

# COMUNE DI LEGNANO

PROVINCIA DI MILANO

## PIANO INTEGRATO di INTERVENTO

AREE IN VIA QUADRIO ANGOLO VIA ROSSINI  
ANGOLO VIA DON MINZONI


IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

L'ATTUATORE

**IMMOBILOMBARDA S.r.l.**

*Mosim Pura Volpigno*

	COMMITTENTE <b>Immobilombarda S.r.l.</b>	TAVOLA <b>CV</b>
	PROGETTO AREA IN LEGNANO Via QUADRIO	PRATICA
Dott. Ing. FUSETTI MARIO <hr/> LEGNANO VIA ALFIERI n° 50 TEL 0331/597767 e-mail: info@studiodifusetti.it	OGGETTO <b>BOZZA CONVENZIONE</b>	SCALA
DATA    Gennaio 2019	AGGIORNATO    SETTEMBRE 2019	

**CONVENZIONE TRA COMUNE DI LEGNANO E SOCIETA' IMMOBILOMBARDA SRL PER L'ATTUAZIONE TRAMITE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO -AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I.- DELL'AMBITO ASSOGGETTATO A PIANO ATTUATIVO C4 CONVENZIONATO RELATIVO ALLE AREE SITE TRA LE VIE QUADRIO, ROSSINI E DON MINZONI.**

L'anno..... addì.....del mese di.....

Avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor..... Notaio residente in ..... ed iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di....., si sono costituiti iSignori:

1).....nato a .....il.....C.F.:.....

residente in.....Via.....quale.....della ditta/Soc.....

con sede in .....C.F. ....

proprietaria dell'area situata nel Comune censuario di Legnano di superficie territoriale pari a mq4.798,16 e distinta al NCT al foglio 30 con particella n 225,226,227,228,229,230,231,272,273,274 e al NCEU al foglio 30 mappali .....

Tutti i soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente " Attuatore" ;

e il Sig.....nato a.....il ..... C.F.....domiciliato a.....

per la carica, con sede in..... C.F....., che qui interviene in nome e per conto del Comune di Legnano in forza del provvedimento del Sindaco n.....di protocollo del .....

**PREMESSO QUANTO SEGUE:**

- a) con atto del Notaio dott. Franco Gavosto in data 28/12/2016 veniva stipulata una convenzione urbanistica tra la Società Immobilombarda srl e il Comune di Legnano, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e in conformità alle previsioni di PGT, per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato PA-C4 relativo alle aree di proprietà site in via Rossini/Quadrio, a rogito, rep. 72573/24694, e contestualmente venivano cedute gratuitamente al Comune di Legnano, mediante l'utilizzo dello schema del contratto a favore del terzo -previsto dall'art. 1411 e seguenti del codice civile- le Aree per Servizi qualificate come "Aree di decollo" nel vigente PGT, site in fregio alle vie Galileo Ferraris e Comasina, in adiacenza al "Parco ex ILA", distinte al catasto terreni di codesto Comune al foglio 27 mappale 264, di proprietà dei signori Merlini Adriana e Costa Gianroberto Stefano, di estensione pari a mq 2.667,94;
- b) Il Comune aveva inteso di profittare della stipulazione a suo favore, senza con ciò divenire parte del contratto di compravendita;
- c) Il Piano Attuativo prevedeva la realizzazione di un intervento prevalentemente di edilizia residenziale con una quota per attività terziarie per una superficie complessiva di mq 2.238,19 così suddivisa:
  - Slp per residenziale pari a mq 2.031,46



- Slp per Terziario/Direzionale pari a mq 206,73;
- d) alla capacità edificatoria, determinata dall'applicazione dell'indice proprio di comparto ( $Ut=0,3mq/mq$ ), veniva sommata una SLP aggiuntiva, determinata dal ricorso all'istituto della perequazione, pari a mq 800,38;
- e) il limite insediativo, fissato in mq 2.239,83, veniva completamente attuato;
- f) a capacità edificatoria attribuita al piano attuativo, in conformità alle vigenti norme di PGT, veniva definitivamente fissato pari a  $Ut=0,47mq/mq$ , inferiore all' $Ut=0,50mq/mq$  massimo ammesso dalle NTA stesse;
- g) il progetto di Piano Attuativo prevedeva il reperimento di aree qualificate a standard urbanistico all'interno del comparto e l'operatore si obbligava, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree medesime per una superficie pari a mq 1.521,84, localizzate fronte via Rossini. L'area per l'urbanizzazione secondaria risultava reperita in quantità superiore alla minima generata dall'applicazione delle vigenti NTA del Piano dei Servizi per le funzioni da insediare quantificata pari a mq. 1019,31;  
L'asservimento di detta area avrebbe fatto seguito al positivo collaudo delle opere da eseguire all'interno dell'area stessa pena diniego dell'agibilità dei fabbricati privati;
- h) l'Attuatore assumeva inoltre a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo oneri, per un importo complessivo stimato in €104.538,97 (centoquattromilacinquecentotrentotto/97), come da computo metrico allegato alla convenzione medesima.  
Per quanto riguardava le aree e gli impianti relativi alle opere di urbanizzazione realizzati su aree asservite ad uso pubblico, rimanevano a carico dell'Attuatore i relativi oneri di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, sgombero neve e di costi di gestione dell'illuminazione pubblica;
- l) a garanzia degli obblighi assunti con la stipula della convenzione, l'Attuatore prestava adeguata garanzia fidejussoria per l'importo di cui al punto precedente;
- j) dalla sottoscrizione della convenzione l'Attuatore non ha formalizzato alcuna istanza di Permesso di Costruire;
- k) l'Attuatore in data 04/12/2017 ha formulato una prima proposta di modifica al contenuto del piano convenzionato di cui alle premesse, finalizzata all'attuazione del comparto attraverso un Programma Integrato di Intervento, conforme alle norme del Piano delle Regole, con previsione di realizzare una Slp risultante dall'applicazione di un indice  $Ut=0,65mq/mq$  -indice maggiore di quello previsto dal Piano attuativo convenzionato- in conformità alle previsioni degli atti di PGT proponendo di realizzare altre e diverse attrezzature pubbliche e di interesse pubblico anche esterne al perimetro dell'ambito di intervento alla cui esecuzione provvederà a proprie ed




esclusive cure e spese, quindi senza addivenire alla scomputo del valore delle stesse dagli oneri di urbanizzazione. La realizzazione avverrà secondo il crono programma allegato e secondo le procedure.

- l) Il Piano Attuativo PA-C4, adottato e approvato rispettivamente con deliberazioni di GC n.139 del 04/08/2016 e di GC n.173 del 17/10/2016, composto dagli elaborati grafici e documentali che trovano allegati al citato atto di convenzione in data 28/12/2016, **mantiene la sua validità entro la scadenza decennale della convenzione medesima;**
- m) la procedura per l'approvazione di variante al PA convenzionato per attivazione comparto attraverso Programma Integrato di Intervento, con applicazione di un indice  $Ut=0,65$  mq/mq, può essere promossa, ai sensi dell'art 87 e seguenti della LR12/2005 e s.m.i. nonché in conformità alla vigente normativa di PGT, in quanto:
- ai sensi dell'art. 8.4 delle NTA del Piano delle Regole e dell'art. 12 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano, le condizioni per il conseguimento degli obiettivi pubblici e per la determinazione della capacità edificatoria del Programma Integrato di Intervento, promossi nel tessuto urbano consolidato, sono riportate nei "Criteri di formazione e negoziazione della proposta di PII" prodotti in "Appendice 2" alle NTA di PGT medesime;
  - I Programmi Integrati di Intervento, come sopra disciplinati, sono considerati in variante al Piano delle Regole e al Documento di Piano solamente ove gli stessi prevedano la realizzazione di una capacità edificatoria eccedente quella risultante dall'applicazione dell'indice  $Ut= 0,65$  mq/mq, caso non ricorrente nella fattispecie trattato in questo atto;
- n) la proposta di modifica al contenuto del piano convenzionato, finalizzata a promuovere un Programma Integrato di Intervento, è stata sottoposta all'esame della Giunta Comunale in data 06/03/2018. La Giunta, attraverso lo strumento di pianificazione negoziata, ha ritenuto perseguibili gli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale del territorio mediante l'inserimento di altri componenti di interesse pubblico -previsione di alloggi nella forma dell'housing sociale- e interventi complementari a quelli già eseguiti o previsti dal Comune;
- o) l'Attuatore ha quindi presentato e perfezionato in data 09/12/2019 una proposta di fattibilità di intervento sulla quale attivare un tavolo negoziale, come previsto dalla normativa vigente, in particolare sull'investimento aggiuntivo di utilità pubbliche a fronte dell'innalzamento dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,47 a 0,65mq/mq;
- p) il Programma Integrato di intervento di riorganizzazione del PA-C4 -con conseguenti modifiche e integrazioni alla convenzione in attuazione del Piano- è definito e descritto dai seguenti elaborati, tutti allegati alla delibera n. .... del ..... assunta dal ....., a sua volta allegata al presente atto e precisamente:
- tav. BV - Relazione tecnica

- tav. Cv - Bozza convenzione
- tav. Dv - computo metrico area a standard asservita
- tav. F - scheda calcolo prezzo vendita edilizia convenzionata
- tav. G - individuazione aree di intervento dei sistemi ambientali/infrastrutturali ritenute significative rispetto alla proposta di PII - progetto aree esterne al comparto
- tav. H - computo metrico opere di sistemazione aree comunale esterne al comparto
- tav. I - Cronoprogramma
- tav. 1V - estratti
- tav. 2 - rilievo area di proprietà
- tav. 3 - rilievo area di perequazione
- tav. 4 - planimetria stato di fatto
- tav. 5 - profili stato di fatto
- tav. 6 V - planivolumetrico
- tav. 7V - profili regolatori e sezione
- tav. 8V - calcolo SLP in progetto
- tav. 9V - piano interrato
- tav. 10V - rilievo area a standard
- tav. 10VR - confronto rilievo area a standard da convenzione e nuova previsione
- tav. 11 - urbanizzazioni esistenti
- tav. 12V - sistemazione area a standard
- tav. 13V- individuazione Aree per Servizi e spazi di uso e interesse pubblico esterne all'ambito per la realizzazione di attrezzature pubbliche aggluntive

il tutto in sostituzione degli elaborati già allegati alla convenzione di cui al già più volte citato atto di convenzione 28/12/2016 e alla modifica degli articoli che regolamenteranno gli interventi;

- q) il Programma Integrato di intervento risulta conforme alla vigente disciplina legislativa statale e regionale e non comporta variante al PGT vigente;
- r) l'approvazione del Programma Integrato di intervento -variante di Piano Attuativo vigente- ai sensi dell'art. 92, comma 1, Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i, è soggetta alla procedura di cui all'art. 14 della medesima legge;
- s) con deliberazione del ..... n ..... del ..... ai sensi della LR12/2005 e s.m.i. è stato adottato il PII -preventiva variante al PA -C4 vigente- fissando l'indice da applicare al comparto, il dimensionamento globale dell'insediamento, la riorganizzazione planivolumetrica, la modalità di esecuzione e tempi di esecuzione, le risorse finanziarie e le garanzie;



- t) il Programma Integrato di intervento nel rispetto dei termini assegnati dall'art. 14 della LR 12/2005, è stato quindi approvato definitivamente con deliberazione .....
- u) si rende necessario disciplinare i rapporti con l'attuatore in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del PII mediante modifica sostanziale al Piano Attuativo C4 ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

**Tutto ciò premesso**

si conviene e si stipula quanto segue:

**ARTICOLO 1 – AMBITO DEL PII E OBBLIGHI GENERALI**

Le premesse e gli allegati, indicati in epigrafe e nelle premesse stesse, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

L'Attuatore presta al Comune di Legnano la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto d'intervento, individuati catastalmente al foglio n. 30, mappali n. 225-226-227-228-229-230-231-272-273-274 per una superficie complessiva di mq 4798,16

Il PII, oltre alle aree come sopra individuate, dà attuazione a interventi aggiuntivi di riqualificazione a scala urbana -indotti dall'innalzamento dell'indice di utilizzazione territoriale- su aree esterne al perimetro dell'ambito già di proprietà comunale, mediante un insieme sistematico di opere di miglioramento dei percorsi e riorganizzazione di aree ludiche degradate, complementari ad interventi già previsti dal Comune di rilevante interesse pubblico .

L'obiettivo di far convergere l'investimento aggiuntivo di utilità pubbliche riguarda due aree destinate dal vigente PGT a *Aree per Servizi e spazi di uso e interesse pubblico* site in via San Bernardino e Montecassino, meglio individuate nell'estratto elaborato Tav. 14 allegato al presente atto.

L'Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione gli obblighi assunti dall'Attuatore, si trasferiscono anche agli Acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali e diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

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

Il PII, costituito dagli elaborati sopra citati, trovasi allegato al presente atto unitamente alle delibere di adozione ed approvazione, come sopra meglio precisato.

**ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PII**

L'attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a dare attuazione al PII adempiendo a tutte le



obbligazioni di cui alla presente convenzione, nei modi e termini in essa previsti.

L'ipotesi insediativa di PII prevede l'applicazione dell'indice di edificabilità  $-U_t=0,65\text{mq/mq}-$  da cui discende un insediamento ammesso di complessivi mq 3.118,80 di Slp.

Il progetto prevede una Slp totale pari a mq 3.115,00, così suddivisi:

- mq 2.915,00 a destinazione residenziale;
- mq 200,00 a destinazione terziario/commerciale.

A fronte dell'incremento di capacità edificatoria di mq 878,30, la dotazione di aree a standard già prevista nel piano attuativo originario convenzionato soddisfa il fabbisogno indotto dall'incremento insediativo del PII. Tuttavia all'interno dell'area di intervento viene computata una dotazione maggiore di aree a servizi da asservire all'uso pubblico al fine di un migliore e più puntuale assetto planivolumetrico dell'ambito di intervento, volto alla riorganizzazione ed al potenziamento degli spazi e delle funzioni pubbliche, fissando pertanto tale dotazione in complessivi mq 1560,27, superiore ai mq 1521,84 già convenzionati;

Viene inoltre prevista la realizzazione di un insieme sistematico di opere di riqualificazione/attrezzature di aree degradate già di proprietà comunale e localizzate in un più ampio ambito urbano -obiettivo di interesse pubblico della negoziazione- che si attesta su un bilancio complessivo di €194.000 (centonovantaquattro mila/00), come si deduce dal relativo computo metrico estimativo allegato, ritenuto congruo dal competente Servizio Infrastrutture e Verde del Comune di Legnano con i prezzi attuali di mercato.

L'investimento aggiuntivo di utilità pubbliche extra comparto poste a carico dell'attuatore consiste in:

- opere finalizzate alla qualificazione dei percorsi pedonali e attrezzature aree ludiche relative all'area sita in via San Bernardino;
- opere di riqualificazione e dotazione nuove attrezzature e giochi relative all'area sita in via Montecassino;

Viene confermata la realizzazione di parcheggio pubblico, a scomputo oneri di urbanizzazione dovuti, sito in fregio alla via Rossini, su area da asservire all'uso pubblico ma comprensiva di una porzione aggiuntiva di area generata dalla diversa soluzione planivolumetrica proposta per l'attuazione del PII;

Viene prevista la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata pari a 200mq di superficie complessiva -da individuare all'interno dell'edificato in progetto ed avente quindi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive- con mantenimento delle



obbligazioni assunte al secondo luogo del presente atto.

L'edificabilità complessiva massima di progetto di mq. 3115,00 prevede un insediamento con finalità residenziale ed altre funzioni ammissibili come si come evidenziato nei calcoli planovolumetrici di cui alla tav 6V allegata alla presente convenzione, e precisamente

- residenziale SIp 2915,00 mq
- terziario/commerciale SIp 200,00 mq

Tali quantità e qualificazioni funzionali vengono assunte alla stregua di un elemento prescrittivo di impostazione dello strumento attuativo e quindi non modificabili.

Le funzioni oggi insediabili sono da considerarsi definitive per la durata di validità della presente convenzione, vale a dire fino al 2026.

I relativi interventi saranno attuati in conformità a quanto previsto dal progetto di PII costituito dagli elaborati già allegati alla deliberazione di ..... del ..... e nelle premesse richiamati.

Si precisa che il limite insediativo fissato in mq. 3.118,80 di SIp viene completamente attuato.

La capacità insediativa di cui sopra è inferiore al limite insediativo così calcolato:

- lotto di proprietà  $St = 4.798,16 \text{ mq}$
- SIp propria  $4798,16 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mq/mq} = 1439,45 \text{ mq}$
- SIp perequazione  $(2.667,94 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mq/mq} \times 1) = 800,38 \text{ mq}$  (come da cessione richiamata in atto in data 28/12/2016 e rapportato ai coefficienti ponderali definiti all'art. 9 delle NTA del PGT)
- SIp generata dal raggiungimento dell'indice  $Ut = 0,65 \text{ mq/mq} = 878,30 \text{ mq}$ .

L'Attuatore dichiara pertanto di assoggettare la superficie di pertinenza delle costruzioni previste al vincolo di asservimento volumetrico così come definito dall'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT, obbligandosi in tal senso nei confronti del Comune di Legnano.

Le aree come sopra asservite, catastalmente individuate ai mapp. 225-226-227-228-229-230-231-272-273-274, fg.30, risultano pertanto sin da ora vincolate, per la superficie ed i volumi previsti dal Piano di Attuazione, ai relativi fabbricati.



### **ARTICOLO 3 –IMPIANTO PLANIMETRICO**

L'attuatore si obbliga per sé e suoi aventi causa ad osservare le prescrizioni e le previsioni del presente PII disciplinato dalle vigenti norme di PGT e approvato ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente Piano del Regole.

Gli edifici dovranno essere edificati secondo la SLP prevista dal piano mentre la forma, l'ubicazione ed il numero degli edifici sono indicative secondo quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005.

L'Attuatore si impegna a richiedere gli idonei titoli abilitativi all'edificazione necessari per la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione nel rispetto dei contenuti del presente atto e delle vigenti disposizioni normative in materia entro mesi sei della stipula della presente.

Senza la necessità di preventiva approvazione di variante al piano attuativo, potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del piano esclusivamente nei termini dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005; in particolare il progetto edilizio potrà in fase di esecuzione, introdurre modificazioni delle caratteristiche planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

### **ARTICOLO 4 – OBBLIGHI IN MATERIA AMBIENTALE**

In relazione al contenuto della convenzione già stipulata e richiamata nelle premesse, l'Attuatore ha realizzato in contraddittorio con ARPA dei prelievi che non hanno evidenziato concentrazioni superiori alle CSC per la destinazione verde-residenziale come riscontrato dal competente Servizio energia – Tecnologia – Ambiente del comune con nota del 2/8/2016 prot. 43695, pertanto non è necessaria l'attivazione della procedura prevista dal D.Lgs 152/2006 in termini di caratterizzazione e bonifica terreni.

Qualora, durante lo svolgimento di interventi per il riutilizzo dell'area in oggetto, emergessero elementi tali per cui si individuino condizioni di superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), attribuibili al sito e non evidenziate nelle indagini ambientali preliminari svolte, si dovrà procedere secondo quanto previsto dalla normativa vigente (titolo V della parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

L'operatore si impegna, inoltre, a trattare i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi



## **ARTICOLO 5 – AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'Attuatore, in relazione alla vigente normativa in materia e alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad asservire le aree per urbanizzazione secondaria (standard urbanistici) pari a mq. 1560,27 fronte via Rossini, identificate sulla Tav. n°V ..... con retino blu e allegata alla citata deliberazione di ..... n. del ....

Tale area è superiore a quella minima richiesta dalla Legge pari a:

- residenziali mq.  $2915,00 \times 40\% = 1166,00$  mq
- terziario mq.  $200,00 \times 100\% = 200,00$  mq

per un totale di mq. 1366,00 mq, quindi nulla sarà dovuto al Comune di Legnano a titolo di monetizzazione degli standard.

L'asservimento di detta area dovrà avvenire a seguito di positivo collaudo delle opere da eseguire all'interno dell'area stessa entro il termine di validità del PdC relativo all'attrezzatura medesima, pena il diniego dell'agibilità dei fabbricati privati e comunque entro l'ultimazione dei lavori relativi all'intervento edilizio, fatte salve eventuali varianti e/o proroghe da richiedere secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

Per quanto riguarda le aree e gli impianti relativi alle opere di urbanizzazione realizzati su aree asservite ad uso pubblico, di cui al presente articolo, rimangono a carico dell'Attuatore i relativi oneri di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, sgombero neve ed i costi di gestione dell'illuminazione pubblica.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'uso pubblico.

Con riferimento alle aree previste in asservimento ad uso pubblico di cui sopra, l'Attuatore si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

L'identificazione catastale delle aree medesime dovrà essere effettuata dall'Attuatore o suoi aventi causa, previa demolizione degli esistenti fabbricati, con successivo atto redatto a cura e spese dell'Attuatore stesso o dei suoi aventi causa e comunque prima dell'atto di asservimento come sopra richiamato.

Le suddette aree potranno essere utilizzate gratuitamente dall'Attuatore per esigenze di cantiere, fino al termine dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte dell'Attuatore stesso che si assume la responsabilità nell'uso per eventuali danni o

nocumenti a terzi.

L'attuatore garantisce che l'area da asservire ad uso pubblico è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, e che la medesima è libera da oneri, pesi, da iscrizioni ipotecarie trascrizioni annotazioni pregiudizievoli da servitù passive apparenti e non apparenti, da oneri e gravami, di qualsiasi tipo e natura.

#### **ARTICOLO 6 – SUPERFICI MURARIE CONFINANTI**

Nel caso in cui, per effetto della demolizione degli edifici compresi nel Piano, vengano portate a vista delle superfici murarie delle proprietà confinanti prive di intonaco o comunque di una decorosa finitura, in particolar modo ove queste dovessero prospettare strade e aree pubbliche, l'Attuatore è tenuto a provvedere ad una adeguata sistemazione in rapporto ai materiali di finitura ed ai colori degli edifici cui appartengono le superfici esposte.

#### **ARTICOLO 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

L'attuatore assume per sé e suoi aventi causa, a totale carico, la corresponsione dei contributi di costruzione in relazione alle destinazioni funzionali dell'intervento e alle relative Slp -determinati in base alla deliberazione di CTS n. 60 del 5 settembre 2019 di "Aggiornamento valori oneri di urbanizzazione"- vengono provvisoriamente così determinati:

##### - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (OUP)

- residenza (mq2.915x3m) = mc 8.745 x €/mc 12,90 = €112.810,50
- commerciale mq 200 x €/mq 58,18 = € 11.636,00

##### - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (OUS)

- residenza (mq2.915x3m) = mc 8.745 x €/mc 20,88 = €182.595,60
- commerciale mq 200 x €/mq 83,68 = €16.736,00

L'importo degli oneri sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abitativi edilizi e nel caso l'Amministrazione comunale provvedesse ad adeguare i parametri afferenti agli oneri di urbanizzazione di cui sopra durante la vigenza del presente atto e prima del rilascio dei PDC, troverà applicazione l'onere così adeguato, ferma restando, altresì, l'introduzione di eventuali agevolazioni previste dalla normativa al fine del riutilizzo o della rigenerazione urbana applicata prima della emissione dei titoli abitativi edilizi.



Ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i. per la quota di edilizia abitativa convenzionata -come prevista dal PII e disciplinata al secondo luogo del presente atto- il contributo afferente al PdC è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione sarà determinato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o equipollente titolo edilizio abilitativo e corrisposto nei modi e termini previsti e disciplinati dal Comune.

#### **ARTICOLO 8 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI**

L'Attuatore, per sé e per i suoi aventi diritti o causa a qualsiasi titolo, assume a propria cura e carico, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti, l'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come da indicazioni e prescrizione del Comune -in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto allegato al presente atto e descritto alle tavv. 12V con il relativo costo ad oggi stimato (come da computo metrico allegato al PII) e valutato congruo negli aspetti tecnico-economici, così come risulta dal parere dei Servizi Tecnici competenti del Comune di Legnano in data 30/10/2019 prot. 57199- delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria su aree da asservire all'uso pubblico di cui al precedente art.5, e di seguito elencate:

- realizzazione di parcheggio attrezzato e verde alberato in fregio alla Via Rossini, completo di rete smaltimento acque, cavidotti, pozzetti e plinti per pali di illuminazione necessari ad illuminare il parcheggio stesso e il passaggio pedonale previsto di collegamento tra la Via Don Minzoni e Via Quadrio;
- potenziamento piantumazione lungo il confine con altra proprietà al fine di creare e valorizzare la presenza del verde.

Tutto quanto sopra come da elaborato Tav 12V "progetto area a standards" per le quali viene prodotto il computo metrico estimativo (All. D allegato al presente atto), per un costo pari a € 118.446,50 (Centodiciottomilaquattrocentoquarantasei/50).

Il valore effettivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, al netto delle spese tecniche e degli oneri accessori, è quindi pari ad € 118.446,50 - così come riportato dal Computo Metrico presentato – pertanto, risulta essere *inferiore* al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (*secondo i valori in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire*) per la nuova edificazione, ammontanti ad € 199.331.60.

L'Attuatore si impegna quindi a versare al Comune di Legnano un conguaglio pari a € 80.885,10 (ottantamilaottocentottantacinque/10) con le modalità all'uopo previste, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 7 del presente atto.

Tutte le spese relative sia alle operazioni per l'affidamento dei lavori che alla progettazione sono a completo carico dell'operatore.

Nulla sarà dovuto all'operatore qualora la realizzazione delle opere scomputabili comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

Pertanto, le parti convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati alla presente Convenzione, derivanti da Imprevisti, sorpresa geologica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione, sono comunque a carico dell'Attuatore.

Eventuali economie che dovessero verificarsi, ad esempio ove il costo effettivo delle opere sia risultato inferiore a quello atteso rispetto alla progettazione, saranno corrisposte dall'Attuatore in favore dell'Amministrazione Comunale, in un'unica soluzione. Ne deriva che, il valore delle opere realizzate a scomputo è il costo effettivo delle stesse e non quello desumibile dai progetti. Le parti pattuiscono, inoltre, che eventuali risparmi di spesa realizzati dal privato, derivanti dal ribasso d'asta per la realizzazione delle opere a scomputo, saranno corrisposti all'Amministrazione comunale, secondo quanto stabilito.

Si concorda, altresì, che la somma dovuta all'Amministrazione a seguito del ribasso è la differenza tra l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione determinati al momento del rilascio del P.d.C. e l'importo del contratto calcolato come importo a base d'asta meno ribasso percentuale.

Nel caso tale importo sia positivo dovrà essere corrisposto prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, ad apportare ai progetti dell'opera pubblica assunta a proprio carico, a scomputo oneri, tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al piano oggetto della presente convenzione.

Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità dell'Attuatore che sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione stesse non verranno prese in carico dal Comune di Legnano successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.

#### **ARTICOLO 9 – UTILITA' PUBBLICHE AGGIUNTIVE EXTRA - NON A SCOMPUTO ONERI**

Le aree destinate al potenziamento delle opere di riqualificazione del tessuto urbano e ambientale, individuate per interventi complementari a quelli già eseguiti o previsti dal Comune, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto Attuatore per



l'esecuzione delle opere assunte a suo carico di cui al presente atto e sulla base del crono programma allegato, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna al momento del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento edilizio e fino al momento della loro completa esecuzione e presa in carico secondo quanto previsto all'art. ....

Per tutto il periodo necessario in cui le aree rimarranno a disposizione del soggetto attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione.

#### **ARTICOLO 10 – REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURA DI INTERESSE PUBBLICO EXTRA COMPARTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO DI AREE DEGRADATE**

In considerazione del prevalente interesse pubblico dell'Amministrazione comunale al potenziamento qualitativo di aree già di proprietà comunale destinate a *servizi e spazi di uso e interesse pubblico* nel vigente PGT, l'Attuatore si impegna, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a farsi carico della realizzazione, a titolo di attrezzatura pubblica sulle aree identificate al precedente art. 2, di un insieme sistematico di opere/attrezzature che riqualifichino aree ludiche, in conformità al progetto di cui alla Tav. G – *Progetti aree esterne al comparto* e relativo computo estimativo Tav. H – *Computo metrico sistemazione aree esterne al comparto* ritenuto congruo coi prezzi di mercato dai competenti servizi comunali.

L'investimento aggiuntivo di utilità pubbliche -obiettivo di interesse pubblico della negoziazione- che si attesta su un bilancio complessivo di €194.000,00 per la per la riqualificazione dell'ambito urbano di aree degradate extra comparto consiste in:

- opere di riqualificazione urbana su area di proprietà comunale sita in via San Bernardino finalizzato alla qualificazione del sistema di percorsi pedonali e aree ludiche;
- opere di riqualificazione su area di proprietà via Montecassino, finalizzato alla dotazione di nuove attrezzature e giochi.

L'Attuatore, per sé e per i suoi aventi diritti o causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad eseguire le opere suddette a proprie esclusive cure e spese e quindi senza addivenire allo scomputo del valore delle stesse dagli oneri di urbanizzazione dovuti pur nel rispetto (sia sotto il profilo soggettivo che oggettivo) delle normative vigenti in materia.

Dette opere dovranno essere completate entro mesi ventiquattro dalla stipula della presente convenzione.



#### **ARTICOLO 11 – AFFIDAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'affidamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora previsto ai sensi delle vigenti normative, sarà a cura dell'Attuatore, il quale dovrà attivare le previste procedure nel rispetto del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura prevista dal Codice dei Contratti sottoscritta dagli operatori o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Codice dei Contratti, ect., nonché il ribasso applicato all'importo a base d'asta.

#### **ARTICOLO 12 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 24 mesi dall'inizio dei lavori, collaudate con esito positivo, accatastate a cura e spese dei medesimi e trasferite definitivamente al Patrimonio comunale, prima della presentazione della Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCA) ai fini dell'agibilità degli immobili realizzati.

Ferma l'esecuzione dei collaudi in corso d'opera di cui all'art. 13 il Comune si riserva la facoltà di controllare, con ispezioni di propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misure e le verifiche che riterrà necessarie.

Qualora i lavori relativi alle suddette opere non risultassero iniziati o terminati entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione, all'Operatore verrà applicata una penale pecuniaria come stabilito dall'art. 16. Detta somma verrà introitata dal Comune di Legnano, previa diffida nei termini di legge.

L'Attuatore, per comprovati motivi e cause di forza maggiore, potrà richiedere la proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in Convenzione.

In tal caso, il Comune, valutate le motivazioni della richiesta, con apposita determinazione potrà concedere la proroga necessaria.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in argomento, in sostituzione e ad esclusive spese





dell'Attuatore, qualora quest'ultimo non vi abbia provveduto tempestivamente, previa messa in mora mediante formale preavviso comunque non inferiore a 30 giorni.

Prima dell'esecuzione di opere in variante dovrà essere preventivamente presentato e rilasciato il relativo PDC in variante, di cui dovrà essere data accortezza con il collaudo.

La gestione delle aree verdi (piantumazioni, manti erbosi, siepi, ecc. e relativi impianti di irrigazione) resterà in carico al soggetto Attuatore secondo le modalità indicate nella presente convenzione anche dopo lo svincolo delle relative garanzie fidejussorie,

La data di messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere certificata e comunicata ai competenti uffici comunali ai fini delle verifiche in ordine all'attecchimento delle stesse.

### **ARTICOLO 13 - COLLAUDI IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO FINALE**

I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale saranno eseguiti a cura e spese dell'Attuatore il quale, dovrà attivarsi nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dal Codice dei Contratti.

Le opere di urbanizzazione potranno essere sottoposte ad uno o più collaudi in corso d'opera e/o a Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.), di norma da effettuarsi prima del reinterro delle opere stesse. Tali collaudi dovranno essere a firma di tecnico abilitato con la partecipazione attestata dei tecnici dell'Ente Gestore delle Reti e del Comune di Legnano.

Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e il collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune.

L'Attuatore si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati dal Comune nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dallo stesso Ente.

Scaduti i termini di cui sopra, in caso di persistente inadempienza dell'Attuatore, il Comune di Legnano provvederà ad incamerare la quota relativa alle garanzie fideiussorie prestate, al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione dell'Attuatore.

Dell'esito dei sopralluoghi dovrà essere data risultanza con trasmissione dei relativi verbali al Settore 3 Servizi per l'Edilizia e il Territorio.

Le opere di urbanizzazione realizzate su aree asservite ad uso pubblico saranno soggette all'accertamento e/o Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) a firma del tecnico incaricato dall'operatore, di cui fanno parte integrante e sostanziale le attestazioni dei tecnici del Comune di Legnano. La presa in carico da parte del Comune di Legnano, Settore 4 Servizi Tecnici avverrà a messa di specifico verbale di consegna opere.



Così come previsto dal Codice dei Contratti e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale e/o Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

#### **ARTICOLO 14 – GARANZIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'Attuatore ha presentato al Comune di Legnano appendice alla cauzioni di seguito:

- appendice di aumento da € 104.538,97 (centoquattromilacinquecentotrentotto/97) a € 118.446,50 (centodieottomilaquattrocentoquarantasei/50) corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione di cui agli artt.....
- polizza da € 194.000,00 (centonovantaquattromila/00) a garanzia dell'esecuzione delle opere extra comparto –utilità pubbliche aggiuntive.

Le suddette fideiussioni bancarie/polizze assicurative verranno estinte interamente, su richiesta del/degli operatori, successivamente all'approvazione da parte del Comune di Legnano del Collaudo Finale e/o Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) ed a condizione che sia trascorso almeno un anno dalla data di effettiva ultimazione delle opere di urbanizzazione, anche nel caso in cui il relativo termine sia stato prorogato, ai sensi del precedente art. 12.

La garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, tuttavia la stessa potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli operatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Lo svincolo della quota di garanzia riguardante le aree verdi (piantumazioni, manti erbosi, siepi, ecc. e relativi impianti di irrigazione) potrà avvenire solo successivamente alla seconda ripresa vegetativa successiva all'impianto delle essenze arboree ed a seguito di verifica dell'effettivo attecchimento delle stesse.

Le fideiussioni polizze assicurative sono prestate con la espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e sono operative entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Legnano.

In caso di inadempienza totale o parziale da parte dell'Attuatore, il Comune di Legnano provvederà, previa messa in mora, con preavviso non inferiore a tre mesi ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione degli operatori.

L'importo delle fideiussioni sarà verificato ed aggiornato ogni due anni in relazione



all'aumento intervenuto nel costo delle opere da calcolarsi con le modalità previste per la revisione dei prezzi delle opere pubbliche.

Tali fidejussioni potranno essere ridotte in proporzione alle opere eseguite e favorevolmente collaudate. Tali polizze fideiussorie saranno svincolate a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole delle opere eseguite e del perfezionamento degli atti di asservimento delle aree interessate dalle opere stesse di cui ai precedenti artt. 5,8,9,10.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, l'Attuatore autorizza il Comune di Legnano a disporre della cauzione stessa 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 o prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **ARTICOLO 15 – ALLACCI ALLE RETI**

Riguardo gli allacciamenti degli impianti privati alla rete pubblica esistente, l'Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguirli a proprie spese, secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli uffici e dagli Enti Gestori.

L'Attuatore si impegna, altresì, a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore, in funzione delle potenzialità richieste.

#### **ARTICOLO 16 – PENALI**

In caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione, il Comune provvederà a costituire in mora l'Attuatore, intimandogli mediante raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

L'Attuatore avrà il dovere di presentare deduzioni scritte, nel termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento delle contestazioni.

Nel caso in cui i lavori relativi alle opere di urbanizzazione non risultassero iniziati o ultimati entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, all'Attuatore verrà applicata una sanzione giornaliera pari all'1 (uno) per mille del valore delle opere non ancora realizzate – computate sulla base dei giorni di ritardo accumulati con una soglia massima pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere non ancora realizzate – da versarsi al Comune di Legnano entro trenta giorni dal ricevimento della relativa notifica.



Le parti pattuiscono che, in caso di omesso versamento delle suddette penali, l'Attuatore autorizza sin da ora il Comune a disporre delle garanzie fideiussorie di cui all'art. 14 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che l'Amministrazione comunale riterrà di dover effettuare.

Nei casi più gravi, ove l'inadempimento dell'Attuatore fosse tale da compromettere l'attuabilità dell'intervento oggetto della presente convenzione, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt. 1453 e ss c.c. previo, in ogni caso, l'annullamento dei permessi di costruire rilasciati.

#### **ARTICOLO 17 – EFFICACIA**

La presente convenzione urbanistica ha efficacia fino al **2026** in quanto mantiene la sua validità entro la scadenza decennale della convenzione originaria in data 28/12/2016 rep. 72573 racc. 24694 notaio F. Gavosto.

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro **1 anno** dalla data di definitiva approvazione del P.I.I.

Ogni variazione e integrazione alla medesima dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo Comunale.

Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di legge statale e regionali vigenti in materia, alle norme di PGT ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

#### **ARTICOLO 18 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto, con la lettera "...", certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Legnano il ..... prot. .... dichiarando le parti che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

#### **ARTICOLO 19 – SPESE E TASSE**

Tutte le spese relative al presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico dell'Attuatore comprese quelle relative all'asservimento al Comune delle aree di urbanizzazione, per le quali verranno richiamate le esenzioni di Legge.

Sono altresì posti a carico dell'Attuatore le spese e oneri: per la progettazione urbanistica del piano; per l'individuazione catastale delle aree asservite e le spese tecniche



riguardanti le opere di urbanizzazione;

#### **ARTICOLO 20 – CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale amministrativo Regionale per la Lombardia con sede in Milano.

#### **ARTICOLO 21 – TRASCRIZIONE**

L'attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di ..... da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico degli operatori.

### **IN SECONDO LUOGO**

Edilizia Convenzionata ai sensi degli artt, 17 e 18 dpr 6/6/2001 n.380 e s.m.i.

#### **ARTICOLO 1 - Edilizia Convenzionata e caratteristiche tipologiche degli alloggi**

L'Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Legnano, a realizzare a propria cura e spese la quota di SIp destinata ad edilizia residenziale sociale indicata al precedente art. 2 del presente atto con relative cantine e box, da alienare alle condizioni stabilite dal presente atto.

Gli alloggi saranno localizzati al piano primo di uno dei due edifici e avranno una superficie complessiva di circa mq 200.

Il numero e le dimensioni degli stessi saranno definiti di comune accordo con l'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del primo PDC.

Nella stessa fase verranno definite le caratteristiche tecniche secondo una descrizione delle opere da allegare contemporaneamente alla presentazione del primo PDC.

Tali alloggi e loro pertinenze saranno di esclusiva proprietà dell'Attuatore e dei suoi aventi causa.

L'Attuatore si impegna ad applicare prezzi di vendita alle unità immobiliare come sopra individuate nella misura determinata dalla presente convenzione e come da tabella allegata alla Relazione Tecnica.

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi sono quelle definite nella presente



convenzione saranno quelle indicate come sopra.

Eventuali varianti, che dovranno esse autorizzate dal Comune, non potranno riguardare la qualità di finitura degli alloggi e il costo di costruzione fissato in convenzione.

Le unità abitative di edilizia convenzionata dovranno possedere i requisiti indicati al presente articolo, privilegiando unità abitative con le seguenti caratteristiche:

- superfici utili abitabili (Superficie utile) non superiore a mq 95,00;
- autorimesse non superiori a mq 18,00;
- monolocali di (Superficie utile) max mq 33,00;
- bilocali di (Superficie utile) da 38 mq a max 65 mq;
- trilocali di (Superficie utile) da 60,00 mq a max 85 mq;
- quadrilocali di (Superficie utile) da 85,00 mq a max 95,00.

La disciplina contenuta nel presente articolo ha validità per tutta la durata della convenzione.

#### **ARTICOLO 2 - Determinazione prezzo massimo di vendita degli alloggi**

Il prezzo massimo complessivo di cessione delle unità immobiliari convenzionate è determinato, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, anche sulla base del costo dell'area desumibile dall'atto di trasferimento di proprietà, della costruzione, delle opere di urbanizzazione e delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri fiscali come da tabella allegata.

Il prezzo di cessione degli alloggi e relative pertinenze, fatta salva la revisione come di seguito indicato, è fissato alla data di stipula della presente convenzione in €/mq 2133,78 (eurodueilacentotrentatre/00) superficie complessiva vendibile così meglio definita nel quadro economico allegato alla presente convenzione sotto lettera " B"

Per superficie complessiva vendibile (Sc), ai fini della presente convenzione, si intende la superficie utile degli alloggi (Su), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; aumentata del 60% della somma delle superficie non residenziale (Snr), superficie di pertinenza degli alloggi quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

La Snr dovrà essere contenuta nel 45% della Su come sopra definita, e le superfici a parcheggi (S.P.) -superficie da destinare a box o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo comprensiva degli spazi di manovra e del corselli- nella misura massima del 60% della Su riferita alla sola quota di edilizia convenzionata.

La superficie complessiva vendibile (Sc) è quindi così determinata:  $Sc = Su + 60\% Snr$   
I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte dell'Impresa; tali verbali dovranno essere inviati al Comune a cura dell'Impresa stessa.  
Il prezzo/mq base di prima cessione degli alloggi di edilizia convenzionata non può superare il costo complessivo derivante dal quadro economico, effettuato in base alle voci, parametri e criteri di cui all'allegato "A" della DGR 24 luglio 1998 n. 6/37691 e smi, ed è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione.

Relativamente alla vetustà degli alloggi, sarà applicato il coefficiente di degrado, per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di fine lavori dell'immobile, stabilito nel 3% annuo dopo il sesto e fino alla validità della presente convenzione.

I prezzi di cui sopra sono al netto dell'IVA dovuta comunque nella misura stabilita dalla legge.

Nel caso di giardini e/o aree in uso esclusivo o in quota indivisa, il prezzo di cui sopra potrà essere maggiorato di una percentuale pari all'1,5% per ogni 5,00 mq o frazione di superficie. I box singoli al piano interrato saranno ceduti, uno per ogni alloggio, ad €/cad 20.000,00 (ventimila/00).

Il prezzo determinato è comprensivo dei costi derivanti dall'applicazione delle garanzie fidejussorie, mentre sono esclusi i rimborsi di spese anticipate per allacciamenti alle reti ed ai servizi pubblici.

Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati che l'Attuatore porrà ad esclusivo carico degli acquirenti senza necessità di preventiva autorizzazione:

- a -Eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno;
- b -Eventuali spese aggiuntive per opere di impermeabilizzazione dovute alla presenza di falda elevata;
- c -Spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
- d -Contributi di allacciamento agli Enti
- e -Spese notarili per l'assegnazione degli immobili realizzati e per l'accensione dei mutui;
- f -Varianti interne agli alloggi;
- g - Eventuale realizzazione di impianto fotovoltaico;
- h - Eventuale realizzazione di impianto geotermico;
- i - Oneri per IVA, tasse e bolli ecc.....
- l - Coperture assicurative condominiali e stesura regolamento condominiale e tabelle millesimali.





### **ARTICOLO 3 - Requisiti soggettivi degli Acquirenti**

L'Attuatore si impegna a cedere gli alloggi di edilizia convenzionata esclusivamente a persone aventi i seguenti requisiti soggettivi, previsti dalle vigenti normative regionali in materia di edilizia agevolata e precisamente:

- essere in possesso di cittadinanza Italiana o di altro Stato della Comunità Europea. Se di altro stato devono avere la residenza in Italia da almeno 5 (cinque) anni ed una attività lavorativa stabile;
- essere residenti o prestare attività lavorativa in Comune di Legnano o nell'ambito della Città Metropolitana di Milano e Provincia di Varese ovvero impegnarsi a trasferirsi la propria residenza entro un anno dalla data di verifica dei requisiti e comunque entro la data del rogito di compravendita;
- fruire di un reddito familiare non superiore a quello previsto dalle LL.RR., e comunque secondo le normative vigenti al momento della verifica dei requisiti soggettivi;
- non essere titolari, essi stessi o i componenti il nucleo familiare attuale o da costituirsi (nubendi) del diritto di proprietà o di usufrutto di altro alloggio adeguato alle necessità del proprio nucleo familiare in tutto il territorio nazionale. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di due ed un massimo di cinque vani.

Nel caso in cui le domande presentate siano superiori agli alloggi disponibili, verrà data precedenza a chi abbia già la propria residenza o svolga la propria attività lavorativa in Comune di Legnano ed in caso di ulteriore parità a chi fruisca di un reddito più basso.

La verifica della composizione del nucleo familiare (anche mononucleare) deve essere effettuata a mezzo di certificazione anagrafica o di dichiarazione in caso di nubendi.

La verifica dei requisiti soggettivi va sempre riferita alla data della vendita.

La sussistenza di tali requisiti soggettivi sarà certificata dal Comune di Legnano su richiesta dell'Attuatore non appena stipulati i contratti preliminari di vendita.

Il Comune si impegna alla verifica dei requisiti soggettivi entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione necessaria da parte dell'Attuatore. Tali requisiti dovranno risultare non modificati al momento della stipula del rogito notarile o del contratto di locazione, come sopra specificati a pena di nullità. A tal fine, a tali atti dovrà essere allegata apposita autocertificazione che attesti la non modifica dei requisiti certificati dal Comune.



#### **ARTICOLI 4 - Subentri e cessioni**

Gli appartamenti oggetto della presente convenzione identificati al precedente art. 1 non potranno essere alienati o locati dagli assegnatari, né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo non inferiore a 5 (cinque) anni dalla data del contratto di vendita.

I beni sopra citati potranno essere alienati, previa preventiva autorizzazione da parte del Comune prima della scadenza dei cinque anni, quando sussistano gravi o sopravvenuti motivi quali: il trasferimento della residenza in un comune distante non meno di 15 km; il trasferimento della sede di lavoro in un comune distante non meno di 40 Km; la variazione del nucleo familiare tale da rendere l'alloggio inadeguato; cessione dell'alloggio o di quota di diritto reale sull'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio; decesso dell'originario acquirente, su istanza degli eredi o altri eventuali motivi costituenti grave disagio per la famiglia se documentati da idonea documentazione probatoria.

In caso di vendita anticipata per una delle cause sopra esposte, da autorizzarsi con provvedimento del Responsabile del Servizio competente, l'alloggio dovrà essere ceduto a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal precedente articolo, accertati dall'Amministrazione Comunale, alle seguenti condizioni:

- allo stesso prezzo di vendita fissato dalla convenzione dell'edilizia convenzionata di riferimento, maggiorato mediante indici ISTAT per il periodo intercorrente dalla data di acquisto alla data di eventuale vendita anticipata.

#### **ARTICOLO 5 - Retrocessione degli alloggi all'Attuatore**

Qualora entro 36 mesi dal rilascio del relativo certificato di agibilità, eseguita la pubblicità come qui di seguito definito, gli alloggi non siano stati assegnati in vendita ad alcuna persona avente i requisiti sopra indicati, è facoltà dell'Attuatore rimettere gli alloggi in vendita sul libero mercato, al prezzo di mercato, versando al Comune di Legnano l'importo corrispondente alla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo fissato dalla presente convenzione per l'edilizia convenzionata, revisionato con le modalità previste al precedente articolo 4 e maggiorato del 20%.

In questo caso l'Attuatore è tenuto inoltre alla corresponsione del contributo del costo di costruzione non versato a titolo di beneficio, così come previsto dall'art. 17 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trovando applicazione i prezzi di vendita determinati ai sensi della presente convenzione.

Tali somme saranno finalizzate alla realizzazione, da parte del Comune, dei servizi pubblici indicati nel Piano dei Servizi.



L'inadempienza degli obblighi previsti nella presente convenzione comporta la nullità degli atti in violazione

#### **ARTICOLO 6 - Pubblicazione**

Ai fini della cessione degli alloggi oggetto della presente convenzione, l'Attuatore si impegna a predisporre e diffondere, previo assenso del Comune, a propria cura e spese, un unico avviso pubblico nel quale saranno contenuti gli elementi essenziali della presente convenzione e cioè il numero e le caratteristiche tipologiche degli alloggi, il prezzo e le condizioni di vendita, i requisiti degli assegnatari, i termini per la presentazione delle richieste ed il rinvio alla presente convenzione per tutto quanto non specificato.

L'Attuatore, acquisite le richieste, provvederà quindi a trasmetterle all'Amministrazione Comunale, la quale rilascerà apposita certificazione entro 30 giorni dal ricevimento delle domande pervenute, verificando la documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti soggettivi previsti al precedente art. 3 e la determinazione del prezzo di vendita come definito nel quadro economico allegato alla presente Convenzione di cui all'art 2. Decorso il termine di 30 giorni senza eccezioni da parte del Comune, il nominativo indicato sarà da ritenersi in ogni caso idoneo ad acquistare l'alloggio.

Data la particolare natura dell'intervento, di ridotte dimensioni da assegnarsi in Edilizia Convenzionata, si conviene che non appena definitivamente approvato il progetto esecutivo atto ad ottenere titolo abilitativo (Permesso di costruire o DIA) l'Attuatore si obbliga a pubblicizzare l'intervento con le modalità sopra descritte entro trenta giorni e per la durata di sessanta giorni consecutivi. In caso di mancata assegnazione definitiva di uno o più alloggi, si procederà a ripubblicare l'avviso ripetutamente fino al termine massimo di 36 mesi dal rilascio del relativo certificato di agibilità.

#### **ARTICOLO 7 - DURATA**

Il presente atto negoziale avrà, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, validità di anni venti a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Le obbligazioni tutte di cui al presente atto sono assunte dall'Attuatore per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti all'adempimento di tutte le obbligazioni di cui trattasi.

Qualora l'Attuatore proceda ad alienare gli alloggi convenzionati con il Comune di Legnano, durante la vigenza del presente atto, gli obblighi assunti con il presente atto dovranno essere trasferiti ai nuovi proprietari.

#### **ARTICOLO 8 - NORMA FINALE**

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



