comma precedente del presente articolo potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, applicata alla incidenza del solo costo di costruzione risultante nel citato schema finanziario, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso quale indicata nello schema finanziario (datato ____) e alla data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times [(I_f + I_i) / I_i]$$

dove

Q_f = Valore finale della quota revisionata;

Qi = Valore iniziale della quota revisionabile;

If = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

li = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di inizio lavori.

8.5 Il prezzo di vendita di cui al comma 8.3 della presente norma potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti, debitamente approvate dal Comune, che incidano sul dimensionamento della superficie delle unità abitative come indicata nello schema finanziario. Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune uno schema finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alla effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il Comune di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

8.6 Il canone annuo di locazione delle unità abitative di Edilizia Convenzionata non potrà superare un ammontare pari al ***% del prezzo di vendita, come sopra determinato. Per l'aggiornamento del canone e per la restante disciplina della locazione, dovrà farsi riferimento alla Legge n. 392/78.

Art. 9

Trasferimento degli obblighi relativi all'Edilizia Convenzionata

9.1 Il Soggetto Acquirente o il diverso soggetto che abbiano attuato gli interventi di Edilizia Convenzionata ovvero i loro aventi causa dovranno curare l'apposizione di una clausola che dovrà garantire quanto stabilito negli atti di vendita delle singole unità immobiliare l'assunzione degli obblighi previsti dalla Convenzione, nonché alle previsioni dei suoi allegati, in particolare con quello relativo alla determinazione del prezzo. Tale clausola dovrà essere specificatamente sottoscritta dall'acquirente.

9.2 Copia di ogni atto di vendita della singola unità abitativa dovrà essere trasmessa preferibilmente su adeguato supporto informatico, al Comune entro 30 giorni dalla richiesta di registrazione dell'atto sottoscritto, corredata dalla registrazione dell'atto nei registri immobiliari o della relativa richiesta di registrazione.

Art. 10

Nullità delle pattuizioni contrarie

10.1 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti con il presente atto è nulla per la parte eccedente e comporta l'applicazione di una penale pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione. Nel caso in cui il Soggetto Acquirente o il diverso soggetto attuatore dell'Edilizia Convenzionata, ovvero ogni loro avente causa vengano meno all'obbligo di trasmettere copia dell'atto di trasferimento della proprietà delle unità abitative realizzati in forza della Presente Convenzione, il Comune, valutata la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata comunicazione, si riserva la facoltà di chiedere una somma commisurata all'aggravio dell'attività sostenuta.

Art. 11

Edilizia Convenzionata e modalità costruttiva degli interventi

11.1 Fermo restando quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo e dal PGT, è facoltà del Soggetto Acquirente o del diverso soggetto attuatore dell'Edilizia Convenzionata, di realizzare nei piani terra e nei piani interrati dei relativi fabbricati, oltre che alle cantine ed ai locali tecnici, box-auto e posti macchine rispettando le quantità minime previste dalla normativa vigente, tenuto conto della situazione strutturale degli edifici e della dimensione e conformazione delle aree di pertinenza.

11.2 Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle unità abitative di Edilizia Convenzionata dovranno essere non inferiori a quelle indicate nella descrizione tecnica

allegata alla deliberazione del Consiglio Direttivo del CIMEP n. 1374 del 23 ottobre 1991 e successive modifiche e integrazioni, e dovranno necessariamente rispettare le disposizioni di cui al D.lgs. n. 192/2005 recante "attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", e correlata normativa regionale di riferimento. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata dei relativi box o posti-auto, che dovranno essere assegnati unitamente all'unità abitativa di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'unità abitativa medesima (salvo diverse prescrizioni disposte dalla intervenuta normativa in proposito).

Art. 12

Edilizia Convenzionata e contributo di costruzione

12.1 In deroga a quanto disposto al precedente articolo 7, il contributo di costruzione dovuto per effetto del rilascio del permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo relativo agli interventi di Edilizia Convenzionata, previsto dal presente atto è ridotto alla sola quota del 50% degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

12.2 Resta ferma la disciplina relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e al relativo scomputo di cui al precedente articolo 7, a cui le Parti rimandano.

Art. 13

Alienazione dei Lotti e dei fabbricati del Piano Attuativo

13.1 I Soggetti Acquirenti possono trasferire a terzi, in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà dei Lotti e degli annessi fabbricati realizzati in esecuzione del Piano Attuativo, nonché ogni altra posizione giuridica derivante o connessa all'attuazione della presente Convenzione. In tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto ai Soggetti Acquirenti, assumendo tutte le obbligazioni che la presente convenzione pone a carico di questi ultimi, in ragione della dimensione e della destinazione dell'area acquisita e degli eventuali oneri gravanti specificamente su dette aree. In tal caso, essi rimarranno però

pur sempre solidalmente obbligati per l'adempimento delle obbligazioni trasferite agli aventi causa, almeno fintantoché il Comune non li abbia liberati dalle relative obbligazioni.

13.2 Anche gli aventi causa del soggetto attuatore resteranno solidalmente obbligati con i propri aventi causa limitatamente alle obbligazioni derivate dal soggetto attuatore.

13.3 Nei casi di cui ai commi precedenti, gli aventi causa, per effetto del subentro, relativamente agli impegni afferenti alle porzioni di aree che siano loro trasferite, sono obbligati a subentrare nel Consorzio, facendosi carico dei relativi doveri ed oneri.

Art. 14

Benefici fiscali

14.1 Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge n. 666/1943 e successive modifiche, oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della Legge n. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 15

Spese ed oneri

15.1 Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato. A tale scopo, il soggetto attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

15.2 Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico del Soggetto Acquirente, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 16

Efficacia del Piano Attuato e durata della Convenzione

16.1 La presente Convenzione ha efficacia per il termine di dieci anni dalla data della sua sottoscrizione.

16.2 Scaduto il predetto termine, le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle urbanizzazioni e degli interventi di sostenibilità già realizzati.

Art. 17

Foro competente

17.1 Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia - Milano, competente per territorio.

Art. 18

Rinvio

18.1 Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le Parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.