

# **COMUNE DI CARATE BRIANZA**

**PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**



## **SCHEMA TIPO TESTO DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 46 L.R. 12/2005**

(da adattare, integrare e completare ai singoli casi specifici)

**CONTRAENTI:**

– Tra il Comune di Carate Brianza (MI). Via Cesare Battisti n°1, codice fiscale/partita IVA 01495680157;

e

– i Sigg. \_\_\_\_\_ / la Società \_\_\_\_\_ nati a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residenti / con sede a \_\_\_\_\_ Via  
n° \_\_\_\_\_ Città  
\_\_\_\_\_, codice fiscale  
/partita IVA \_\_\_\_\_ (ISCRITTA  
presso la cancelleria del Tribunale \_\_\_\_\_)

**PREMESSO:**

– che \_\_\_\_\_ la Società/i  
Sigg. \_\_\_\_\_ è proprietaria  
dei seguenti immobili posti in Comune di Carate Brianza, località \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_,  
Via \_\_\_\_\_ visualizzati nella Tav.  
\_\_\_\_\_ del Piano Attuativo ed identificati nel vigente Catasto \_\_\_\_\_  
come segue: Fg. n. \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_ ha  
\_\_\_\_\_ per una superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_ e così  
coerenziate \_\_\_\_\_;

[dicitura eventuale]

– che il Comune di Carate Brianza è proprietario dei seguenti immobili posti nel medesimo  
Comune, visualizzati nella Tav. .... del Piano Attuativo ed identificati nel vigente Catasto  
\_\_\_\_\_ come segue: Fg. n. \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_ ha  
\_\_\_\_\_ aventi una superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_ e così  
coerenziate \_\_\_\_\_;

– che i (o parte dei) suddetti immobili sono classificati nel vigente Piano di Governo del  
Territorio del Comune di Carate Brianza, la cui variante è stata approvata mediante  
deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 26.3.2018 - B.U.R.L. n. 28 del  
11.07.2018 come segue:  
(in parte) ambito “.....” sottoposto a Pianificazione Attuativa;

– che l’Operatore Privato in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ e con successiva  
integrazione del \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ ha proposto all’Amministrazione Comunale,  
in attuazione delle previsioni del P.G.T. un progetto di Piano Attuativo convenzionato i  
cui contenuti sono meglio indicati negli elaborati tecnici successivamente elencati;

– che le “direttive” indicate nella scheda dell’ambito ..... che risulta opportuno  
conseguire in funzione dell’intervento proposto risultano le seguenti:

- .....
- .....
- .....

- .....;
- .....;
- .....;
- .....;
- .....;

[dicitura eventuale]

- che l'approvazione dell'intesa inerente anche l'ambito ..... (ai sensi dell'art.34 delle NTA del PTCP) con la Provincia di Monza e Brianza è stata sottoscritta in data .....
- che il Piano Attuativo è stato oggetto:
  - di valutazione tecnico urbanistica da parte della Commissione Territorio Ambiente Commercio che si è espressa favorevolmente nella seduta del \_\_\_\_\_;
  - della deliberazione di adozione da parte del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ regolarmente esecutiva;
  - della deliberazione di approvazione definitiva da parte del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ regolarmente esecutiva;
  - che il Piano Attuativo risulta conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente (*oppure in Variante ai sensi dell'art. .... della L.R. 12/2005*);
  - che la \_\_\_\_\_ dichiara di essere in grado di assumere tutti gli oneri, obblighi, impegni, contenuti nella presente Convenzione;
  - che la \_\_\_\_\_ dichiara, relativamente alle aree da cedere al Comune di Carate Brianza od oggetto di costituzione di servitù nonché a quelle interessate ad opere di urbanizzazione (*primaria e secondaria*), che le stesse sono di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, e che non sussistono servitù, vincoli, livelli, iscrizioni, trascrizioni, affittanze, conduzioni agrarie, gravami di qualsiasi genere, e comunque pregiudizievoli per la esecuzione di quanto previsto nella presente Convenzione e nel Piano Attuativo, inoltre che la proprietà si estende a tutto l'ambito perimetrato dal P.G.T., non sussistendo esclusioni di altre proprietà;

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno \_\_\_\_\_  
 il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_  
 nell' \_\_\_\_\_

- tra il Sig. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Carate Brianza, a ciò autorizzato con \_\_\_\_\_, ed in seguito indicato come "**Il Comune**";

- ed \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Sig. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nella  
sua qualità di Legale Rappresentante della \_\_\_\_\_, a ciò  
autorizzato \_\_\_\_\_ mediante  
\_\_\_\_\_ ed in seguito  
indicato sinteticamente come “ **Operatore Privato – O.P.**”;
- con riserva delle eventuali ulteriori approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, in modo fin d’ora definitivamente impegnativo per quanto concerne l’O.P.;

## SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### ART. 1 (PREMESSE)

- Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;
- Tutti gli impegni, oneri e obblighi previsti dalla presente Convenzione a carico dell’O.P. vengono assunti da questo in modo **solidale**, anche per i futuri aventi causa (in particolare per i futuri acquirenti) sino a che questi ultimi non vengano a sostituirsi, anche proporzionalmente, nella titolarità della fideiussione di cui al successivo articolo 17;
- Tali gravami, qualora non diversamente previsto espressamente, non hanno scadenza temporale e si intendono validi a tempo indeterminato;
- Ogni riferimento all’ O.P. si intende anche, oltre che per sé, ai relativi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

### ART. 2 (PERTINENZA URBANISTICA)

- Le aree considerate per le verifiche di conformità al P.G.T. costituiscono pertinenza urbanistica delle costruzioni sulle stesse realizzande, ai sensi dell’art. 4 del Piano delle Regole e della normativa edilizio/urbanistica generale;

*(dicitura eventuale da adattare al caso specifico)*

- L’area esterna al P.A. di proprietà dell’O.P. interessata alle proposte progettuali (\_\_\_\_\_ più precisamente facendo riferimento alla Tav. \_\_\_\_ : area al mapp. \_\_\_\_\_ fg. \_\_\_\_ ) si intende assoggettata al vincolo di pertinenza urbanistica per gli interventi di cui al P.A. in oggetto a partire dalla data di stipula della presente convenzione: a tale scopo il relativo proprietario sottoscrive il presente Atto e ne consente la trascrizione;

- L' O.P. si impegna a sottoscrivere e trascrivere a propria cura e spese, prima di richiedere l'agibilità per l'utilizzo delle unità immobiliari realizzande, il vincolo di inedificabilità per le aree che nel presente P.A. risultano indicate libere da edificazione.

### **ART. 3 (ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO)**

- L'attuazione del progetto di Piano Attuativo sulle aree in premessa descritte avverrà in conformità, con le modalità, e nei tempi stabiliti dalla presente Convenzione e secondo il relativo Progetto costituito da:

*[Numerazione e contenuto degli elaborati costituenti il P.A.]*

- Gli elaborati grafici sopra indicati formano parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo e della presente Convenzione;
- In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e il testo della presente Convenzione prevale quanto disposto da quest'ultima;
- Il Comune si riserva la facoltà di mutare in qualsiasi momento, anche in senso restrittivo, la disciplina urbanistica delle aree oggetto della presente Convenzione e del Piano Attuativo ove intervengono particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

### **ART. 4 (INTERVENTI DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.A.)**

- Le previsioni piano volumetriche del P.A. sono individuate nella seguente tabella:

**INSERIRE TABELLA CON TUTTI I DATI PRINCIPALI**

*[dicitura eventuale]*

- Come previsto dalle "direttive" della scheda d'ambito del P.A. una specifica quota pari al ..... della SL residenziale realizzata viene destinata all'Edilizia Convenzionata Residenziale così come meglio precisato e regolamentato al successivo art. 7;

*[dicitura eventuale]*

- Come previsto dalla scheda d'ambito del P.A. una specifica quota pari al ..... della SL realizzata viene destinata ad Housing Sociale così come meglio precisato e regolamentato al successivo art. 7bis;

*[dicitura eventuale]*

- Come previsto dalle "direttive" della scheda d'ambito del P.A. una superficie pari a mq. .... della SL commerciale realizzata viene dedicata a sedi per "Start-Up" così come meglio precisato e regolamentato al successivo art. 7tris;

*[dicitura eventuale]*

- Come previsto dalle "direttive" della scheda d'ambito del P.A. una specifica quota pari al ..... della SL realizzata (*oppure pari al ..... delle Aree a Concentrazione Volumetrica*) viene destinata a P.I.P. (Edilizia Produttiva Convenzionata) così come meglio precisato e regolamentato al successivo art. 7quarter;

[*dicitura eventuale*]

- Come previsto dalle "direttive" della scheda d'ambito del P.A. è ammessa la commercializzazione di ulteriori ..... mq di SL rispetto a quella assegnata (*oppure la parziale commercializzazione della SL/Volume spettante in loco*) ai sensi dell'art.22.2 delle NTA del P.d.R. del vigente P.G.T. che viene pertanto inserita nel registro dei diritti edificatori del Comune;

[*dicitura eventuale*]

- In relazione ai disposti di cui al D.Lgs. 114/98 e s.m.i. viene dato atto che l'insediamento proposto non ha le caratteristiche e quindi non rappresenta né una grande struttura di vendita né un centro commerciale così come definiti all'art.4, comma 2, lett. f) e g) del medesimo D.Lgs. 114/98;
- La soluzione planivolumetrica indicata negli elaborati grafici di P.A. costituisce progetto di massima, suscettibile di essere assoggettato, in fase di progettazione esecutiva, a marginali modifiche che non determinino variazioni né della impostazione né degli elementi peculiari e prescrittivi sotto specificati contenuti nel progetto del P.A. stesso ai sensi di quanto disposto dall'articolo 14, dodicesimo comma, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- L' O.P. potrà realizzare, nel rispetto della presente Convenzione, del Piano Attuativo, della normativa del P.G.T. (compresa normativa geologica-sismica-reticolo idrico minore), del P.A.I., del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene, della Zonizzazione Acustica e di ogni altra ulteriore normativa urbanistica - edilizia o tecnica applicabile anche di rango sovracomunale (in particolare quella riferita alle opere in c.a. - struttura metallica - contenimento consumi energetici - prevenzione incendi - antinfortunistica - scarichi civili e produttivi - emissioni in atmosfera - smaltimento rifiuti - dotazione di parcheggi - superamento delle barriere architettoniche - impianti tecnologici - stabilità dei terreni- ecc..), edifici della consistenza massima pari a quella della precedente tabella;
- L' O.P. prende atto che detta superficie coperta (o il volume) è un valore massimo che potrà subire modificazioni riduttive in sede di progettazione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi (espresi o taciti);
- Le indicazioni e le previsioni del Piano Attuativo devono intendersi definitivamente fissate e **non modificabili** in fase esecutiva, se non mediante apposita Variante al Piano stesso, per quanto riguarda:
  - La dotazione e l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative aree, sia da cedere in proprietà sia da asservire ad uso pubblico (salvo limitati aggiustamenti in fase esecutiva);
  - Le masse di ingombro degli edifici previste all'interno del lotto privato nel progetto e l'impostazione planivolumetrica e tipologica dell'intervento (tav. \_\_\_\_\_) salvo limitati aggiustamenti in fase esecutiva nell'ambito delle aree di galleggiamento; potranno inoltre essere consentite ulteriori marginali modifiche planivolumetriche e/o estetiche

- qualora ritenute dal Comune, a propria insindacabile discrezione, migliorative del contesto ambientale e morfologico dell'intervento;
- Il numero degli accessi carrai uscenti sulle pubbliche vie; a tale proposito si evidenzia che la posizione di tali accessi potrà variare, previo parere vincolante del Comune, a condizione che non venga modificato l'impianto generale delle opere di urbanizzazione, non ne venga ridotta la funzionalità, non venga ridotto il numero dei posti-auto pubblici previsti;
  - La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
  - Le modalità di realizzazione e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il comparto, fatta eccezione per eventuali modifiche richieste dal Comune;
  - [le ulteriori indicazioni e prescrizioni ritenute necessarie dal Comune] (*dicitura eventuale da adattare al caso specifico*).
- La valutazione delle proposte progettuali di carattere specificamente edilizio, non essendo stata effettuata in fase di esame del Piano Attuativo, viene rimandata al successivo esame dei progetti esecutivi da parte dell'Ufficio competente e della Commissione Paesaggio del Comune di Carate Brianza (con particolare riferimento all'eventuale modifica della sagoma degli edifici). Lo stesso vale conseguentemente per la verifica puntuale nei singoli lotti di quei parametri più propriamente edilizi previsti dalle N.T.A. del P.G.T. (indici vari, verde e parcheggio privati, distanze, permeabilità, cortili, ecc.): il presente P.A. infatti riporta solamente la verifica complessiva dei principali dei parametri urbanistici;
- L'Attuazione degli interventi previsti dalla presente Convenzione è comunque subordinata, da parte dell' O.P., al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 26/2003 (art.52 comma 1);
- Nell'ambito delle previsioni contenute nel progetto di P.A. e nel rispetto dei suddetti elementi non modificabili, stante l'attuale situazione dell'ambito in cui il presente intervento risulta inserito che non consente il reperimento effettivo di ulteriori parcheggi pubblici, sono vietati gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 12/2005 e s.m.i. se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari; è invece consentito, fino a un massimo di 40 mq di SL e senza il reperimento e la monetizzazione degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, l'intervento di recupero ai fini abitativi di un sottotetto nel caso in cui quest'ultimo costituisca una pertinenza strutturalmente e funzionalmente collegata all'unità immobiliare sottostante (se prima casa); sono escluse, **a tempo indeterminato**, ulteriori possibilità di recupero;
- L'O.P., nel caso di invocazione/applicazione in fase esecutiva/attuativa delle premialità previste dall'art.15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., al momento non contemplate nel progetto del P.A., prende atto che sarà conseguentemente necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SL aggiuntiva e si impegna a monetizzare l'eccedenza calcolata dal Comune (qualora possibile) o a reperirla prima di dar corso all'intervento;
- In tal caso i conseguenti accertamenti finali di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali saranno effettuati dal competente Ufficio Comunale, anche ai fini della certificazione di agibilità, previo controllo della consegna

della necessaria documentazione tecnica finale che dovrà essere presentata dal certificatore privato incaricato dall'O.P. a lavori ultimati;

- L'O.P., in considerazione dell'impostazione, delle caratteristiche dell'intervento proposto per il presente comparto e delle conseguenti pattuizioni concordate col COMUNE, si impegna e dà atto che nella fase esecutiva/attuativa del Piano Attuativo non potrà essere invocata/applicata nessuna fattispecie di premialità potenzialmente prevista dal P.G.T., indipendentemente dalle caratteristiche peculiari e qualitative che le opere private da realizzare dovessero effettivamente contemplare; [*dicitura eventuale alla precedente*]
- In caso di esito negativo di tale controllo finale le superfici ricalcolate realizzate in eccedenza al limite convenzionale consentito saranno considerate a tutti gli effetti come "non autorizzate" e abusive, e conseguentemente sanzionate;
- La realizzazione degli interventi, sia pubblici che privati, all'interno del comparto in argomento, dovrà essere improntata al rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica di cui alla L.R. n. 4 del 2016 e al recepimento della componente geologica/idrogeologica del vigente P.G.T.;
- A tale scopo dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 58-bis della L.R. 12/2005, così come vigenti alla data di realizzazione degli interventi stessi, nonché le prescrizioni integrative eventualmente previste alla stessa epoca da appositi Regolamenti Regionali, dal P.G.T. e/o dal Regolamento Edilizio Comunale.

**ART. 5**  
**(AREE PER LA URBANIZZAZIONE PRIMARIA)**  
**(UTILIZZO E REGIME DELLE AREE)**

- L'O.P., con la sottoscrizione del presente Atto, in relazione alle disposizioni della Legge 06/08/1967 n° 765 s.m.i., dell'art. 46 della L.R. 12/2005, nonché del PGT (N.T.A. del P.d.S. + tabella e relativa scheda d'ambito del P.d.R/D.d.P.), si obbliga a cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà delle seguenti aree, della superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_ (salvo miglior misurazione e frazionamento), necessarie per le opere di urbanizzazione primaria:

[inserire elenco con descrizione delle aree]

- Tali aree (identificazione catastale, rispettiva consistenza circa mq. \_\_\_\_\_ salvo miglior misurazione e frazionamento, coerenze) sono meglio identificate e visualizzate nella Tavola n° \_\_\_\_\_ ("Dimostrazione aree di pubblico utilizzo e cessione") del Piano Attuativo;
- La loro cessione dovrà avvenire con apposito atto notarile entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione; qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà ad esclusivo carico dell' O.P.; [*in alternativa la cessione potrà avvenire direttamente alla stipula della convenzione*]

- L' O.P. si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune entro lo stesso termine altre eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria ancora di sua proprietà, ma già in uso pubblico alla data odierna; anche per tali cessioni qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà a carico dell'O.P.;
- La relativa cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse oggi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;
- La parte cedente ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Si stabilisce che la proprietà e il possesso delle aree passeranno al Comune al momento della stipula dell'atto di cessione; quanto alla loro disponibilità (detenzione e custodia) si conviene che dette aree verranno consegnate al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione sulle stesse (eventualmente) realizzate dall' O.P. (altrimenti unitamente alla proprietà), una volta effettuato il collaudo tecnico-amministrativo di cui all'art. 11;
- In considerazione del fatto che tali aree rimangono alla disponibilità dell'O.P. fino all'approvazione del collaudo delle opere ivi realizzande, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone che dovessero derivare dall'utilizzo delle medesime aree da parte dell'O.P., compresi quelli provocati da casi fortuiti e fatti del terzo, nonché ogni corresponsabilità derivante da colpa del danneggiato, restano interamente a carico dello stesso O.P. sino alla definitiva consegna al Comune;
- L'esercizio effettivo dell'uso pubblico decorrerà pertanto dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate sulle aree stesse a norma della presente Convenzione, fatti salvi eventuali diversi accordi che anticipino tale termine;
- E' data comunque piena facoltà al Comune di avvalersi di tali aree per la posa di manufatti, condotti, servizi, od altro che si rendesse necessario, anche prima del loro trasferimento al patrimonio comunale;
- L'O.P. si impegna inoltre, a semplice richiesta del Comune, a concedere gratuitamente tale facoltà anche ad altri soggetti per la realizzazione di pubblici servizi o di opere di pubblica utilità.

**ART. 6**  
**(AREE PER GLI STANDARDS URBANISTICI)**  
**(UTILIZZO E REGIME DELLE AREE)**

- L' O.P. con la sottoscrizione del presente Atto, in relazione alle disposizioni della Legge 06/08/1967 n° 765 s.m.i., , degli artt. 9 e 46 della L.R. 12/2005, del PGT vigente (N.T.A. e Relazione del P.d.S. + N.T.A. del P.d.R./Obiettivi del D.d.P + tabella e relativa scheda d'ambito) e come più avanti meglio specificato, si obbliga a cedere gratuitamente al

Comune (oppure asservimento ad uso pubblico perpetuo previsto dal 10° comma dell'art.9 della suddetta L.R. 12/2005) la piena proprietà delle aree destinate alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale);

- Il P.G.T. vigente prevede per l'ambito ....., in base al progetto proposto (.....), come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per l'intero Piano Attuativo in oggetto una dotazione minima così ripartita:

**INSERIRE TABELLA**

Per un totale di metri quadrati .....

- Inoltre la dotazione complessiva di aree a standard prevista dal PGT per la destinazione residenziale, quantificata in base all'art. 9.3/9.4 del Piano dei Servizi (46,5 mq./ab. per n. ....abitanti teorici), risulta essere pari a metri quadrati .... [dicitura per PAC e PAR];
- La superficie delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generali in progetto reperite all'interno dell'Ambito ..... risulta complessivamente pari a circa mq. \_\_\_\_\_ (salvo miglior misurazione e frazionamento) e precisamente:

**INSERIRE TABELLA**

- Tali aree (identificazione catastale, rispettiva consistenza circa mq. \_\_\_\_\_ salvo miglior misurazione e frazionamento, coerenze) sono meglio identificate e visualizzate nella Tavola n° \_\_\_\_\_ del Piano Attuativo ("Dimostrazione aree di pubblico utilizzo e cessione");
- La loro cessione dovrà avvenire con apposito atto notarile entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione; qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà ad esclusivo carico dell' O.P.; [in alternativa la cessione potrà avvenire direttamente alla stipula della convenzione]
- La sottoscrizione di formale atto di asservimento di tali aree, avverrà in seguito alla ultimazione dei lavori che su di esse insisteranno e qualsiasi onere derivante dalla stipula del relativo Atto (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) sarà a carico dell' O.P.; [dicitura eventuale alternativa alla precedente]
- Le parti danno atto che alle aree private assoggettate a servitù di uso pubblico sopra indicate non si applica la regolamentazione relativa alle distanze dai confini del costruendo edificio, essendo la proprietà delle medesime in capo allo stesso soggetto; [dicitura eventuale conseguente della precedente]
- La relativa cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse oggi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;

- La parte cedente ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Si stabilisce che la proprietà e il possesso delle aree passeranno al Comune al momento della stipula dell'atto di cessione; quanto alla loro disponibilità (detenzione e custodia) si conviene che dette aree verranno consegnate al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione sulle stesse (eventualmente) realizzate dall' O.P. (altrimenti unitamente alla proprietà), una volta effettuato il collaudo tecnico-amministrativo di cui all'art. 11; [*dicitura eventuale*]
- In considerazione del fatto che tali aree rimangono alla disponibilità dell'O.P. fino all'approvazione del collaudo delle opere ivi realizzande, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone che dovessero derivare dall'utilizzo delle medesime aree da parte dell'O.P., compresi quelli provocati da casi fortuiti e fatti del terzo, nonché ogni corresponsabilità derivante da colpa del danneggiato, restano interamente a carico dello stesso O.P. sino alla definitiva consegna al Comune; [*dicitura eventuale*]
- L'esercizio effettivo dell'uso pubblico decorrerà pertanto dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate sull'area stessa a norma della presente Convenzione, fatti salvi eventuali diversi accordi che anticipino tale termine;
- E' data comunque piena facoltà al Comune di avvalersi di tali aree per la posa di manufatti, condotti, servizi, od altro che si rendesse necessario, anche prima del loro trasferimento al patrimonio comunale (*o del loro asservimento*);
- L' O.P. si impegna inoltre, a semplice richiesta del Comune, a concedere gratuitamente tale facoltà anche ad altri soggetti per la realizzazione di pubblici servizi o di opere di pubblica utilità;
- Si dà atto, sulla base di quanto sopra, che le aree del presente (*e dell'eventuale successivo*) articolo così come calcolate, soddisfano interamente la dotazione minima di cui alla L.R. 12/2005 e al PGT vigente relativamente all'entità e alla tipologia degli interventi previsti dal P.A. e pertanto non necessita alcuna monetizzazione;
- Si dà atto, sulla base di quanto sopra, che dette aree così come reperite, non soddisfano interamente la dotazione minima di cui alla Legge Regionale 12/2005 e al PGT vigente relativamente all'entità e alla tipologia degli interventi previsti dal P.A e pertanto la differenza mancante viene monetizzata come più avanti descritto nell'art. 6 quater [*dicitura eventuale alternativa alla precedente*];

[*dicitura eventuale da adattare al caso concreto*]:

- Il perimetro di P.A. comprende anche alcune porzioni di aree destinate a ..... già di proprietà comunale, per una superficie pari a mq. ....., meglio evidenziata nella Tav. .... del P.A.: tali aree concorrono al raggiungimento della dotazione minima a standard prevista dal PGT vigente e la loro specifica valutazione sarà monetizzata come descritto nell'art. 6 quater;

- Qualora in fase esecutiva, e comunque conformemente a quanto previsto dalla Convenzione e dalle norme del P.G.T., l'O.P. dovesse realizzare porzioni dell'edificio con destinazione diversa da quella indicata o interventi in misura maggiore di quanto previsto nel presente P.A., il fabbisogno minimo di aree a standard verrà se del caso ricalcolato dal Comune in conformità alla normativa che sarà in quel tempo vigente e l'eventuale eccedenza dovrà essere (*ulteriormente*) monetizzata o ulteriormente reperita dallo stesso Operatore Privato.

**ART. 6 bis**  
**(CESSIONE DI AREE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO)**

- A compensazione della mancata dotazione minima ex L.R. 12/2005 di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritta dal PGT all'interno dell'ambito ..... (mq. ....), l'O.P. cede al Comune, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, le aree di sua proprietà poste all'esterno del Piano Attuativo site in via ..... a Carate Brianza, identificate dal N.C.T al Fg. .... con i Mappali ..... della superficie catastale complessiva di mq. ...., che risultano destinate dal P.d.S. del P.G.T. a “.....”;
- Dette aree sono meglio rappresentate nella Tav. ... del P.A., sono descritte nella planimetria riportante il rilievo quotato e relativo picchettamento trasmessa dall'Operatore dopo l'approvazione definitiva del P.A. nonché nel verbale di sopralluogo congiunto successivamente effettuato (con documentazione fotografica);
- La relativa cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa oggi si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;
- L'O.P. ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di tutte le aree sopra indicate, nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Proprietà, possesso e detenzione delle aree qui cedute passano al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione;
- Qualsiasi onere derivante (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) è posto a carico dell' Operatore Privato.

**ART. 6 ter**  
**(CESSIONE DI AREE A CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA)**

- L' O.P., in relazione alle disposizioni del P.G.T. vigente (tabella e relativa scheda d'ambito del P.A. .... di cui alle N.T.A. del P.d.R./Obiettivi del D.d.P.), cede al Comune, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, la piena proprietà delle aree destinate a “Concentrazione Volumetrica” (al fine di poter ospitare l'atterraggio di volumetria derivante dall'attuazione di specifici PAD in cui è prevista la demolizione in

loco delle edificazioni esistenti) site in via ..... a Carate Brianza, identificate dal N.C.T al Fg. .... con i Mappali ..... della superficie catastale complessiva di mq. ....;

- Dette aree sono meglio rappresentate nella Tav. ... del P.A., sono descritte nella planimetria riportante il rilievo quotato e relativo picchettamento trasmessa dall'Operatore dopo l'approvazione definitiva del P.A. nonché nel verbale di sopralluogo congiunto successivamente effettuato (con documentazione fotografica);
- La relativa cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa oggi si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze;
- L'O.P. ne garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di tutte le aree sopra indicate, nonché la libertà da ogni vincolo, pesi reali e/o personali, ipoteche, vizi, servitù anche non apparenti, da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni pregiudizievoli, privilegi, contratti di locazione, oneri di escomio, occupazioni a qualunque titolo ed oneri in genere, e presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale;
- Proprietà, possesso e detenzione delle aree qui cedute passano al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione;
- Qualsiasi onere derivante (comprese le spese tecniche e di identificazione e frazionamento catastale) è posto a carico dell' Operatore Privato.

#### **ART. 6 quater (MONETIZZAZIONE PER AREE A STANDARD NON CEDUTE)**

- Essendo la dotazione complessiva di aree a standard prevista dal PGT per la destinazione \_\_\_\_\_ in progetto quantificata in mq. \_\_\_\_\_, ed essendo la consistenza di tali aree, come meglio specificato ai precedenti artt. ...., prevista nel P.A. pari a complessivi mq. \_\_\_\_\_, la differenza di mq. \_\_\_\_\_ è oggetto di monetizzazione ai sensi dell'art.46 - comma 1 lett.a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Tale monetizzazione viene determinata in ragione di € .....e commisurata all'utilità economica conseguita dal O.P. per effetto della parziale mancata cessione delle aree di cui sopra nelle modalità sotto specificate:
  - Sup. .... : richiesta mq. .... - ceduta mq. .... = **da monetizzare mq. ....**  
Monetizzazione: mq. .... x .... €/mq = € .....
  - Sup. .... : richiesta mq. .... - ceduta mq. .... = **da monetizzare mq. ....**  
Monetizzazione: mq. .... x .... €/mq = € .....

[*dicitura eventuale da adattare al caso specifico*]:

- Il perimetro di P.A., come già precisato nel precedente art. 6, comprende alcune porzioni di aree già di proprietà comunale che il vigente P.G.T. destina a standard e meglio identificate nel N.C.T al Fg. .... con i Mappali ..... della superficie catastale complessiva di mq. ....: tali aree concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici inerenti il P.A. oggetto della presente Convenzione e pertanto l'O.P. monetizza tale mancata cessione nelle modalità sotto specificate:
  - **da monetizzare = mq. ....** - Monetizzazione: mq. .... x .... €/mq = € .....
  - **da monetizzare = mq. ....** - Monetizzazione: mq. .... x .... €/mq = € .....

[dicitura eventuale]:

- Con la sottoscrizione della presente convenzione, l'O.P. versa al Comune la somma di € ..... in ragione della mancata destinazione a P.I.P. del ..... della SL realizzata (o del ..... delle Aree a Concentrazione Volumetrica) pari a mq ..... x ..... €/mq;

[dicitura eventuale]:

- Come previsto dalle “direttive” della scheda d’ambito del P.A. .... con la sottoscrizione della presente convenzione, l'O.P. corrisponde al Comune la quota di acquisizione del sedime stradale utile al nuovo collegamento viario ..... pari a € ..... (mq ..... x ..... €/mq);
- Si da atto che l'O.P., per tale fine, ha provveduto a versare la suddetta somma alla Tesoreria Municipale in data .....ricevuta..... (prima della stipula della Convenzione);

[dicitura eventuale]:

- Per quanto riguarda invece la superficie di mq. .... per ..... non reperita all'interno del comparto di P.A., che porterebbe alla monetizzazione di € ..... (mq ..... x ..... €/mq) si stabilisce che la stessa non viene versata ma compensata con la realizzazione di opere per ..... che l'O.P. si impegna a eseguire nel ..... secondo quanto indicato nel “Computo metrico opere a compensazione per .....” così come previsto dall’art. 9 bis;

## **ART. 7 (EDILIZIA CONVENZIONATA RESIDENZIALE) (REGOLAMENTAZIONE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE)**

- L'O.P. in relazione alle disposizioni del P.G.T. vigente (tabella e relativa scheda d’ambito del P.A. ....) si obbliga a destinare ad “Edilizia Residenziale Convenzionata” una quota pari al 20 % della SL residenziale totale realizzata del P.A. con la quale potranno essere realizzati alloggi soggetti alla normativa di Edilizia Economica e Popolare;
- Tale quota di “Edilizia Residenziale Convenzionata”, avente una SL complessiva di almeno mq. ...., sarà realizzata all’interno dell’edificio in progetto sull’area identificata nel N.C.T. al Fg. .... con i Mappali .... avente una superficie catastale (*totale*) di mq ..... e le relative modalità di utilizzo risultano disciplinate dal presente articolo;
- L'O.P. dovrà, conformemente alle previsioni del presente P.A., realizzare n. .... Alloggi di “Edilizia Residenziale Convenzionata” (graficamente individuati nella Tav. ... con i numeri .....) aventi ciascuno una Superficie Utile minima pari a mq. .... (fatte salve eventuali richieste modificative da parte del Comune tenendo comunque conto dei limiti massimi previsti dalla normativa vigente in materia di Edilizia Economica e Popolare) con caratteristiche tecniche e qualitative minime descritte nella Relazione Tecnico-Finanziaria allegato.....; [dicitura eventuale di un intero edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica]
- L'O.P. dovrà, conformemente alle previsioni del presente P.A., realizzare n. .... Alloggi di “Edilizia Residenziale Convenzionata” (graficamente individuati nella Tav. ... con i numeri .....) aventi ciascuno una Superficie Utile minima pari a mq. .... (fatte

salve eventuali richieste modificative da parte del Comune tenendo comunque conto dei limiti massimi previsti dalla normativa vigente in materia di Edilizia Economica e Popolare); tali alloggi dovranno possedere, relativamente ai materiali costituenti le strutture portanti (verticali e orizzontali), la copertura, i rivestimenti, gli infissi e gli impianti tecnologici, un grado qualitativo non inferiore a questo posseduto nei restanti alloggi facenti parte dell'edificio descritto nel precedente comma così come indicato nella Relazione Tecnico-Finanziaria allegato.....[dicitura alternativa alla precedente nell'eventualità di un numero ridotto di alloggi di edilizia residenziale pubblica];

- Le cantine e le autorimesse (o i posti auto coperti), entrambe nel rapporto di una per per ciascuno alloggio, costituiscono pertinenze obbligatorie degli alloggi di "Edilizia Residenziale Convenzionata" cui sono riferite (graficamente rispettivamente individuate nella Tav. ... con i numeri ..... e .....) e non potranno essere assegnate dall'Operatore Privato separatamente dagli alloggi stessi;
- Tale vincolo di pertinenzialità permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli assegnatari/acquirenti;
- Il progetto dell'edificio comprendente gli alloggi di "Edilizia Residenziale Convenzionata" dovrà essere presentato dall'O.P. al Comune entro 6 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione;
- Al momento del rilascio del titolo abilitativo l'O.P. dovrà corrispondere al Comune i contributi relativi, determinati sulla base delle tariffe vigenti ed efficaci a quella data, salvo gli scomputi per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
- L'inizio dei lavori per la realizzazione di tale edificio dovrà avere luogo entro 3 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio (esplicito o tacito) e comunque entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione;
- Tale edificio dovrà essere realizzato, ultimato e reso agibile entro 30 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo edilizio, salvo proroghe motivate concesse dal Comune qualora, nel corso dei lavori, intervengano fatti imprevisti ed estranei alla volontà dell'O.P. a ritardare i lavori stessi;
- Per gli effetti di cui al presente articolo, i lavori si intenderanno iniziati allorché saranno state cominciate le opere di fondazione dell'edificio, e si intenderanno ultimati allorché tutte le parti comuni dell'edificio e le unità immobiliari di "Edilizia Residenziale Convenzionata" previste in progetto saranno abitabili;
- I tecnici comunali o i tecnici appositamente nominati dal Comune hanno facoltà in ogni momento, anche a costruzione ultimata ed agibile, di accedere agli immobili per l'esecuzione di controlli e verifiche;
- Dovranno essere comunque obbligatoriamente richieste dall'O.P. tre visite (all'inizio dei lavori, all'ultimazione delle strutture portanti e ad opere ultimate) per l'ottenimento del certificato di agibilità, il cui rilascio (esplicito o tacito) è subordinato alla trasmissione al Comune da parte dell'O.P. stesso e del D.L. di specifica dichiarazione attestante il rispetto integrale della eventuale Relazione Tecnico-Finanziaria allegato .... o, qualora

non presente, di quanto in precedenza indicato in merito alle caratteristiche minime previste per gli alloggi di “Edilizia Residenziale Convenzionata”;

- Il Comune provvederà ad esperire le necessarie verifiche entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta; le eventuali spese inerenti lo svolgimento delle verifiche di cui sopra saranno poste ad esclusivo carico dell’Operatore Privato;
- Tutte le unità immobiliari di Edilizia Residenziale Convenzionata realizzate nell’intervento in argomento dovranno essere cedute a soggetti in possesso dei requisiti imposti dalla legge e dal presente articolo ai fini dell’assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare (agevolata/convenzionata);
- Negli atti di cessione (cessione della proprietà e/o degli inerenti diritti reali), e comunque in tutti gli atti che comportino la perdita della disponibilità di tali unità immobiliari, dovranno essere inserite, a cura dell’O.P. ed a pena di nullità degli atti stessi, integralmente e per esteso le clausole riportate nell’Allegato “*Clausole di assegnazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata*”, che i contraenti/acquirenti/assegnatari dovranno accettare interamente e senza riserve, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, confermandoli espressamente ai sensi dell’art. 1341 del C.C. e che dovranno impegnarsi ad inserire in eventuali futuri atti che dovessero stipulare;
- Il Comune può dichiarare mediante deliberazione del Consiglio Comunale la risoluzione (totale o parziale a propria discrezione) della presente convenzione, nei seguenti casi:
  - qualora l’O.P. non renda agibili l’edificio interessato alle unità immobiliari di edilizia convenzionata nei termini stabiliti;
  - qualora l’O.P. ponga in essere atti che compromettano l’attuazione del Piano Attuativo e le finalità pubbliche dell’intervento di edilizia convenzionata in argomento;
  - qualora l’O.P. non inserisca negli atti di cessione delle unità immobiliari di edilizia convenzionata, integralmente e per esteso ai sensi dell’art. 1341 del C.C., le clausole di cui all’Allegato “*Clausole di assegnazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata*”;
- L’O.P. potrà cedere la proprietà delle suddette unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata, nonché qualsiasi diritto reali sugli stessi e/o la disponibilità dei medesimi, esclusivamente a soggetti (persone fisiche) aventi i seguenti requisiti di Edilizia Economica e Popolare:
  - a) avere la cittadinanza italiana;
  - b) avere la residenza, o svolgere attività lavorativa nel Comune di Carate Brianza;
  - c) non essere titolari esclusivi, essi stessi o i membri del loro nucleo familiare (anche in regime di divisione dei beni), del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare stesso, posto nel Comune di Carate Brianza o in un Comune confinante; a tal fine, si dà atto che è da considerare idoneo l’alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie vigenti e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucinini, servizi, ingresso e disimpegno) almeno pari a quello dei componenti del nucleo familiare; è comunque da considerare idoneo l’alloggio composto da 4 o più vani; la contitolarità di uno dei suddetti diritti con soggetti diversi da quelli del proprio nucleo familiare rende inadeguato l’alloggio in questione;
  - d) non avere ottenuto nell’ultimo decennio, essi stessi o i membri del loro nucleo

familiare (anche in regime di divisione dei beni), l'assegnazione in proprietà, o in locazione con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito a totale carico dello Stato e di altro Ente pubblico, ovvero, col concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico, e neppure di altro alloggio costruito mediante convenzionamento ex L.865/71;

e) fruire di un reddito annuo familiare complessivo non superiore a quello previsto dalle vigenti leggi ed eventuali successive modifiche ed integrazioni per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica (agevolata/convenzionata ex L.457/78); fermo restando il limite anzidetto, per i soggetti che fruiscono di mutui agevolati tale reddito non potrà comunque essere superiore a quello previsto dalla relativa specifica normativa che disciplina la materia, mentre per i restanti soggetti il reddito medesimo (calcolato con i criteri di cui al punto n.4 dell'allegato "A" alla D.G.R. 31.7.98 n. 6/37814 e s.m.i. fatta eccezione per la detrazione per i figli a carico pari a € 1.032,91=cad ) potrà superare detto limite del 20%;

- Ai fini dell'applicazione del presente articolo per "**nucleo familiare**" dell'acquirente dell'alloggio si intende l'acquirente stesso, l'eventuale coniuge non legalmente separato o il convivente more-uxorio e i figli minorenni: a tale proposito si dà atto che le persone singole maggiorenni celibi/nubili costituiscono "nucleo familiare" a sé stante anche se risultanti anagraficamente ricompresi in altro nucleo familiare;
- A tali criteri è consentita la seguente deroga: per i soggetti in procinto di contrarre matrimonio (**nubendi**) è possibile considerare soltanto la sommatoria dei propri redditi e non anche quello del nucleo familiare di appartenenza; in questi casi la certificazione di avvenuto controllo dei requisiti rimane valida a condizione che venga prodotto, al momento dell'atto di trasferimento della proprietà, il certificato di matrimonio; in caso di mancato matrimonio la suddetta certificazione perde validità e gli acquirenti/assegnatari dovranno certificare di nuovo il possesso dei requisiti soggettivi alla data del "rogito";
- E' vietata l'assegnazione o la vendita di più alloggi allo stesso soggetto o a membri di uno stesso nucleo familiare come sopra considerato;
- I requisiti di cui alle lettere "a" e "b" del presente articolo devono essere posseduti alla data di assunzione della deliberazione di adozione del P.A. (.....), mentre quelli di cui alle lettere "c" - "d" - "e" devono essere posseduti alla data richiesta dalla normativa vigente per l'accesso ai mutui agevolati o finanziamenti pubblici (anche nel caso di non fruizione di tali mutui agevolati o finanziamenti pubblici); a tal proposito si confronti, per quanto compatibile, quanto previsto attualmente al punto n.3 dell'allegato "A" alla D.G.R. 31.7.98 n.6/37814 e s.m.i.;
- Non sarà ritenuto valido il possesso dei suddetti requisiti ottenuto mediante l'utilizzo a qualsiasi titolo o la preacquisizione provvisoria dell'alloggio per la cui assegnazione definitiva è richiesta la verifica dei requisiti medesimi; lo stesso dicasi in caso di utilizzo improprio o non autorizzato di altro alloggio di Edilizia Convenzionata risultante soggetto a limiti di godimento derivanti da atto Convenzionale o dalla Legge;
- L'Operatore Privato si impegna a fornire al Comune, nel momento in cui verranno definitivamente individuati i soggetti cui saranno ceduti gli alloggi, i documenti

comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati;

- Tale documentazione dovrà essere fornita nelle modalità richieste dal competente Ufficio comunale e dovrà consistere almeno in quanto richiesto dalla Regione per gli interventi fruanti di finanziamenti pubblici (v. a titolo esemplificativo il modello di cui all'Allegato "D" alla D.G.R. 01.12.2000 n.7/2459 e s.m.i.) anche nel caso di interventi non finanziati;
- In ogni caso, è fin d'ora riconosciuta al Comune la facoltà di esperire in qualsiasi tempo gli accertamenti necessari alla verifica dell'effettiva sussistenza dei sopra elencati requisiti;
- L'alloggio potrà essere intestato indifferentemente a tutti o solo ad alcuni dei componenti il nucleo familiare rispetto al quale sono stati verificati i requisiti;
- Ferme restando le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo ed in particolare qualora l'O.P. ceda le unità immobiliari residenziali di edilizia convenzionata a soggetti sforniti dei requisiti di cui sopra, i relativi atti saranno annullabili su istanza del Comune e/o di chiunque ne abbia interesse, e in ogni caso l'Operatore medesimo sarà soggetto al pagamento al Comune di una penale pari al 25% del prezzo pattuito;
- Le parti danno atto che l'Operatore Privato relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite preliminarmente con i futuri acquirenti/assegnatari:
  - non potrà apportare modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare maggiori oneri a carico degli assegnatari;
  - potrà apportare a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti/soci assegnatari migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari realizzando per le seguenti categorie di lavori:
    - 1 – opere murarie;
    - 2 – impianto elettrico;
    - 3 – impianto idro-termico;
    - 4 – apparecchi sanitari;
    - 5 – pavimenti e rivestimenti;
    - 6 – porte interne;
- Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 7% (sette per cento) dei prezzi finali di assegnazione così come definibili in base alla presente Convenzione;
- Il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari ai soci assegnatari/acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta dei soci/acquirenti stessi ed il loro valore economico;
- Nella dichiarazione a consuntivo da presentarsi al Comune ai sensi del comma .... del presente articolo dovranno risultare i suddetti dati, e cioè i nominativi dei soci assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite;
- Resta inteso che il costo delle modifiche eventualmente richieste, rispetto al progetto

descritto nella Relazione Tecnico-Finanziaria allegato ..., non rientra negli importi di cessione successivamente indicati, ma dovrà essere corrisposto a titolo di extra dall'assegnatario/acquirente all'atto di cessione dell'immobile;

- L'Operatore Privato si impegna a cedere gli alloggi al prezzo risultante dal prospetto di determinazione presuntiva dell'investimento globale (vedi Relazione Tecnico-Finanziaria);
- Tale prezzo potrà essere aggiornato in ragione della variazione dei costi di costruzione dell'edificio, da computarsi sulla base ai criteri successivamente indicati;
- Il Comune, con la sottoscrizione della presente Convenzione, conferma l'approvazione del suddetto prospetto, riservandosi però di verificare attraverso i competenti uffici, a costruzione ultimata, le relative voci componenti;
- A tale scopo dovranno necessariamente essere prodotti dall'Operatore i documenti attestanti il differenziale di qualità aggiuntiva inizialmente ipotizzato e il Comune potrà inoltre richiedere la idonea documentazione attestante l'entità degli oneri complementari sostenuti;
- Ove talune di dette voci fossero inferiori rispetto a quelle risultanti dal prospetto presuntivo, il prezzo di cessione degli alloggi dovrà essere proporzionalmente ridotto;
- Il prezzo di cui sopra non comprende i seguenti oneri:
  - spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
  - spese notarili per l'assegnazione/vendita degli immobili realizzati;
  - eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali; a tal proposito qualsiasi eventuale aumento del prezzo di assegnazione/cessione a ciò dovuto dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;
- In relazione a quanto previsto dal presente articolo l'Operatore dovrà trasmettere al Comune una dichiarazione autenticata nei modi di legge che riporti, per ogni singola unità immobiliare venduta o locata, quanto segue:
  - nominativi acquirenti o locatari;
  - spese notarili per l'assegnazione/vendita degli immobili realizzati;
  - riferimento unità immobiliare rapportato alla Relazione Tecnico-Finanziaria (indicando la relativa Superficie Complessiva);
  - estremi atto notarile di cessione o contratto di locazione registrati;
  - prezzo globale di vendita praticato (o canone di locazione);
  - riferimento alle eventuali relazioni del Direttore dei Lavori in merito alle migliorie apportate nelle singole unità immobiliari;
- Facendo riferimento alla specifica sezione della Relazione Tecnico-Finanziaria allegata, relativa alle componenti del prezzo di cessione, possono essere sottoposte a revisione, nella misura più avanti indicata, le seguenti voci (che compongono la quota revisionabile):
  - il costo totale di realizzazione tecnica (C.R.N. complessivo);
  - il costo delle opere di urbanizzazione qualora la loro realizzazione venga posta a carico dell'Operatore Privato;

- Sono escluse quindi dal computo revisionale le ulteriori componenti; pertanto la quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello della stipula della presente convenzione, alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \left[ 1 + \frac{(0,50 \times I_f - I_i)}{I_i} \right]$$

da intendersi:

- o  $I_f$  = Indice Ufficiale ISTAT del costo di costruzione di edifici residenziali riferito alla data di ultimazione dei lavori;
  - o  $I_i$  = lo stesso indice riferito alla data della stipula della Convenzione;
  - o  $Q_f$  = valore finale della quota revisionabile;
  - o  $Q_i$  = valore iniziale della quota revisionabile;
- Ai fini di tale aggiornamento della quota revisionabile, non può essere tenuto conto dei periodi di tempo eccedenti quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori;
  - I relativi contratti di cessione, come sopra meglio specificati, dovranno essere registrati e trascritti, e copia degli stessi dovrà essere trasmessa al Comune a cura dell'Ufficiale rogante e/o dell'O.P. entro i trenta giorni successivi;
  - L'Operatore Privato, nelle modalità previste dalla legislazione vigente in materia, si obbliga a consegnare agli acquirenti/assegnatari delle unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata realizzate per effetto della presente convenzione quanto segue:
    - Idonee garanzie (fideiussione bancaria o assicurativa) per i versamenti ricevuti per tali immobili dagli stessi acquirenti/assegnatari prima dell'effettivo trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento;
    - Una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni materiali e diretti a tali immobili derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi.

**ART. 7 bis  
(HOUSING SOCIALE)  
(REGOLAMENTAZIONE)**

- L'O.P, in relazione alle disposizioni del P.G.T. vigente (tabella e relativa scheda d'ambito del P.A. ....) si obbliga a destinare ad Housing Sociale una specifica quota pari al ..... % della ..... residenziale che sarà realizzata identificata graficamente nella Tav. .... come "Edificio Housing Sociale", avente una SLP complessiva di almeno mq. .... il cui utilizzo risulta disciplinato dal presente articolo;

**LE CONDIZIONI SARANNO CONCORDATE ALLA PRESENTAZIONE DEL P.A.**

**ART. 7 tris  
(START-UP)  
(REGOLAMENTAZIONE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE)**

- L'O.P, in relazione alle disposizioni del P.G.T. vigente (tabella e relativa scheda d'ambito del P.A. ....) si obbliga a destinare a sedi per "Start-Up" una specifica superficie della SL commerciale che sarà realizzata, identificata graficamente nella Tav. .... come "Edificio Start-Up", avente una SL complessiva minima di mq. .... il cui utilizzo risulta disciplinato dal presente articolo;

**LE CONDIZIONI SARANNO CONCORDATE ALLA PRESENTAZIONE DEL P.A.**

**ART. 7 quater  
(EDILIZIA PRODUTTIVA CONVENZIONATA)  
(REGOLAMENTAZIONE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE)**

- L'O.P, in relazione alle disposizioni del P.G.T. vigente (tabella e relativa scheda d'ambito del P.A. ....) si obbliga a destinare a P.I.P. (Edilizia Produttiva Convenzionata) una specifica quota pari al 10% della SL totale degli edifici produttivi (*oppure pari al 10% delle Aree a Concentrazione Volumetrica*) che saranno realizzati nel P.A.;
- Tale quota viene graficamente individuata nella Tav. .... come "Capannoni P.I.P.", avente una SL complessiva di almeno mq. .... il cui utilizzo risulta disciplinato dal presente articolo e sarà realizzata sull'area identificata nel N.C.T. al Fg. .... con i Mappali .... avente una superficie catastale di mq .....
- L'O.P. dovrà, conformemente alle previsioni del presente P.A., realizzare n. .... "Capannoni P.I.P." aventi ciascuno un taglio minimo di SL pari a mq. .... (fatte salve eventuali richieste modificative da parte del Comune) con caratteristiche tecniche e qualitative minime descritte nel Capitolato Tecnico allegato "...";
- Il relativo progetto dovrà essere presentato dall'O.P. al Comune entro 6 mesi dalla formulazione dell'elenco degli acquirenti/assegnatari individuati come successivamente previsto nel presente articolo;
- Al momento del rilascio del titolo abilitativo l'O.P. dovrà corrispondere al Comune i contributi relativi, determinati sulla base delle tariffe vigenti ed efficaci a quella data, salvo gli scomputi per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
- L'inizio dei lavori per la realizzazione dell'edificio P.I.P. dovrà avere luogo entro 3 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio (esplicito o tacito) e comunque entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione;
- Tale edificio dovrà essere realizzato, ultimato e reso agibile entro 2 anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo edilizio, salvo proroghe motivate concesse dal Comune qualora, nel corso dei lavori, intervengano fatti imprevisti ed estranei alla volontà dell'O.P. a ritardare i lavori stessi;

- Non potranno essere realizzati spazi per uso residenziale autonomo dall'attività insediata;
- I tecnici comunali o i tecnici appositamente nominati dal Comune hanno facoltà in ogni momento, anche a costruzione ultimata ed agibile, di accedere agli immobili per l'esecuzione di controlli e verifiche;
- Dovrà essere comunque obbligatoriamente richiesta dall'O.P. una visita ad opere ultimate per l'ottenimento del certificato di agibilità, il cui rilascio (esplicito o tacito) è subordinato alla trasmissione al Comune da parte dell'O.P. stesso e del D.L. di specifica dichiarazione attestante il rispetto integrale del Capitolato Tecnico allegato .... ;
- Tutte le unità immobiliari realizzate nell'Edificio P.I.P. in argomento dovranno essere cedute a soggetti individuati secondo i criteri successivamente indicati nel presente articolo e con le modalità ivi stabilite;
- Negli atti di cessione (cessione della proprietà e/o degli inerenti diritti reali), e comunque in tutti gli atti che comportino la perdita della disponibilità di tali capannoni, dovranno essere inserite, a cura dell'O.P. ed a pena di nullità degli atti stessi, integralmente e per esteso le clausole riportate nell'Allegato "*Clausole di assegnazione dei capannoni di edilizia convenzionata produttiva*", che i contraenti/acquirenti dovranno accettare interamente e senza riserve, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, confermandoli espressamente ai sensi dell'art. 1341 del C.C. e che dovranno impegnarsi ad inserire in eventuali futuri atti che dovessero stipulare;
- Il Comune può dichiarare mediante deliberazione del Consiglio Comunale la risoluzione (totale o parziale a propria discrezione) della presente convenzione, nei seguenti casi:
  - qualora l'O.P. non renda agibili l'Edificio P.I.P. nei termini stabiliti;
  - qualora l'O.P. ponga in essere atti che compromettano l'attuazione del Piano Attuativo e le finalità pubbliche dell'intervento di edilizia convenzionata in argomento;
  - qualora l'O.P. non inserisca negli atti di cessione dei capannoni dell'Edificio P.I.P., integralmente e per esteso ai sensi dell'art. 1341 del C.C., le clausole di cui all'Allegato "*Clausole di assegnazione dei capannoni di edilizia convenzionata produttiva*";
- L'O.P. si impegna ad avviare entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione l'istruttoria per l'individuazione dei soggetti cui assegnare le unità immobiliari produttive del presente articolo;
- L'O.P. potrà cedere la proprietà delle suddette unità immobiliari produttive di edilizia convenzionata, nonché qualsiasi diritto reali sugli stessi e/o la disponibilità dei medesimi, esclusivamente a soggetti (persone fisiche o società) aventi i seguenti requisiti (in ordine di priorità e posseduti alla data di stipula della presente convenzione – in caso di parità si procederà con sorteggio):
  - aziende operanti da più di un anno a Carate Brianza e con sede a Carate Brianza il cui insediamento produttivo sia localizzato in zona che il PGT classifica come inadeguata per lo svolgimento dell'attività stessa per cui se ne deve prevedere lo spostamento e la rilocalizzazione;
  - soci da più di un anno di Cooperative artigiane di Carate Brianza;
  - aziende operanti (insediamento produttivo) a Carate Brianza da più di tre anni;

- imprenditori residenti in Carate Brianza da più di tre anni;
  - aziende operanti in Carate Brianza;
  - altre aziende;
- Ferme restando le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo ed in particolare qualora l'O.P. ceda le unità immobiliari produttive di edilizia convenzionata a soggetti sforniti dei requisiti di cui sopra, i relativi atti saranno annullabili su istanza del Comune e/o di chiunque ne abbia interesse, e in ogni caso l'Operatore medesimo sarà soggetto al pagamento al Comune di una penale pari al 25% del prezzo pattuito;
- L'O.P. dovrà pubblicizzare adeguatamente, secondo le modalità concordate col Comune, l'avvenuta disponibilità delle suddette unità immobiliari produttive, con particolare riferimento alle aziende ed alle Associazioni di categoria caratesi, divulgando tramite avvisi pubblici ed inserti, sulla stampa locale gli elementi salienti (qualitativi, quantitativi, economici e normativi) dell'offerta;
- L'O.P. medesimo dovrà preventivamente concordare con il Comune anche le modalità di rendicontazione dell'attività svolta a tale scopo, che dovrà a consuntivo essere sottoposta alla favorevole presa d'atto comunale unitamente all'elenco degli acquirenti/assegnatari individuati;
- La domanda di assegnazione, da consegnarsi in busta chiusa all'O.P. entro 90 giorni dalla pubblicazione della predetta offerta, dovrà contenere obbligatoriamente:
1. certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. indicante le sedi operative;
  2. indicazione dei requisiti di preferenza e delle esigenze in termini di spazi, delle eventuali specifiche tecniche e tecnologiche occorrenti per lo svolgimento dell'attività dell'assegnatario;
  3. dichiarazione attestante la presa visione della relazione descrittiva dell'immobile di cui trattasi (allegato ....);
  4. dichiarazione attestante il formale impegno a versare, dopo l'assegnazione ed entro 30 giorni dalla stessa, un acconto pari al 30 % del prezzo della superficie ottenuta in assegnazione, pena la revoca dell'assegnazione stessa;
  5. dichiarazione di presa visione degli impegni previsti nella presente convenzione (con particolare riferimento, all'allegato prospetto e all'eventuale onere di manutenzione pro quota di alcune opere di urbanizzazione del P.A.);
- L'apertura di tutte le buste, pervenute entro il termine sopra indicato, avverrà contemporaneamente alla presenza di delegati del Comune;
- Resta inteso che il costo delle modifiche eventualmente richieste, rispetto al progetto descritto Capitolato Tecnico allegato "..."; non rientra negli importi di cessione successivamente indicati, ma dovrà essere corrisposto a titolo di extra dall'Assegnatario all'atto di cessione dell'immobile;
- Il corrispettivo per la cessione delle unità immobiliari di cui sopra, aventi caratteristiche minime di cui al Capitolato Tecnico allegato "....", per i primi due anni dalla stipula della presente convenzione, non potrà essere superiore ad € ...../mq. commerciale (superficie lorda compresi i muri ed eventuali ammezzati + 20% portici aperti) e, a tale corrispettivo,

si potranno aggiungere solamente le spese notarili e di accatastamento, oltre a tasse ed imposte a norma di legge;

- Il suddetto corrispettivo potrà essere incrementato dei costi effettivamente sostenuti, qualora in fase progettuale ed esecutiva sorga l'esigenza di realizzare palificazioni interrimate/fondazioni speciali, le cui quantificazioni dovranno essere analiticamente dimostrate (anche mediante i relativi documenti fiscali), asseverate dal Direttore dei Lavori e comunicate preventivamente al Comune per le eventuali verifiche;
- A partire dal terzo anno dalla stipula della presente convenzione, il suddetto corrispettivo potrà essere aggiornato in base ai dati ISTAT (incremento costo della vita) registrati dopo il primo biennio;
- I relativi contratti di cessione, come sopra meglio specificati, dovranno essere registrati e trascritti, e copia degli stessi dovrà essere trasmessa al Comune a cura dell'Ufficiale rogante e/o dell'O.P. entro i trenta giorni successivi;
- Nell'eventualità che l'O.P. non riesca ad individuare soggetti acquirenti in possesso dei requisiti sopra elencati, dopo 3 anni decorrenti dalla data di agibilità dei corrispondenti edifici e dopo aver ottenuto la prescritta positiva presa d'atto da parte del Comune della suddetta rendicontazione, in alternativa a quanto sopra, l'O.P. stesso potrà cedere le unità immobiliari a propria discrezione anche a soggetti diversi, senza l'obbligo del rispetto delle particolari prescrizioni sopra elencate ma solo nel rispetto di quanto di seguito riportato;
- In particolare potrà disporre liberamente delle unità immobiliari produttive in argomento sulla base di specifica autorizzazione comunale che sarà rilasciata previo versamento al Comune di un corrispettivo che sarà pari alla differenza tra il valore di libero mercato posseduto da tale unità immobiliari al momento dell'alienazione ed il loro prezzo di vendita convenzionato, aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi del costo della vita calcolato dall'ISTAT;
- La quantificazione del corrispettivo di cui al precedente comma sarà determinato sulla base di apposita stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Non sarà possibile la locazioni a terzi delle suddette unità immobiliari di edilizia convenzionata produttiva.

#### **ART. 8 (ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA)**

- L' O.P., in relazione al disposto di cui al paragrafo II°, quinto comma, dell'art. n° 8 della Legge 06/08/1967 n° 765 s.m.i., e all'art.44 della L.R. 12/2005 s.m.i. si obbliga ad assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria inerenti il P.A. oggetto della presente Convenzione, nonché quelli relativi alle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

- L'ammontare dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e della quota per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati, a titolo provvisorio, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 38 del 07.03.2011 in ragione di:

<b>Mq./mc.</b>	<b>Urbanizzazione Primaria €/mq./mc.</b>	<b>Urbanizzazione Secondaria €/mq./mc.</b>	<b>Totale €/mq./mc.</b>
<b>Industria:</b>			
- <b>privata</b> mq. ....	€ .....	€ .....	€ .....
- <b>convenzionata</b> mq. ....	€ .....	€ .....	€ .....
<b>Residenza:</b>			
- <b>privata</b> mq. ....	€ .....	€ .....	€ .....
- <b>convenzionata</b> mq. ....	€ .....	€ .....	€ .....
<b>Commerciale / Direzionale:</b> mq. ....	€ .....	€ .....	€ .....
<b>TOTALE</b>	<b>€ .....</b>	<b>€ .....</b>	<b>€ .....</b>

- Tali importi, fatti salvi eventuali maggiori oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il comparto di cui ai successivi articoli, saranno determinati in via definitiva all'atto del rilascio o della presentazione dei titoli abilitativi edilizi, in relazione all'ammontare delle tariffe in tal momento vigenti, dedotti gli scomputi di cui ai successivi articoli e comunque secondo la normativa che sarà vigente all'epoca;

*[dicitura alternativa alla precedente nel caso di realizzazione da parte del Comune di parte o tutte le opere di urbanizzazione]*

- Tali importi saranno determinati in via definitiva all'atto del rilascio o della presentazione dei titoli abilitativi edilizi, in relazione all'ammontare delle tariffe in tal momento vigenti, nonché in relazione agli eventuali maggiori oneri che il Comune dovrà sostenere per la esecuzione delle opere di urbanizzazione inerenti l'ambito oggetto della presente Convenzione (comprese spese tecniche - amministrative - IVA ecc...); le relative quantificazioni verranno eseguite dal Comune e comunicate all'O.P., il quale dovrà versare al Comune stesso le corrispondenti somme entro i successivi trenta giorni;

*[Dicitura eventuale da adattare al caso specifico]*

- Tenuto conto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie è completamente posta a carico dell'O.P. e che il relativo importo stimato distintamente considerato, supera quello dei corrispondenti contributi dovuti per l'intervento, si dà atto che i suddetti contributi vengono totalmente scomputati nelle modalità descritte ai successivi articoli;
- In ogni caso dall'ammontare degli oneri di cui sopra, afferenti l'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non saranno detratti i costi che l'O.P. e

i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sosterranno per allacciare gli edifici alle reti infrastrutturali comunali, sia esistenti che oggetto di rifacimento, ai sensi fra l'altro del comma 14 dell'art.44 sopra richiamato;

- L' O.P. si obbliga inoltre, in relazione al disposto degli artt. 43 e 48 della Legge Regionale 12/2005 s.m.i., ad assumere gli oneri relativi alla quota del contributo afferente il costo di costruzione, calcolato in relazione alle modalità vigenti all'atto del rilascio o della presentazione dei suddetti titoli abilitativi edilizi (espresi o taciti), nonché gli ulteriori oneri di cui alla L.R. 4/2008 (contributi suppletivi per le nuove costruzioni);

*[Dicitura per gli interventi di tipo produttivo]*

- L'O.P. si obbliga inoltre, in relazione al disposto dell'art.19 del D.P.R. 38/2001 e dei provvedimenti comunali, ad assumere gli oneri relativi alla quota di contributo afferente la tutela ambientale ed ecologica (smaltimento rifiuti), determinato, a titolo provvisorio, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 38/2011 in ragione di: €/mq. 5,69; anche tale importo sarà determinato in via definitiva all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi (espresi o taciti) in relazione all'ammontare della tariffa in tal momento vigente;
- I versamenti dei suddetti contributi per urbanizzazioni, costo di costruzione e suppletivi di cui sopra avverranno nelle modalità previste dal Comune;

*[Dicitura eventuale alternativa alla precedente]*

- I versamenti dei suddetti contributi per urbanizzazioni e suppletivi di cui sopra avverranno nelle modalità previste dal Comune; in particolare, in deroga alle disposizioni regionali e comunali, l'O.P. in data ..... ha versato al Comune (prima della stipula della presente Convenzione) a titolo di acconto e salvo conguaglio da calcolare con le modalità vigenti all'epoca del versamento del saldo, una somma pari al 50% del contributo afferente il costo di costruzione dovuto per gli interventi previsti nel P.A.: tale quantificazione indicativa è stata stabilita in via presuntiva dal competente Ufficio Comunale sulla base di un'ipotesi di intervento formulata dagli O.P., così ripartita: lotto ..... € ..... e lotto ..... € .....

#### **ART. 8 bis (CONTRIBUTO PER OPERE GIA' REALIZZATE DAL COMUNE)**

- L'O.P., contestualmente alla firma della presente convenzione, versa al Comune la somma di € ..... quale rimborso (quota di spettanza) per l'avvenuta realizzazione da parte stesso ..... nella zona di intervento;
- Il Comune dichiara di aver ricevuto tale somma dall'O.P. mediante ..... in data ..... (come da ricevuta nr. ....).

**ART. 9**  
**(ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA)**

- L' O.P., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (*inerenti i rispettivi interventi di propria competenza come specificato al precedente art. 8 del presente Atto*) e ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005, **si obbliga** alla realizzazione a propria cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali

per un importo totale scontato netto di € ..... (€ ..... - .. % sconto)  
*come descritto nel computo metrico allegato al P.A.;*

*(La ripartizione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è valutata considerando come indice proporzionale il volume edificabile nei rispettivi comparti come indicato all'art. 4)*

*[Dicitura alternativa alla precedente]*

- L'O.P., ai sensi degli artt.45 e 46 della L.R. 12/2005, si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria dell'importo totale netto scontato di € ..... (€ ..... - .. % sconto) così suddiviso:
  - Opere funzionali all'intervento **a scomputo** degli oneri di urbanizzazione primaria su aree in cessione al Comune (*e/o già di proprietà comunale*) relative in particolare alla (elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali) per un importo totale scontato netto di € .....(vedasi Tavv. .... del P.A.);
  - Opere funzionali all'intervento **non a scomputo** degli oneri di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico (*oppure riconducibili esclusivamente all'utilizzo privato*), relative in particolare alla (elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali) per un importo totale scontato netto di € ..... (vedasi Tavv. .... del P.A.);
- Gli importi delle opere sono stati determinati applicando i prezzi unitari del Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ scontati del \_\_\_\_\_ %;
- A tale riguardo si precisa che la rappresentazione delle suddette opere così come risultante dalle Tavv. .... ne costituisce il solo progetto preliminare (Studio di Fattibilità di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);

*[Dicitura obbligatoria per tutti gli Ambiti di Trasformazione e le aree interessate da significativi interventi di riqualificazione urbana individuate dal competente ufficio comunale]*

- Tale progetto preliminare prevede la realizzazione di un tunnel tecnologico per ospitare i vari servizi (rete gas, elettrica, fognaria, telefonica, acquedotto e altri) con le caratteristiche minime previste dall'art.17 del P.d.S. del P.G.T. ma, qualora in fase di predisposizione del progetto esecutivo fosse verificata la necessità di un maggior dimensionamento o dovessero emergere esigenze migliorative derivanti dal nuovo insediamento che sarà realizzato nel P.A. o dalle normative in tal momento vigenti in materia, l'O.P. si assume sin d'ora qualsiasi conseguente onere aggiuntivo rispetto a quelli inizialmente previsti, sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;

*[Dicitura eventuale alternativa alla precedente]*

- Tale progetto preliminare non prevede la realizzazione del tunnel tecnologico di cui all'art.17 del P.d.S. del P.G.T. in quanto ..... *(in questo caso occorre dimostrare adeguatamente l'impossibilità tecnica di realizzazione che sarà valutata dal Comune a propria insindacabile discrezione: in ogni caso non saranno considerate valide le motivazioni riconducibili all'aspetto economico o alla tempistica di realizzazione)*;
- Si dà atto che *(l'eventuale)* rifacimento/sostituzione dei sotto-servizi, già presenti nel comparto o nel suo intorno comporterà anche il conseguente nuovo allacciamento delle utenze private già in atto; gli O.P. pertanto dovranno anche provvedere, a propria cura e spese, a realizzare ex novo gli allacciamenti degli immobili della zona interessata a tutti i nuovi sottoservizi in progetto, nel caso si rendesse necessaria la sostituzione ed il rifacimento delle reti esistenti a cui tali immobili sono attualmente collegati;

*[Dicitura eventuale da adattare alla situazione specifica anche nel caso di Ambiti già serviti dai vari servizi];*

- L'O.P. in sede di redazione del suddetto studio (preliminare) e conformemente a specifica dichiarazione del proprio progettista, non prevede alcun potenziamento delle reti esistenti del pubblico **acquedotto/fognatura/energia elettrica/gasdotta** *(oppure prevede determinati potenziamenti)*: a tal proposito l'O.P., anche sulla base delle evidenze conseguentemente scaturite nella apposita "Conferenza di Servizi" del ....., con la sottoscrizione del presente atto, dichiara che i relativi attuali dimensionamenti *(e le nuove reti previste in progetto)* saranno sufficienti a soddisfare anche le molteplici esigenze aggiuntive derivanti dal nuovo insediamento che sarà qui realizzato; pertanto, qualsiasi onere derivante da *(ulteriori)* lavori di potenziamento delle suddette reti nella zona interessata che si dovessero rendere necessari, anche migliorativi di quelli già previsti, sarà assunto dall'O.P. stesso al pari di quelli relativi agli allacciamenti privati, sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;

*[Dicitura eventuale da adattare alla situazione specifica anche nel caso di Ambiti già serviti da fognatura]*

- L'O.P., in sede di redazione del suddetto studio (preliminare) e conformemente a specifica allegata dichiarazione del proprio progettista, ha previsto quale estensione della **fognatura** nel tratto mancante di via ..... un nuovo condotto avente diametro di cm. ....., pari a quello del condotto già esistente; in fase di redazione del progetto esecutivo appositi calcoli dimensionali dovranno specificatamente verificare e giustificare l'adeguatezza e la correttezza di tale previsione; pertanto, qualora fosse successivamente verificata la necessità di un maggior dimensionamento del suddetto condotto fognario, l'O.P. si assume sin d'ora qualsiasi conseguente onere aggiuntivo rispetto a quelli già attualmente previsti, sia relativamente al nuovo condotto da realizzare sia relativamente al rifacimento/potenziamento del condotto esistente;
- L'O.P. si impegna, a proprie cura e spese, alla stesura e alla presentazione al Comune del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione;
- Prima dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale dovranno essere conseguite, a cura e spese dell'O.P., le eventuali approvazioni degli

Enti o Autorità preposte nonché quelle di carattere ambientale, forestale e/o architettonico: qualora tali approvazioni richiedano integrazioni progettuali i relativi maggiori oneri verranno assunti dall'O.P. stesso e non saranno oggetto di alcun scomputo di oneri urbanizzativi né potranno essere oggetto di rivalsa nei confronti del Comune; in ogni caso, per quanto riguarda la progettazione e realizzazione degli allacciamenti e le estensioni alle reti idriche e fognarie, l'Operatore Privato dovrà attenersi alle "LINEE GUIDA IN CASO DI ESTENSIONI RETI E PIANI ATTUATIVI" di cui agli allegati 12-1 e 12-2 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato allegato alla Convenzione tra ATO-MB e BrianzaAcque S.r.l. sottoscritta in data 11.11.2016; l'Operatore Privato dovrà comunque rispettare le condizioni e le prescrizioni che la "Brianza Acque S.r.l." (pratica PAEC ..... parere prot. .... del ..... ) e l' "ATS Monza e Brianza" (parere prot. .... del ..... ) hanno, per le rispettive competenze, già fornito sul progetto preliminare (vedi allegati .... alla Delibera di adozione del P.A.) e forniranno successivamente sul progetto esecutivo in sede di rilascio del parere tecnico finale; a tale proposito ogni eventuale incremento di costi realizzativi conseguenti a necessità di potenziamento viene sin d'ora assunto dall'O.P. sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;

*[Dicitura eventuale]*

- L'O.P., relativamente alle aree da cedere al Comune per la realizzazione delle opere precedentemente adibite a ....., dovrà svolgere a proprio carico prima della stipula della Convenzione le "**indagini preliminari**" previste dal D.Lgs. 152/2006 e la conseguente eventuale "**caratterizzazione e bonifica**" senza diritto ad alcun scomputo di oneri urbanizzativi o riduzione del contributo afferente il costo di costruzione e non potranno essere oggetto di qualsiasi tipo rivalsa nei confronti del Comune; *[I relativi riscontri dovranno essere indicati nell'atto di stipula della Convenzione]*
- L'Amministrazione Comunale definirà, sulla base della normativa vigente e di accordi con gli Enti gestori dei singoli servizi, se esercitare eventualmente la facoltà di procedere direttamente o tramite tali Enti alla redazione del progetto esecutivo e alla realizzazione di taluni sotto-servizi previsti in Via .....e compresi nel suddetto progetto preliminare, con particolare riferimento al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura con i relativi allacciamenti privati nonché alle condutture per il cablaggio; allo scopo di addivenire a tale definizione L'O.P. dovrà, a propria cura e con sollecitudine per rispettare la tempistica realizzativa, prendere gli opportuni contatti con i suddetti Enti per ottenere in tempo utile i relativi pareri al riguardo nonché i pareri tecnici, le approvazioni e le autorizzazioni di competenza degli Enti gestori medesimi e di altri eventuali;
- Nell'eventualità di progettazione e/o realizzazione delle opere da parte del Comune o degli Enti gestori tutti i relativi oneri (spese tecniche, lavori, eventuali imprevisti, imposte, oneri aggiuntivi vari, ecc.) saranno a carico dell'O.P., e dovranno essere versati al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta per consentire le conseguenti procedure amministrative di realizzazione;
- I progetti esecutivi di ampliamento, potenziamento o estensione della rete fognaria, qualora redatti da tecnici incaricati dagli O.P., dovranno essere redatti in conformità alle norme e alle prescrizioni tecniche stabilite dagli Enti gestori delle pubbliche fognature e dovranno essere preventivamente trasmessi a cura e spese dello stesso O.P. agli Enti medesimi al fine di ottenerne il positivo parere tecnico obbligatorio e vincolante; in ogni caso i progetti dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26 e dai Regolamenti regionali lombardi del 24 marzo 2006 n. 4 e del

29 marzo 2019 n.6 e loro successive modifiche ed integrazioni;

- In mancanza di tale parere positivo il Comune non potrà approvare i progetti medesimi, i lavori non potranno essere realizzati e ciò costituirà a tutti gli effetti inadempienza agli obblighi convenzionali;
- Le spese di approvazione, nonché quelle per sopralluoghi, accertamenti, rilievi e controlli necessari per l'istruttoria propedeutica al rilascio dei suddetti pareri/autorizzazioni, oltre a quelle relative alle operazioni di collaudo in corso d'opera e/o finale (comprese quelle di verifica della tenuta idraulica dei nuovi condotti fognari realizzati e delle eventuali conseguenti sistemazioni necessarie), sono a carico dell'O.P. anche in caso di prove ripetute e dovranno essere versate agli Enti gestori e al Comune in base alle rispettive richieste e tempistiche, e comunque prima dell'inizio dei lavori o dell'esecuzione delle controlli;
- L'O.P. dovrà provvedere alla compilazione, con dati aggiornati, di opportune Schede di rilievo da trasmettere agli Enti gestori delle pubbliche fognature, da redigere secondo criteri da questi ultimi stabiliti, al fine dell'aggiornamento continuo delle cartografie comunali e del corrispondente Data-Base topografico;
- Tali schede dovranno riguardare le camerette di ispezione (sia quelle modificate che quelle di nuovi rami fognari posati) e qualsiasi altro nuovo manufatto realizzato (vasche volano - impianti di sollevamento - sfioratori - ecc.);
- In tali schede dovranno essere riportati, quantomeno, i dati relativi all'ubicazione di ciascun pozzetto e relative coordinate plano-altimetriche ottenute da rilievo topografico agganciabile al rilievo del Comune, alle caratteristiche geometriche dei pozzetti e delle condotte, con relative quote fondo scorrimento;
- In sede di esecuzione dei lavori dovrà essere sempre assicurato all'Ufficio Tecnico degli Enti Gestori e del Comune libero accesso alle aree di cantiere, al fine di effettuare controlli durante l'esecuzione dei lavori sino al loro collaudo, nonché di avanzare eventuali richieste di adeguamento o di modifiche all'esecuzione dei lavori stessi volte al miglioramento dell'intervento o alla preservazione dei collettori fognari esistenti;
- Le opere di pubblica fognatura realizzate saranno ritenute correttamente eseguite e potranno essere collegate ai tronchi esistenti solo a seguito di positivo collaudo;
- L'O.P. si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione entro 24 mesi (ventiquattro) mesi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi da parte del Comune e comunque, ai sensi del secondo comma dell'art.44 della L.R. 12/2005, entro la fine dei lavori relativi alle nuove costruzioni e prima dell'utilizzo di qualsiasi unità immobiliare realizzata nell'ambito del P.A. in base alla presente Convenzione, ed in ogni caso entro il termine di validità della medesima di cui al successivo art. 12;
- Il Comune potrà prorogare il suddetto termine di ultimazione dei lavori, a propria insindacabile discrezione, qualora si verificino circostanze oggettive di forza maggiore opportunamente dimostrate dall'O.P., e qualora ciò non comprometta oltre una tollerabile misura la normale viabilità locale e la normale fruizione della zona da parte dei residenti e degli utenti delle attività ivi insediate;

- La suddetta proroga comporterà il risarcimento, a carico del O.P., di eventuali oneri che il Comune dovesse conseguentemente sostenere, e dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale sopra richiamata;
- L'effettiva completa ultimazione dei lavori, espressamente attestata dal Comune, costituirà presupposto indispensabile sia per l'ottenimento della dichiarazione esplicita di agibilità di ciascuna unità immobiliare realizzata, sia per la formazione della tacita attestazione in tal senso;
- Si dà atto che l'esecuzione diretta da parte dell'O.P. nonché l'eventuale esecuzione parziale da parte del Comune in base a quanto detto sopra (*e la eventuale contribuzione per le opere da realizzarsi direttamente dal Comune e in seguito specificate*) delle suddette opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità che saranno precisate all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Comune stesso, comporta lo **scomputo** del corrispondente contributo (oneri di urbanizzazione primaria) per una superficie/volumetria realizzata di mq./mc. \_\_\_\_\_, che andrà ripartita proporzionalmente fra i singoli lotti di intervento;
- Nel caso l'O.P. dovesse realizzare, previa autorizzazione comunale, opere aventi consistenza quantitativa, caratteristiche qualitative o costi inferiori a quelli sopra previsti, la quota di superficie (volumetria) realizzata esente da contributo sarà proporzionalmente ridotta; a tale scopo il Comune predisporrà i relativi calcoli sulla base di computi forniti dal Direttore dei Lavori e con l'applicazione dei prezzi unitari scontati originariamente utilizzati per la redazione del preventivo sommario dei lavori previsti dal presente P.A. e allegato n. .... alla presente Convenzione;
- Nel caso invece di realizzazione, da parte dell'O.P. e senza nessuna richiesta integrativa specifica da parte del Comune, di opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative superiori a quelle sopra previste, la quota di superficie/volumetria realizzata esente da contributo rimarrà inalterata;
- Fino al trasferimento delle opere alla proprietà del Comune, che avverrà a seguito della approvazione del Collaudo di cui all'art. 11, le opere eseguite restano in carico dell'Operatore Privato, che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni decorose;
- Con l'approvazione del collaudo tali opere si intenderanno aperte e godibili all'uso pubblico e la relativa manutenzione, con le conseguenti relative responsabilità, avverrà nelle seguenti modalità:
  - a carico esclusivo del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima dopo il periodo di garanzia) delle opere urbanizzazione primaria realizzate ..... (con l'eccezione di quanto successivamente indicato come posto a carico dell'O.P.) e comunque evidenziate nelle Tavv. .... dello Studio di Fattibilità (progetto preliminare); nel periodo biennale di garanzia l'O.P. si fa però carico di effettuare tutte le opere di manutenzione/rifacimento dipendenti dalla non corretta esecuzione dei lavori dallo stesso realizzati;
  - a carico esclusivo dell'O.P. (e aventi causa), a tempo indeterminato, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la gestione di tutte le altre opere realizzate ..... e comunque evidenziate nelle Tavv. .... dello Studio

di Fattibilità (risultano anche compresi i costi di fornitura dell'energia elettrica relativi al funzionamento nelle dei corpi illuminanti previsti ..... ) nonché lo sgombero della neve nel parcheggio, del marciapiede, della strada interna, degli accessi al lotto privato fino alle vie pubbliche, .....

*[Eventuali specificazioni per opere che rimangono in cura e manutenzione all'Operatore Privato anche dopo il collaudo]*

- Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circconvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Lo stesso vale per i condotti di fognatura, i quali dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circconvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati;

*[Dicitura eventuale alternativa alla precedente]*

- L'**accesso** (strada di lottizzazione) a fondo cieco individuato in Catasto al Fg. .... con i mapp. n°. .... di mq. .... avente una larghezza di circa ml. ...., che rimane di **proprietà privata**, viene col presente atto assoggettato a **servitù perpetua di pubblico transito**. La relativa realizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria (compresa quella dei relativi sotto-servizi), sgombero neve e ritiro rifiuti urbani sono a carico dell'O.P. e dei proprietari del relativo sedime. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Lo stesso vale per i condotti di fognatura, i quali dovranno sopportare, essendo stato riconosciuto tecnicamente possibile, l'allacciamento di condotti di fognatura di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circconvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo eventuale pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati. A tale scopo i Sigg. .... in qualità di proprietari del suddetto sedime sottoscrivono unitamente all'O.P. la presente Convenzione;

#### **ART. 9 bis**

#### **(ESECUZIONE DELLE OPERE A COMPENSAZIONE PER .....**)

- L'Operatore Privato, in sostituzione della monetizzazione dovuta per il mancato reperimento delle aree per ..... di cui al precedente art. 6, **si obbliga** alla realizzazione a propria cura e spese delle seguenti opere compensative:

elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali  
il tutto come meglio evidenziato dal computo metrico estimativo allegato allo stesso P.A.  
(opere a compensazione per la dotazione ..... per un importo  
scontato netto di € ..... (€ ..... - .. % sconto);

- Gli importi delle opere sono stati determinati applicando i prezzi unitari del Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. .... scontati del ...%;
- A tale riguardo si precisa che la rappresentazione delle suddette opere così come risultante dalle Tavv. .... allegate alla presente Convenzione ne costituisce il solo il progetto preliminare (Studio di Fattibilità di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);
- Prima dell’approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale dovranno essere conseguite, a cura e spese dell’Operatore Privato, le eventuali approvazioni degli Enti o Autorità preposte nonché quelle di carattere ambientale e/o forestale: qualora tali approvazioni richiedano integrazioni progettuali i relativi maggiori oneri verranno assunti dall’O.P. stesso e non saranno oggetto di alcun scomputo di oneri urbanizzativi né potranno essere oggetto di rivalsa nei confronti del Comune;
- In sede di esecuzione dei lavori dovrà essere sempre assicurato all’Ufficio Tecnico del Comune libero accesso alle aree di cantiere, al fine di effettuare controlli durante l’esecuzione dei lavori sino al loro collaudo, nonché di avanzare eventuali richieste di adeguamento o di modifiche all’esecuzione dei lavori stessi volte al miglioramento dell’intervento;
- L’O.P. si impegna alla stesura e alla presentazione al Comune del progetto esecutivo delle opere che dovrà realizzare direttamente, previo accordo col Comune relativamente a quanto sopra, entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione; si impegna altresì a realizzare dette opere entro 24 mesi dall’approvazione del progetto stesso da parte del Comune e comunque, ai sensi del secondo comma dell’art.44 della L.R. 12/2005, entro la fine dei lavori relativi alle nuove costruzioni e prima dell’utilizzo di qualsiasi unità immobiliare realizzata nell’ambito del P.A. in base alla presente Convenzione, ed in ogni caso entro il termine di validità della medesima di cui al successivo art. 12;
- Il Comune potrà prorogare il suddetto termine di ultimazione dei lavori, a propria insindacabile discrezione, qualora si verificino circostanze oggettive di forza maggiore opportunamente dimostrate dall’O.P., e qualora ciò non comprometta oltre una tollerabile misura la normale viabilità locale e la normale fruizione della zona da parte dei residenti e degli utenti delle attività ivi insediate;
- La suddetta proroga comporterà il risarcimento, a carico del O.P., di eventuali oneri che il Comune dovesse conseguentemente sostenere, e dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale sopra richiamata;
- L’effettiva completa ultimazione dei lavori, espressamente attestata dal Comune, costituirà presupposto indispensabile sia per l’ottenimento della dichiarazione esplicita di agibilità di ciascuna unità immobiliare realizzata, sia per la formazione della tacita attestazione in tal senso;
- Si dà atto che l’esecuzione diretta da parte dell’O.P delle suddette opere di urbanizzazione secondo le modalità che saranno precisate all’atto dell’approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Comune stesso, comporta la **compensazione per la dotazione** ..... per una superficie pari a mq. ....;

- Nel caso l'O.P. dovesse realizzare, previa autorizzazione comunale, opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative inferiori a quelle sopra previste, la quota di superficie del ..... sarà proporzionalmente ridotta; a tale scopo il Comune predisporrà i relativi calcoli sulla base di computi forniti dal Direttore dei Lavori e con l'applicazione dei prezzi unitari scontati originariamente utilizzati per la redazione del preventivo sommario dei lavori previsti dal presente P.A. e allegato alla delibera ..... n. .... già citata;
- In ogni caso il valore effettivo delle opere realizzate dall'Operatore privato, rapportato ai suddetti prezzi unitari, sarà verificato dal Comune in fase di collaudo tecnico amministrativo e dovrà essere dimostrato a consuntivo sulla base dei pagamenti effettuati alle Imprese realizzatrici risultanti da validi documenti contabili e fiscali (contratto di appalto registrato – fatture – bonifici – ecc.); il minor valore delle opere realizzate rispetto a quello inizialmente previsto dovrà essere versato al Comune prima dell'approvazione del relativo Collaudo, e comunque entro tre mesi dalla richiesta comunale;
- Nel caso invece di realizzazione, da parte del O.P. e senza nessuna richiesta integrativa specifica da parte del Comune (anche per eventuali carenze progettuali), di opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative superiori a quelle sopra previste, nulla sarà dovuto dal Comune;
- Fino al trasferimento delle opere suddette (opere a compensazione del ..... ) da parte del Comune, che avverrà a seguito della approvazione del Collaudo di cui al successivo art. 11, le opere eseguite restano in carico all'O.P., che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni decorose;
- Col trasferimento alla proprietà del Comune vengono trasferiti anche gli oneri per la **manutenzione** ordinaria di tali opere mentre quelli per la manutenzione straordinaria resteranno in carico all'O.P. e passeranno in capo al Comune solo dopo la scadenza del periodo di garanzia.

**ART. 10**  
**(ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SERVIZI E**  
**ATTREZZATURE PUBBLICHE)**

- L' O.P., a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (*inerenti i rispettivi interventi di propria competenza come specificato al precedente art. 8 del presente Atto*) e ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005, **si obbliga** alla realizzazione a propria cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

elenco con descrizione sintetica delle opere e importi parziali

per un importo totale scontato netto di € ..... (€ ..... - .. % sconto)  
*come descritto nel computo metrico allegato al P.A.;*

*(La ripartizione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è valutata considerando come indice proporzionale il volume edificabile nei rispettivi*

*comparti come indicato all'art. 4)*

- Gli importi delle opere sono stati determinati applicando i prezzi unitari del Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ scontati del \_\_\_\_\_ %;

*[Diciture eventuali in aggiunta alle precedenti e da adattare al caso specifico]*

- L'Operatore privato non a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005, **si obbliga** alla realizzazione a propria cura e spese di un'unità immobiliare da destinarsi ad ..... per una superficie lorda di pavimento complessiva di ..... mq oltre a spazi di pertinenza di .... mq così come individuati sulla tav. .... del P.A.; l'importo dei relativi lavori, stimato con il criterio parametrico ai fini della determinazione della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 17, viene convenzionalmente stabilito in complessivi € ..... (esclusa IVA e spese tecniche) e dovrà essere meglio determinato con la progettazione definitiva/esecutiva dell'opera riferendosi ai prezzi unitari riportati sul bollettino CCIAA di Milano n. .... .

L'unità immobiliare è costituita da ..... con annessi n. ... servizi igienici (di cui uno a norma per i portatori di handicap), n. ... uscita di sicurezza con scala antincendio e l'accesso ai locali dagli spazi comuni avviene attraverso n. ... porte doppie; la zona esterna di pertinenza dell'unità immobiliare dovrà essere anch'essa completa di tutto per il relativo utilizzo (in parte pavimentata e in parte a verde).

L'atto di cessione al Comune di tale unità immobiliare, che sarà a completo carico dell'O.P., oltre che nei termini temporali indicati nel precedente art.6, dovrà essere stipulato prima del rilascio (anche tacito) da parte del Comune dei certificati di agibilità inerenti gli interventi edilizi oggetto della presente Convenzione.

L'immobile, all'atto della relativa cessione al Comune, dovrà possedere, relativamente ai materiali costituenti le strutture portanti (verticali e orizzontali), la copertura, i rivestimenti e gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici e le finiture in genere, un grado qualitativo simile e comunque non inferiore a quello indicato nella progettazione preliminare.

All'atto di cessione dell'immobile dovrà essere allegata a cure e spese dell'O.P. la seguente documentazione:

- a) copia delle schede catastali e denuncia presentate al N.C.E.U.;
- b) perizia tecnica, asseverata davanti a pubblico ufficiale e resa da un tecnico abilitato all'esercizio di una professione confacente, attestante l'idoneità statica complessiva dell'immobile e di ogni loro parte (oppure collaudo statico);
- c) certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Carate Brianza limitatamente all'unità immobiliare ceduta al Comune e alle parti comuni dell'intero complesso edilizio;
- d) dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, relative agli impianti tecnologici e scariche atmosferiche (elettrico, messa a terra, gas, riscaldamento, ecc.) ed ai materiali impiegati, rilasciate dalle ditte installatrici;
- e) certificazione energetica e acustica dell'immobile (oltre ad altre eventualmente richieste dalla normativa che sarà allora vigente);
- f) dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Carate Brianza, da richiedersi a cura dell'O.P. dopo l'ultimazione dei lavori, attestante la conformità di quanto realizzato ai patti convenzionali (collaudo tecnico-amministrativo);
- g) eventuale regolamento del Condominio (con le relative tabelle millesimali) redatto a cura e spese dell'O.P., d'intesa con l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'immobile verrà ceduto al Comune a corpo, con tutte le accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, azioni ragioni e servitù attive, senza servitù passive non apparenti e/o discontinue, liberi da vincoli personali o reali, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli,

disponibili e non locati.

L'Ufficiale rogante ne verificherà la piena proprietà e la regolare intestazione catastale a favore dell'O.P..

Relativamente allo stato di consistenza e alle condizioni statiche dell'immobile da cedere al Comune, nonché al perfetto funzionamento delle relative apparecchiature e impianti installati, l'O.P. fornirà le garanzie di legge e in uso, comprese quelle biennali e decennali previste per gli appalti artt. 1665-1666-1667-1668 e 1669 del Codice Civile;

- A tale riguardo si precisa che la rappresentazione delle suddette opere così come risultante dalle Tavv. .... ne costituisce il solo progetto preliminare (Studio di Fattibilità di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);
- L'O.P. si impegna, a proprie cura e spese, alla stesura e alla presentazione al Comune del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione;
- Prima dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale dovranno essere conseguite, a cura e spese dell'Operatore Privato, le eventuali approvazioni degli Enti o Autorità preposte nonché quelle di carattere ambientale e/o forestale: qualora tali approvazioni richiedano integrazioni progettuali i relativi maggiori oneri verranno assunti dall'O.P. stesso e non saranno oggetto di alcun scomputo di oneri urbanizzativi né potranno essere oggetto di rivalsa nei confronti del Comune; *in ogni caso, relativamente alla progettazione e realizzazione dei sotto-servizi fognari, l'O.P. dovrà rispettare le condizioni e le prescrizioni che la "Brianza Acque S.r.l." (pratica PAEC ..... parere prot. .... del ..... ) e l' "ASL Monza e Brianza" (parere prot. .... del ..... ) hanno già fornito sullo Studio di fattibilità (vedi allegati .... alla Delibera di adozione del P.A.) e forniranno sul progetto esecutivo in sede di rilascio del parere tecnico finale; a tale proposito ogni eventuale incremento di costi realizzativi conseguenti a necessità di potenziamento viene sin d'ora assunto dall'O.P. sollevando il Comune da qualsiasi incombenza e responsabilità al riguardo;*

*[Dicitura eventuale]*

- L'O.P., relativamente alle aree da cedere al Comune per la realizzazione delle opere precedentemente adibite a ....., dovrà svolgere a proprio carico prima della stipula della Convenzione le "**indagini preliminari**" previste dal D.Lgs. 152/2006 e la conseguente eventuale "**caratterizzazione e bonifica**" senza diritto ad alcun scomputo di oneri urbanizzativi o riduzione del contributo afferente il costo di costruzione e non potranno essere oggetto di qualsiasi tipo rivalsa nei confronti del Comune; *[I relativi riscontri dovranno essere indicati nell'atto di stipula della Convenzione]*
- L'Amministrazione Comunale definirà, sulla base della normativa vigente e di accordi con gli Enti gestori dei singoli servizi, se esercitare eventualmente la facoltà di procedere direttamente o tramite tali Enti alla redazione del progetto esecutivo e alla realizzazione di talune opere comprese nel suddetto progetto preliminare *con particolare riferimento alla pubblica fognatura (compreso lo smaltimento delle acque meteoriche)*; allo scopo di addivenire a tale definizione L'O.P. dovrà, a propria cura e con sollecitudine per rispettare la tempistica realizzativa, prendere gli opportuni contatti con i suddetti Enti per ottenere in tempo utile i relativi pareri al riguardo nonché i pareri tecnici, le approvazioni e le autorizzazioni di competenza degli Enti gestori medesimi e di altri eventuali;

- Nell'eventualità di progettazione e/o realizzazione delle opere da parte del Comune o degli Enti gestori tutti i relativi oneri (spese tecniche, lavori, eventuali imprevisti, imposte, oneri aggiuntivi vari, ecc.) saranno a carico dell'O.P., e dovranno essere versati al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta per consentire le conseguenti procedure amministrative di realizzazione;
- I progetti esecutivi di ampliamento, potenziamento o estensione della rete fognaria, qualora redatti da tecnici incaricati dagli O.P., dovranno essere redatti in conformità alle norme e alle prescrizioni tecniche stabilite dagli Enti gestori delle pubbliche fognature e dovranno essere preventivamente trasmessi a cura e spese dello stesso O.P. agli Enti medesimi al fine di ottenerne il positivo parere tecnico obbligatorio e vincolante; in ogni caso i progetti dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26 e dai Regolamenti regionali lombardi del 24 marzo 2006 n. 4 e del 29 marzo 2019 n.6 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- In mancanza di tale parere positivo il Comune non potrà approvare i progetti medesimi, i lavori non potranno essere realizzati e ciò costituirà a tutti gli effetti inadempienza agli obblighi convenzionali;
- Le spese di approvazione, nonché quelle per sopralluoghi, accertamenti, rilievi e controlli necessari per l'istruttoria propedeutica al rilascio dei suddetti pareri/autorizzazioni, oltre a quelle relative alle operazioni di collaudo in corso d'opera e/o finale (comprese quelle di verifica della tenuta idraulica dei nuovi condotti fognari realizzati e delle eventuali conseguenti sistemazioni necessarie), sono a carico dell'O.P. anche in caso di prove ripetute e dovranno essere versate agli Enti gestori e al Comune in base alle rispettive richieste e tempistiche, e comunque prima dell'inizio dei lavori o dell'esecuzione delle controlli;
- In sede di esecuzione dei lavori dovrà essere sempre assicurato all'Ufficio Tecnico degli Enti Gestori e del Comune libero accesso alle aree di cantiere, al fine di effettuare controlli durante l'esecuzione dei lavori sino al loro collaudo, nonché di avanzare eventuali richieste di adeguamento o di modifiche all'esecuzione dei lavori stessi volte al miglioramento dell'intervento o alla preservazione dei collettori fognari esistenti;
- Le opere di pubblica fognatura realizzate saranno ritenute correttamente eseguite e potranno essere collegate ai tronchi esistenti solo a seguito di positivo collaudo;
- L'O.P. si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione entro 24 mesi (ventiquattro) mesi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi da parte del Comune e comunque, ai sensi del secondo comma dell'art.44 della L.R. 12/2005, entro la fine dei lavori relativi alle nuove costruzioni e prima dell'utilizzo di qualsiasi unità immobiliare realizzata nell'ambito del P.A. in base alla presente Convenzione, ed in ogni caso entro il termine di validità della medesima di cui al successivo art. 12;
- Il Comune potrà prorogare il suddetto termine di ultimazione dei lavori, a propria insindacabile discrezione, qualora si verificano circostanze oggettive di forza maggiore opportunamente dimostrate dall'O.P., e qualora ciò non comprometta oltre una tollerabile misura la normale viabilità locale e la normale fruizione della zona da parte dei residenti e degli utenti delle attività ivi insediate;

- La suddetta proroga comporterà il risarcimento, a carico del O.P., di eventuali oneri che il Comune dovesse conseguentemente sostenere, e dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale sopra richiamata;
- L'effettiva completa ultimazione dei lavori, espressamente attestata dal Comune, costituirà presupposto indispensabile sia per l'ottenimento della dichiarazione esplicita di agibilità di ciascuna unità immobiliare realizzata, sia per la formazione della tacita attestazione in tal senso;
- Si dà atto che l'esecuzione diretta da parte dell'O.P. nonché l'eventuale esecuzione parziale da parte del Comune in base a quanto detto sopra (*e la eventuale contribuzione per le opere da realizzarsi direttamente dal Comune e in seguito specificate*) delle suddette opere di urbanizzazione secondaria secondo le modalità che saranno precisate all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Comune stesso, comporta lo **scomputo** del corrispondente contributo (oneri di urbanizzazione secondaria) per una superficie/volumetria realizzata di mq./mc. \_\_\_\_\_, che andrà ripartita proporzionalmente fra i singoli lotti di intervento;
- Nel caso L'O.P. dovesse realizzare, previa autorizzazione comunale, opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative inferiori a quelle sopra previste, la quota di superficie/volumetria realizzata esente da contributo sarà proporzionalmente ridotta: a tale scopo il Comune predisporrà i relativi calcoli sulla base di computi forniti dal Direttore dei Lavori e con l'applicazione dei prezzi unitari (scontati) originariamente utilizzati per la redazione del preventivo sommario dei lavori allegato n. ... al presente P.A.;
- Nel caso invece di realizzazione, da parte dell'O.P. e senza nessuna richiesta integrativa specifica da parte del Comune, di opere aventi consistenza quantitativa o caratteristiche qualitative superiori a quelle sopra previste, la quota di superficie/volumetria realizzata esente da contributo rimarrà inalterata;
- Fino al trasferimento delle opere alla proprietà del Comune che avverrà a seguito della approvazione del Collaudo, le opere eseguite restano a carico dell'O.P., che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni decorose;
- Con l'approvazione del collaudo tali opere si intenderanno aperte e godibili all'uso pubblico e la relativa manutenzione, con le conseguenti relative responsabilità, avverrà nelle seguenti modalità:
  - a carico esclusivo del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima dopo il periodo di garanzia) delle opere urbanizzazione secondaria realizzate (con l'eccezione di quanto successivamente indicato come posto a carico dell'O.P.) e comunque evidenziate nelle Tavv. .... dello Studio di Fattibilità.; nel periodo biennale di garanzia l'O.P. si fa però carico di effettuare tutte le opere di manutenzione/rifacimento dipendenti dalla non corretta esecuzione dei lavori dallo stesso realizzati;
  - a carico esclusivo dell'O.P. (e aventi causa), a tempo indeterminato, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la gestione di tutte le altre opere realizzate e comunque evidenziate nelle Tavv. .... dello Studio di Fattibilità (progetto preliminare);

*[Dicitura eventuale in aggiunta alle precedenti da adattare al caso specifico]*

- L'Operatore Privato al fine di preservare l'integrità del Parco Pubblico previsto nell'Ambito "...", si impegna, non a scomputo d'oneri, a installare e mantenere un cancello in ferro dotato di fotocellula e di apertura automatica temporizzata per la chiusura notturna nel punto indicato nella Tav. allegato "...", alla Convenzione assicurandone l'apertura dalle ore 9.00 alle ore 21.00 di tutti i giorni dell'anno (compreso i festivi).

In considerazione della chiusura notturna l'Operatore Privato, prima della posa del cancello, dovrà dotare i corpi illuminanti previsti nel parco pubblico di sistemi di regolazione del flusso luminoso al fine di abbassare nel periodo notturno la loro potenza secondo le direttive che saranno impartite dal Comune.

L'Operatore Privato si impegna inoltre a segnalare gli orari di apertura e di chiusura del parco con apposito cartello da installare in prossimità del cancello, e a predisporre un pulsante per l'apertura di emergenza all'interno del parco in posizione non raggiungibile dall'esterno.

Qualsiasi onere relativo alla realizzazione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e a tutte le correlate responsabilità resterà a carico completo e a tempo indeterminato dell'Operatore Privato, che non potrà modificarne le caratteristiche o le modalità d'uso senza preventivo assenso scritto del Comune.

In particolare, in considerazione del fatto che tale manufatto rimane nella disponibilità dell'Operatore Privato, la responsabilità per eventuali danni a cose o persone che dovessero derivare dal relativo utilizzo da parte della stessa società e/o dei suoi aventi causa nonché del pubblico, compresi quelli provocati da casi fortuiti e da fatti del terzo, nonché ogni eventuale corresponsabilità derivante da colpa del danneggiato, restano interamente a carico dello stesso Operatore Privato e solidalmente, ai sensi del precedente art.1, dei suoi aventi causa.

L'Operatore Privato ha indicato il Sig. ....nato a ..... il ..... e residente in ..... che sottoscrive il presente accordo quale incaricato sia dell'apertura del cancello negli orari sopra stabiliti e sia del rispetto di tutti gli impegni specificati al precedente primo comma.

Detto incaricato potrà, col preventivo assenso scritto del Comune, essere sostituito da altra persona a condizione che quest'ultima si assuma i relativi oneri ed impegni di cui al suddetto articolo, mediante apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio o atto equivalente.

L'incaricato di cui sopra si obbliga al versamento di una sanzione pari a € 500,00 ogni qualvolta la Vigilanza Urbana o gli addetti comunali preposti constatino la mancata osservanza dei suddetti impegni assunti.

A garanzia del puntuale versamento delle suddette sanzioni è stata costituita da parte dell'Operatore Privato (e dei suoi aventi causa) un deposito cauzionale dell'ammontare pari a € 1.000,00 (euro mille,00).

Nel caso di mancato pagamento delle sanzioni comminate, le corrispondenti somme saranno incamerate dal Comune mediante prelievo dal predetto deposito cauzionale, che dovrà essere interamente ripristinato dall'Operatore Privato o dai suoi aventi causa entro 30 giorni dal predetto prelievo.

In caso di mancato rispetto di tale procedura o di prolungata o ripetuta inosservanza dell'impegno assunto relativo all'apertura del cancello, decadrà il diritto dell'Operatore Privato o dei suoi aventi causa di mantenere tale manufatto, che dovrà essere rimosso a sua cura e spese per consentire il libero accesso al parco pubblico.

In caso di inerzia in tal senso da parte dell'Operatore Privato stesso o dei suoi aventi causa, la rimozione del cancello sarà effettuata dal "Comune" con addebito degli oneri

sostenuti al soggetto inadempiente anche mediante l'utilizzo della somma garantita con il deposito cauzionale di cui sopra.

Tutti i suddetti impegni decadranno qualora l'Operatore Privato o la maggioranza dei suoi aventi causa decidano di rimuovere il cancello in argomento: in tale evenienza il Comune verificherà che il sito sia stato messo in sicurezza e svincolerà la garanzia prestata.

In tal caso l'Operatore Privato e/o i suoi aventi causa non potranno più ripristinare il cancello senza un rinnovato e formale permesso rilasciato dal Comune, previa la prestazione di nuove e adeguate garanzie.

Il Comune si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal presente accordo, ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico: in tale eventualità nessun indennizzo sarà dovuto ai privati, che dovranno provvedere a propria cura e spesa alla rimozione del cancello nei termini comunicati dal competente Ufficio Comunale.

## **ART. 11 (NORME COMUNI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE)**

- L'O.P. si obbliga, in relazione al disposto del paragrafo n.3, quinto comma, dell'art.n.8 della Legge 6.8.1967 n.765 s.m.i. nonché degli artt. 45 e 46 della L.R. Lombardia 12/2005, ad eseguire **ed ultimare** le opere di urbanizzazione primaria, secondaria, attrezzature pubbliche descritte agli articoli precedenti entro 2 (due) anni dal rilascio del primo titolo abilitativo (espreso o tacito) all'edificazione (*oppure nel rispetto dei termini definiti nei precedenti articoli*);  
  
(oppure): entro i seguenti termini :
  - le opere di urbanizzazione **primaria** entro 2 (due) anni dal rilascio del primo titolo abilitativo (espreso o tacito) all'edificazione nell'intero comparto di P.A.;
  - le opere di urbanizzazione **secondaria** entro 2 (due) anni dal rilascio del primo titolo abilitativo (espreso o tacito) all'edificazione nel lotto ..... del medesimo comparto;
- Dette opere dovranno essere realizzate in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale (e ad ogni eventuale aggiornamento della medesima) riguardante l'eliminazione ed il superamento di qualsiasi fattispecie di **barriera architettonica**;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare i servizi agli edifici da costruire, e comunque sulla base delle opportune direttive tecniche che il Comune impartirà in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione stesse;
- La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla presente Convenzione;
- Il rilascio o il formarsi dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli lotti (*oppure a eventuali lotti di intervento*) è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione ed uso degli edifici cui gli stessi sono riferiti;

- L'O.P. dà atto che l'esecuzione delle opere è subordinata al preventivo ottenimento delle ulteriori specifiche autorizzazioni sia di tipo viabilistico che relative ai vincoli cui le aree interessate risultano eventualmente sottoposte (paesaggistico-ambientale-idrogeologico-forestale-storico-architettonico- ecc..) da emettersi da parte degli Enti competenti sulla base di apposite istanze avanzate a cura dell'O.P. stesso;
- Le caratteristiche dimensionali e qualitative dei manufatti nonché le relative quantificazioni contenute nei computi metrici estimativi qui allegati relativi alle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente dall'O.P. oppure dal Comune a scomputo dei corrispondenti oneri sono da ritenersi indicative, e verranno esattamente definite dall'O.P. stesso in sede di predisposizione dei relativi progetti esecutivi che dovranno essere verificati e approvati dal Comune; il Comune si riserva la facoltà di far apportare modifiche alle previsioni contenute nei suddetti computi, (es. materiali e scelte di dettaglio, ecc.) sia in aggiunta che in diminuzione, al fine di garantire per l'intero comparto di P.A. una adeguata e completa dotazione di infrastrutture: ogni conseguente onere eccedente quelli preventivati nel progetto di P.A. dovrà essere posto a carico dell'O.P., il quale si dichiara già sin d'ora disponibile alla relativa assunzione;
- Fatto salvo quanto detto al precedente art. 9 relativamente alle prerogative degli Enti gestori di taluni servizi, per l'esecuzione diretta delle opere di cui al presente articolo dovranno essere presentati a cura dell'O.P. i relativi progetti esecutivi della totalità delle opere previste (*anche quelle della quota di competenza dell'ambito di concentrazione volumetrica in cessione al Comune*), a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte del Comune, ai cui dettami l'O.P. stesso dovrà conformarsi,
- Gli oneri per la validazione sono ad esclusivo carico dell'Operatore Privato;
- Tali progetti dovranno altresì riportare le infrastrutture da realizzare per l'allacciamento degli edifici oggetto di intervento alla rete telefonica principale: a tale proposito verrà predisposta una apposita planimetria indicante i tracciati dei manufatti ad uso telefonico da predisporre;
- Detti manufatti dovranno essere messi in opera contemporaneamente alle altre canalizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione primaria, e comunque prima della realizzazione delle sovrastanti strutture stradali (massicciata, tout venant, binder, tappetino, marciapiedi, piantumazioni, ecc..): non saranno pertanto considerate collaudabili dal Comune opere che presentino tagli o rappezzi conseguenti alla mancata osservanza di quanto sopra;
- I sotto-servizi tecnologici devono essere realizzati prima delle sovrastanti strutture stradali e pertanto nei progetti esecutivi potranno essere inserite opere di ripristino o ricostituzione di manti stradali esclusivamente nel caso di lavori eseguiti su strade esistenti; inoltre, qualora necessario, L'O.P. procederà a propria cura e spese al rifacimento di tutti gli allacciamenti privati esistenti ai pubblici servizi, interpellando direttamente i proprietari frontisti relativamente alla eventuale necessità di realizzarne di nuovi;
- Tutte le opere realizzate dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto nel Piano Attuativo, dai progetti esecutivi, ed alle disposizioni degli enti interessati;

- Le opere realizzate dovranno essere complete, anche se non espressamente previsto nei singoli progetti esecutivi, di tutte le opere accessorie e complementari necessarie per dare i lavori finiti e funzionali, eseguiti a perfetta regola d'arte;
- In particolare gli **impianti** (elettrico-messa a terra-ecc.) dovranno essere realizzati a norma di legge, e la ditta esecutrice dovrà fornire le dichiarazioni e le attestazioni previste dalla normativa vigente all'epoca del relativo collaudo;
- Si dà atto che, complessivamente considerate, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e attrezzature pubblica la cui realizzazione è prevista dalla presente Convenzione (*anche*) a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti hanno un costo stimato (al netto dell'imposta sul valore aggiunto - I.V.A.) inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria; a tal riguardo trovano applicazione le norme del Decreto Legislativo n. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento dell'esecuzione delle singole opere, con particolare riferimento ai requisiti posseduti dal soggetto realizzatore (impresa) preventivamente comunicati e dimostrati dall'O.P. al Comune;
- In particolare allo stato attuale l'O.P. per l'affidamento dei lavori di cui ai precedenti artt. 9 e 10 (*ed eventualmente di quelli all'art. 9bis*), ha l'obbligo di eseguire la **procedura ordinaria ex art.36.3** del suddetto **D.Lgs. 50/2016**; l'invito deve essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione dei lavori pubblici; in tal senso il permesso di costruire relativo all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione medesime dovrà contenere anche la seguente documentazione:
  - Richiesta e conferma di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
  - Impegno all'esecuzione della procedura ordinaria ex D.Lgs. 50/2016 sottoscritta dal titolare del permesso di costruire;
- L'inizio dei citati lavori è subordinato altresì alla presentazione di una dichiarazione attestante l'esecuzione della suddetta procedura ordinaria sottoscritta dal titolare del permesso di costruire con i seguenti allegati:
  - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
  - elenco dei soggetti invitati;
  - verbali degli atti della procedura;
  - soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal medesimo D.Lgs 50/2016;
  - copia del contratto d'appalto (schema);
- Qualsiasi onere, diretto o indiretto, relativo alla procedura di affidamento dei lavori, è a esclusivo carico dell'Operatore Privato che rimborserà al Comune eventuali spese correlate alla procedura medesima;
- Inoltre l'Operatore Privato nominerà in fase di progettazione e di esecuzione, individuandoli liberamente tra soggetti all'uopo abilitati, il Direttore dei Lavori e il Coordinatore della Sicurezza a proprie cure e spese senza nulla pretendere dal Comune;
- I lavori dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza dei Tecnici Comunali o di Tecnici a ciò delegati dal Comune stesso;

- Il Direttore dei lavori dovrà produrre:
  - Comunicazione di inizio lavori;
  - Relazioni semestrali circa l'andamento dei lavori;
  - Certificazioni e contabilizzazioni circa i lavori eseguiti in occasione della riduzione delle garanzie;
  - Comunicazione di fine lavori, la contabilità finale, la relazione circa la regolare esecuzione delle opere, gli elaborati grafici "As-built" e ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal Collaudatore e dal Comune ai fini del collaudo;
- Il **Collaudo** delle opere (in corso d'opera e/o finale) verrà eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o dal professionista nominato dal Comune; in entrambi i casi gli oneri relativi, sia alle operazioni di collaudo svolte dal competente Ufficio comunale sia alle prestazioni del Collaudatore e alle eventuali operazioni di collaborazione svolte dal competente Ufficio Comunale, sono a carico dell'O.P.;
- Ravvisandosi la necessità, il Comune potrà procedere anche a Collaudi parziali in corso d'opera; a tale scopo l'O.P. e il D.L. sono tenuti a comunicare all'Ufficio Comunale competente e al Collaudatore (se già nominato), con congruo anticipo e per ogni categoria di opere da eseguirsi, la data di inizio dei lavori, le sospensioni previste o rese necessarie, e l'andamento temporale dei lavori stessi;
- L'eventuale attività del collaudatore in corso d'opera non sostituisce e non pregiudica in alcun modo le verifiche e gli accertamenti da effettuare in sede di collaudo finale, a lavori ultimati;
- Fino alla approvazione del collaudo (fatte salve eventuali diverse specifiche pattuizioni) tutte le opere di urbanizzazione eseguite dall'O.P. restano in carico allo stesso, che dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tenerle in costante efficienza e in condizioni di decoro; una volta approvato il certificato di collaudo la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere eseguita così come indicato ai precedenti articoli 9 e 10 (*ed eventualmente 9 bis*);
- Le procedure amministrative per eventuali chiusure stradali, e ogni inerente responsabilità correlata all'esecuzione dei lavori, sono ad esclusivo carico dell'O.P.;
- L'O.P. peraltro si assume anche l'onere di concordare col competente Ufficio comunale (e/o con l'eventuale Ente o Società preposti) che dovesse realizzare eventuali lavori di propria competenza, sulla base di quanto previsto al precedente art.9 della presente Convenzione, tempi e modalità specifiche di realizzazione e **coordinamento** dei lavori a proprio carico;
- Le opere eseguite su area in cessione al Comune e oggetto di costituzione di servitù si intenderanno aperte all'uso pubblico a seguito dell'approvazione del Collaudo; Il Comune provvederà a dar corso alle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dall'O.P. entro 6 mesi dalla effettiva e completa ultimazione dei lavori, comunicata tempestivamente all'Ufficio comunale competente e comprovata dal D.L. con la consegna di tutta la documentazione necessaria, verificando che siano conformi alle prescrizioni impartite e alla regola dell'arte;
- Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di

costruzione delle opere e servizi in sostituzione dell'O.P. ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge in generale e dalla presente convenzione, quando l'O.P. non vi abbia provveduto tempestivamente, ed il Comune lo abbia messo in mora con un avviso di 2 (due) mesi, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno; in caso di urgenza evidenziata dal Comune il termine di preavviso è ridotto a 15 giorni;

- Tale intervento sostitutivo del Comune costituirà fra l'altro valido motivo, oltre agli ulteriori specificatamente previsti, per l'applicazione delle sanzioni previste dalla presente Convenzione a carico dell'O.P.;
- Per le opere a carico dell'O.P. ma la cui realizzazione è di competenza diretta degli Enti preposti, l'O.P. dovrà versare al Comune le relative somme (quota-parte privata), comprensive di spese tecniche, eventuali rivalutazioni, revisioni e IVA entro 20 (venti) giorni dalla richiesta in tal senso del Comune, che provvederà ad accreditarle agli Enti preposti (qualora tale accredito non sia già stato in precedenza effettuato); nel caso in cui il Comune abbia già provveduto a tale accredito, il relativo versamento da parte dell'O.P. dovrà avvenire prima della stipula della presente Convenzione;
- Tutte le opere eseguite dall'O.P. a norma del presente articolo si intenderanno in garanzia per **due anni** (*o per più anni per talune opere particolari*) successivi alla approvazione del Collaudo finale da parte del Comune: pertanto in tale periodo le eventuali opere di riparazione, rifacimento o sostituzione che si rendessero necessarie (manutenzioni straordinarie) nonché l'innaffiatura periodica delle essenze arboree messe a dimora sono a completo carico del soggetto che ha realizzato le opere interessate e che ha messo a dimora le essenze stesse (l'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo le piante si presentino sane, in buono stato vegetativo e abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto);
- Detti interventi, da effettuarsi prontamente in base ad autonoma iniziativa dell'O.P. potranno anche essere richiesti dal Comune, e in tal caso dovranno essere realizzati e portati a termine entro 10 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, fatti salvi i casi di massima urgenza che richiedono interventi immediati;
- In caso di inerzia da parte dell'O.P. (e/o dei suoi aventi causa) il Comune potrà effettuare direttamente tutti i lavori necessari addebitandogli l'onere relativo e rivalendosi sulle garanzie prestate, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla presente convenzione al successivo art. 16;
- Rimane inteso che qualsiasi **responsabilità** per danni a cose o persone, conseguente o comunque inerente alla realizzazione dei lavori in argomento oppure alla relativa mancata pronta effettuazione dei suddetti lavori manutentivi (anche in caso di mancata richiesta in tal senso da parte del Comune), rimane a completo ed esclusivo carico dell'O.P. e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo;
- Il Comune si riserva la facoltà, dopo aver positivamente verificato i lavori effettuati dall'O.P., di apportare a proprie spese modifiche o integrazioni alle opere eseguite su aree di proprietà comunale;
- La stessa facoltà, previa autorizzazione comunale, compete all'O.P. relativamente alle

opere di urbanizzazione eseguite sulle aree soggette a servitù di uso pubblico;

- Si dà atto pertanto che, in base a quanto attualmente previsto dal suddetto D.Lgs., gli oneri relativi alla attività di "Responsabile dei relativi procedimenti" e di "collaborazione" svolta dai Tecnici Comunali in ausilio sia dei Progettisti e dei Direttori dei Lavori nominati dall'O.P. e dagli Enti preposti nonché dei Collaudatori nominati dal Comune saranno a completo carico dell'O.P. stesso, e dovranno essere versati al Comune durante le varie fasi realizzative e comunque prima della approvazione dei rispettivi atti di collaudo.

## **ART. 12 (VALIDITA' ED EFFICACIA)**

- La presente convenzione ha validità di .... (.....) **anni** (*da concordare: massimo 10*) dalla data di definitiva approvazione comunale del P.A.; scaduto tale termine continueranno comunque a sussistere gli impegni e gli obblighi a carico dell'O.P. eventualmente ancora non assolti, oltre naturalmente a quelli a tempo indeterminato come specificato all'art.1 della presente Convenzione;
- Si intende che entro tale termine l'O.P. deve avere in ogni caso provveduto a tutti gli impegni, obblighi previsti dalla presente convenzione, e inoltrato domanda dei relativi permessi di costruire o atti equivalenti;
- In ogni caso tutte le abilitazioni Edilizie relative agli interventi privati previsti dal Piano Attuativo dovranno validamente essere richieste entro il termine sopra fissato;
- Scaduto vanamente tale termine le suddette abilitazioni (anche tacite) non potranno più essere rilasciate o formate, ma continueranno a sussistere gli impegni e gli obblighi a carico dell'O.P. eventualmente non ancora assolti;
- Si dà atto che per la stipula della presente Convenzione l'O.P. ha predisposto, a propria cura e spese, tutte le operazioni tecniche, i frazionamenti catastali e la documentazione necessaria;

*[Dicitura eventuale nel caso di monetizzazione di aree standard non cedute]*

- Rimane inteso che, qualora la presente convenzione venga stipulata oltre 6 (sei) mesi dopo la data di approvazione definitiva del Piano Attuativo per cause imputabili all'Operatore Privato, questo dovrà provvedere a corrispondere al COMUNE, prima della stipula della presente convenzione, gli interessi legali relativi al versamento della somma di cui al precedente art. 6 quater rapportati al periodo di ritardato versamento;

## **ART. 13 (ALIENAZIONE DELLE AREE OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO)**

- Qualora L'O.P. proceda alla alienazione totale o parziale delle aree del Piano Attuativo o dei relativi immobili dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti o delle singole unità immobiliari gli oneri, obblighi e impegni di cui alla presente Convenzione, fermo restando, in ogni caso, la responsabilità solidale propria e degli acquirenti nei confronti del Comune per tutti gli adempimenti e obblighi previsti dalla Convenzione stessa;

*[Dicitura eventuale nel caso di unità immobiliari cedute al Comune]*

- Ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni interne all'edificio ove sono situate le unità immobiliari che saranno cedute al Comune le relative spese saranno suddivise secondo i seguenti millesimi:
  - Quota comunale: ...../..... = ... %
  - Quota Operatore Privato: ...../..... = ... %
- A tale scopo tutti i suddetti gravami dovranno essere integralmente riportati nei relativi atti di cessione, da sottoporre a registrazione e trascrizione, idonei a trasferire a terzi la titolarità della proprietà o i diritti reali di godimento delle aree e/o delle unità immobiliari medesime;
- I contraenti dovranno accettare interamente e senza riserve, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, detti impegni ed oneri, approvandoli espressamente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile e dovranno impegnarsi ad inserirli in eventuali analoghi futuri atti che dovessero stipulare;
- In caso di mancato rispetto di quanto sopra i relativi atti – ferme le previsioni di cui all'art. 16 - sono nulli ed inefficaci ad ogni effetto nei confronti del Comune di Carate Brianza, e l'Operatore Privato, unitamente ai futuri alienanti e agli aventi causa, resteranno responsabili e risponderanno nei confronti del Comune di tutti gli obblighi, impegni e oneri predetti; inoltre tutti i soggetti di cui sopra saranno passibili dell'applicazione delle sanzioni e del pagamento al Comune delle penali di cui all'art. 16 della presente Convenzione, nonché di quanto previsto dall'articolo medesimo in quanto compatibile; il Comune inoltre potrà anche rivalersi sulla garanzia prestata ai sensi dell'art.17 della presente Convenzione;
- L'Ufficiale rogante e/o l'O.P. dovranno trasmettere al Comune di Carate Brianza, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dei vari atti di cessione, a mezzo posta certificata, certificato notarile di avvenuta stipula degli atti medesimi, contenente, oltre ai dati essenziali dell'atto, la data di stipula ed il relativo numero di repertorio; nelle certificazioni di avvenuta stipula il Notaio rogante dovrà inoltre includere esplicita dichiarazione di aver provveduto ad inserire per esteso, nei singoli atti stipulati, i vari obblighi convenzionali e in particolare quelli di cui agli artt. 13 e 15 della presente Convenzione; il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di farsi comunque trasmettere dal Notaio copia integrale del primo degli atti di cessione stipulati, con l'omissione dei soli accordi privatistici di tipo economico;
- Rimane inteso che gli obblighi e quanto previsto dal presente articolo andranno trasmessi, di volta in volta, da ogni alienante ad ogni successivo acquirente.

#### **ART. 14**

#### **(PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)**

- L'O.P. si obbliga a presentare o a far presentare, secondo le modalità previste dal vigente regolamento edilizio e dalla normativa vigente, i progetti dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione da eseguire con congruo anticipo, per conseguire il preventivo assenso del Comune e degli Enti e Società preposte entro i termini previsti dalla

presente Convenzione;

- L'O.P. dà atto che l'ottenimento di qualsiasi titolo abilitativo all'edificazione è subordinato al preventivo ottenimento delle ulteriori specifiche autorizzazioni relative ai vincoli cui le aree risultano sottoposte, da emettersi da parte degli Organi ed Enti competenti (*e alla preventiva demolizione dell'edificio esistente all'esterno del presente P.A. di cui al mapp. .... del fg. ....*);

*[Dicitura eventuale nel caso di necessità di cabine elettriche]*

- L'Operatore Privato prende atto che eventuali cabine elettriche di trasformazione potranno essere posizionate esclusivamente su aree private o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria in luoghi non visibili da spazi pubblici o, preferibilmente, in posizione interrata specialmente quando trattasi di zona vincolata (posizionamento provvisoriamente ipotizzato nella tav. .... del P.A.); in ogni caso gli oneri realizzativi di tali cabine (manufatti edilizi ed apparecchiature elettriche necessarie) e delle relative barriere di separazione visiva (messa a dimora tutt'intorno di idonei arbusti e siepi) tra le cabine stesse e gli spazi circostanti (destinati al pubblico transito veicolare e pedonale come strade, parcheggio o altro) risultano ad esclusivo carico dell'Operatore Privato; nel caso di interventi di tipo residenziale, tali oneri potranno eventualmente essere oggetto di scomputo, a norma del precedente art. 9, delle corrispondenti somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria. Risultano a carico dell'O.P. anche i costi dei successivi atti notarili di asservimento in favore del Gestore delle cabine elettriche realizzate (sia da parte del Comune che dello stesso Operatore Privato) e, a tempo indeterminato, anche gli oneri riguardanti la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dei relativi manufatti edilizi;
- L'O.P. si impegna a non adibire a depositi le aree private che resteranno libere da edificazione bensì a piantumarle con la messa a dimora di un albero ogni 100 mq di tali aree nelle modalità previste dall'art.10 delle N.T.A. del P.G.T. secondo l'impostazione evidenziata nella tav. ... del P.A.; l'O.P. medesimo si impegna inoltre a curare e mantenere costantemente in condizione di decoro e di pulizia tali aree, effettuando nel contempo adeguate operazioni di manutenzione del verde e delle essenze arboree ivi messe a dimora che non ne diminuiscano il valore ornamentale ed estetico;
- L'O.P. si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le aree a standards e quelle di uso pubblico, e tutto quanto attiene al P.A. con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione verrà verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale e riportata a cura dell'O.P. su apposita planimetria d'insieme del P.A. con gli opportuni riferimenti;
- La dimensione dei lotti e le sagome degli edifici dovranno rispettare, salvo limitate modifiche attuative, il progetto planivolumetrico di cui alla tav. n° .... del P.A.: in sede di ottenimento di ciascun titolo abilitativo edilizio dovrà essere verificato per ogni lotto il rispetto dei parametri indicati nelle N.T.A. del P.G.T. non regolamentati dal presente P.A., nonché il rispetto del 12° comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005;
- In ogni caso **non** possono subire **modifiche**, salvo l'approvazione di apposita specifica Variante al presente P.A., gli elementi e i parametri specificati al precedente art. 4 della presente convenzione;
- Relativamente agli scarichi idrici provenienti da aree private l'Operatore Privato si

impegna, a tempo indeterminato per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo presenti e futuri, a rispettare le prescrizioni vigenti in materia.

#### **ART. 15** **(Autorimesse e posti auto pertinenziali)**

- L'O.P., al fine di non creare situazioni di pericolo e di disagio per la circolazione stradale e per i residenti della zona oggetto del presente intervento, nonché per le finalità di cui all'art. 9 della Legge n. 122/89, si assume anche i seguenti obblighi:
  - Assicurare, nell'ambito dell'area fondiaria di utilizzo privato, sia al piano terreno che al piano interrato, il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio privato previste dalla vigente normativa e nel rispetto del parametro previsto dal vigente P.G.T. anche in base a eventuali specifiche future varianti modificative: *inserire parametro specifico scheda d'Ambito*;
  - Detti posti-auto dovranno avere una superficie utile di almeno mq. 12,50 ciascuno; l'Operatore Privato dovrà costituire un unico vincolo di asservimento pertinenziale (indistinto) tra gli stessi e le unità immobiliari realizzate; tale vincolo di pertinenzialità deve escludere tassativamente a tempo indeterminato l'alienabilità di tali posti-auto a soggetti non proprietari di unità immobiliari realizzate all'interno del rispettivo lotto;
  - La definizione del suddetto vincolo pertinenziale costituirà, come previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presupposto indispensabile per rendere abitabili ed utilizzabili le unità immobiliari realizzate e per lo svincolo finale delle garanzie prestate dall'Operatore Privato;
  - L'inosservanza di tale obbligo comporterà anche l'applicazione di una penale nelle modalità previste dall'art. 16 della presente Convenzione;
  - Eventuali posti auto realizzati in eccedenza rispetto al soddisfacimento delle quantità previste nella scheda d'Ambito, potranno essere alienati liberamente senza alcun vincolo pertinenziale.

#### *[Dicitura eventuale per casi specifici]*

- Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria inerente tali parcheggi, gli eventuali spazi interrati sottostanti gli ambiti assoggettati ad uso pubblico nonché i sottoservizi e le relative canalizzazioni, sarà a completo carico dell'O.P. e dei suoi aventi causa a qualunque titolo, anche se dipendente dall'uso delle sovrastanti strutture soggette ad utilità pubblica; tali interventi, qualora compromettano o impediscano anche temporaneamente l'utilizzo delle suddette strutture in superficie, saranno soggetti alle normali procedure amministrative riguardanti l'occupazione di suolo pubblico, e dovranno essere portati a compimento nel più breve tempo possibile.

#### **ART.16** **(SANZIONI)**

- In caso di inadempienza da parte dell'O.P. ad una qualsiasi delle clausole o degli obblighi previsti dalla presente Convenzione, accertata dal competente Ufficio comunale, il Comune previa messa in mora **sospenderà l'efficacia** dei titoli abilitativi edilizi già in essere comunque denominati, **l'esecuzione** dei lavori privati (se già autorizzati o autodenunciati) e il **rilascio/formazione** di nuovi titoli abilitativi edilizi comunque denominati (espresi o taciti) nella zona che riterrà interessata dalle inadempienze oppure nell'intero comparto qualora le inadempienze riguardassero

impegni di tipo generale o le procedure di approvazione e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente Convenzione;

- Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione, e previo rimborso da parte dell'O.P. delle conseguenti spese dirette e indirette sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione suddetti e si potrà dar corso al rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi edilizi (espresi o taciti);
- Il Comune potrà inoltre, qualora ritenuto opportuno per l'interesse pubblico, dichiarare in danno dell'O.P. la **decadenza** della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:
  - a) ritardo di oltre 1 anno rispetto ai termini fissati dai precedenti artt. 9 - 9bis - 10 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;
  - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dalle previsioni del Piano Attuativo e dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
  - c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla Convenzione;
  - d) mancato adempimento degli obblighi in materia d'imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri interessati a norma della presente Convenzione;
  - e) mancato inserimento da parte dell'O.P. nei contratti di vendita dei lotti, degli immobili o di parti di essi delle clausole di cui all'art.13;
  - f) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione;
- La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti all'Operatore Privato per effetto della Convenzione medesima e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena disponibilità delle aree, opere, manufatti ed impianti di cui agli artt. 5 - 6 - 6bis - 6ter - 9 - 9bis - 10 senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi e rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni e delle spese a favore del Comune medesimo;
- Fermo restando le ulteriori sanzioni amministrative o penali eventualmente applicabili, nonché l'applicazione di quanto stabilito al 1° e al 2° comma del presente articolo, la violazione da parte dell'Operatore Privato e/o dei futuri aventi causa degli obblighi e delle prescrizioni previsti dalla presente Convenzione, comporta:
  - La facoltà del Comune di pretendere il risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento;
  - La corresponsione da parte dell'Operatore Privato di una **penale** da € 5.000,00 a € 50.000,00, il cui esatto ammontare sarà determinato dalla Giunta Comunale e/o dall'Ufficio competente in ragione della natura e della gravità di ogni singola violazione, sulla base dei criteri stabiliti con Determinazione Urb. n.54 dell'11.11.2004 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni;
- Le cifre indicate nel precedente comma saranno soggette a rivalutazione, sulla base dell'incremento del costo della vita accertato dall'Istat, con riferimento al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione della presente Convenzione e quella in cui sarà determinato l'ammontare della penale;
- La penale di cui sopra è applicabile anche nel caso della mancata manutenzione delle

opere realizzate dall'O.P. stesso;

- Il relativo pagamento è garantito dalle fidejussioni di cui all'art. 17 del presente atto.

### **ART. 17 (CAUZIONE)**

- L'O.P., in relazione al disposto di cui al paragrafo n. IV°, quinto comma, art.n.8 della Legge 6.8.1967 n.765 s.m.i., al fine di assicurare l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, la manutenzione delle medesime, nonché il rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto, ha provveduto a fornire, all'atto della stipula della presente Convenzione, idonee garanzie finanziarie;
- A tale scopo ha costituito e consegnato al Comune una cauzione (fidejussione unica bancaria o assicurativa con sottoscrizione autenticata) per un importo di € \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;
- Detto importo *[che non può comunque essere inferiore al minimo stabilito dal Comune = € 100.000,00]* è pari alla sommatoria (arrotondata):
  - del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ed eventuali a compensazione) da realizzarsi a cura dell'Operatore Privato (v. computi lordi + IVA) [per € .....];
  - dell'entità stimata degli ulteriori costi da sostenere nel caso di realizzazione di talune opere da parte del Comune o degli Enti gestori preposti (comprese IVA, spese tecniche e fiscali) [per € .....]; ;
  - dell'importo massimo delle penali di cui al precedente art.16 [per € 50.000,00];
  - del valore delle aree (e degli eventuali immobili-alloggi) da cedere al Comune dopo la stipula del presente Atto (stimati in € .....);
  - dei costi aggiuntivi che il Comune dovrebbe sostenere per le suddette opere nel caso di intervento sostitutivo (stimati in € ..... ) (comprese IVA e spese tecniche varie);
  - dei costi presunti per l'esecuzione della validazione dei progetti esecutivi, dei collaudi e delle correlate prove tecniche (stimati in € .....);
  - degli ulteriori impegni assunti con .....(stimati in € .....);
- Tale fidejussione deve avere comunque scadenza continuativa e dovrà essere automaticamente e tacitamente rinnovata fino a dichiarazione di svincolo da parte del Comune che avverrà: per il 60% della quota relativa all'ammontare delle opere di urbanizzazione alla approvazione del certificato provvisorio di collaudo; per il restante 40% allo scadere della relativa garanzia (*biennale*) e qualora siano confermati e resi definitivi i positivi riscontri evidenziati in sede di collaudo; per la parte rimanente dopo che il Comune avrà verificato il rispetto, da parte dell'O.P., di tutti gli impegni (o quote/parte) e obblighi assunti con la sottoscrizione del presente atto; nel caso di approvazione di certificati di collaudo parziali, relativi ai singoli lotti funzionali, la fidejussione potrà essere ridotta in percentuale nelle stesse modalità sopra indicate;
- Nella ipotesi di inadempienza da parte dell'Operatore Privato agli obblighi della presente Convenzione, lo stesso, salva l'applicazione di eventuali ulteriori sanzioni, autorizza il

Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune riterrà di fare;

- Si dà atto che le suddette fidejussioni contengono le clausole specifiche richieste dal Comune per la propria adeguata garanzia.

#### **ART.18 (SPESE-REGISTRAZIONI-TRASCRIZIONE)**

- Tutte le spese, oneri, imposte e tasse relative al presente atto, sia in materia diretta che indiretta, le spese di registrazione e trascrizione, le operazioni tecniche, inerenti e conseguenti la presente Convenzione (*compreso il rimborso al Comune di eventuali compensi relativi alla redazione di pareri legali su questioni particolari inerenti l'attuazione del P.A.*), sono a totale cura e carico dell'Operatore Privato;
- All'uopo l'Operatore Privato richiede il trattamento fiscale di cui la vigente legislazione oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli;
- Le parti autorizzano la registrazione e la trascrizione della presente convenzione, con espressa rinuncia dell'iscrizione di ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART.19 (RIFERIMENTI A NORME DI LEGGE)**

- Gli accordi stipulati in violazione della presente Convenzione sono nulli;
- Per quanto non contenuto espressamente nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi vigenti e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore, ed in particolare alla L. R. n.12/2005 e s.m.i e alla L.U. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i per le rispettive parti compatibili con la attuale normativa regionale, nonché al D.P.R. 380/2001 s.m.i. e al D.Lgs. 50/2016 s.m.i. "Codice dei contratti pubblici".
- Si allega alla presente Convenzione alla lettera .... certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune di Carate Brianza in data n. .... di protocollo) da cui si evince la destinazione urbanistica delle aree oggetto della presente Convenzione ed il Comune e l'Operatore Privato, come sopra rappresentati, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dei mappali interessati dal presente certificato, successivamente alla data del rilascio;
- Le parti prendono visione degli allegati ..... da me Notaio loro esibiti e dichiarano di approvarli, dispensandomi espressamente dalla lettura degli altri allegati .....