

# COMUNE DI ARESE

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi della Legge Regionale n.12 del 11 Marzo 2005

### "P.I.I. ARESE SUD"

AREA TRA IL CANALE SCOLMATORE, VIA MONTEGRAPPA,  
VIA G. MARCONI (STRADA COMUNALE TERRAZZANO-OSPIATE)

#### PROPOSTA DEFINITIVA

#### DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

#### DOC. 6.13

-----

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

data: luglio 2008	aggiornamenti:	settembre 2008		
<b>PROPONENTE:</b> CONSORZIO SANSOVINO RESIDENCE P.IVA / C.F. 06311530965 Via Don Natale Fedeli, 3 - 20020 Arese Tel. +39 02/99760257 Presidente: Parolo Enrico Silvio CF. PRL NCS 60R 08A 940Y				
 <b>progettisti associati</b> architettura e infrastrutture s.r.l. Milano - via Lampedusa, 13/C - tel. 02/8470341 fax. 02/89057463		<b>PROGETTO URBANISTICO</b>		
		Progettista arch. Hugo Sillano Collaboratori arch. Luca Cavalleri - arch. Marta Garlati		
		<b>PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> Progettista ing. Paolo Cannella Collaboratori geom. Andrea Magnani		

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G.

artt. 25 e 87 e ss. L.R. 12/2005

COMUNE DI ARESE

**PROPOSTA DI CONVENZIONE**

*Tra*

- il Comune di Arese in persona di ---- per la carica domiciliato presso il Municipio di Arese, il quale dichiara di intervenire al presente atto ed ivi unicamente agire in nome e per conto del Comune di Arese (c.f. 03366130155) quale funzionario per Decreto Sindacale n. -- del --.---.----, nonché in esecuzione di delibera consigliere n. --/--.---.----, in seguito indicato come "Comune".

*e*

- Il Consorzio denominato "**SANSOVINO RESIDENCE**" (c.f./p. iva ----) , in persona di ---- la/il quale interviene in forza dei poteri conferiti da --- in seguito indicata/o come "Consorzio" o "Proponente".  
Detti comparenti, della cui identità personale, capacità giuridica, poteri e rappresentanza io Notaio sono certo,

**PREMESSO**

quanto appresso:

- a) Il Consorzio denominato "SANSOVINO RESIDENCE", costituito ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1.8.2002, n. 166 con atto notaio Matarrese di Milano n. rep. 115.102 del 10 settembre 2008, con sede in Arese, Via Don Natale Fedeli n. 3, c.f./p. iva 06311530965 rappresenta la proprietà pari al \_\_\_% del valore catastale degli immobili in base all'imponibile catastale (Tavola n. 4.1 allegato alla delibera di consiglio comunale suallegata) costituenti nel loro complesso una vasta area (d'ora in avanti anche "**Ambito**") contraddistinta come segue:

Catasto Terreni del Comune di Arese

Foglio 6

Mappale 117 di 3.200 mq.

Mappale 127 di 3.860 mq.

Mappale 128 di 11.890 mq.

Mappale 129 di 3.210 mq.

Mappale 130 di 3.310 mq.

Mappale 131 di 7.510 mq.

Mappale 132 di 19.980 mq.

Mappale 142 di 6.940 mq.

Mappale 119 di 6.499 mq.

Mappale 818 di 350 mq.

Mappale 118 di 6.402 mq.

Mappale 141 di 10.300 mq.

Mappale 120 di 3.923 mq.

Mappale 169 di 4.200 mq.

Mappale 121 di 5.682 mq.

Mappale 122 di 10.510 mq.

Mappale 123 di 5.900 mq.

Mappale 124 di 8.100 mq.

Mappale 125 di 16.040 mq.

Mappale 126 di 8.640 mq.

Mappale 136 di 71 mq.

Mappale 137 di 140 mq.

Mappale numero 1128 di mq. 7,4

per una superficie complessiva di circa mq. 146.657 (centoquarantaseimilaseicentocinquantasette), il tutto come meglio risulta dall'estratto catastale (Tavola n. 4.1 allegato alla delibera di consiglio comunale suallegata).

**b)** Le aree di cui sopra:

⇒ per un'estensione complessiva di mq. 71.962 (settantunomilanovecentosessantadue) sono destinate dal vigente P.R.G. del Comune di Arese, "Aree bianche" (aree a vincolo decaduto)

⇒ per un'estensione complessiva di mq. 50.962 (cinquantamilanovecentosessantadue) sono destinate dal vigente P.R.G. del Comune di Arese, "Aree bianche" (aree da ripianificare)

⇒ per un'estensione complessiva di mq. 23.769 (ventitremilasettecentosessantanove) sono destinate dal vigente P.R.G. del Comune di Arese, "Aree C/T" (terziarie di espansione)

così come individuato sulle Tavole n. 2.5, 2.6, 2.9 e 2.11 allegati alla delibera di consiglio comunale suallegata, a ---- art. -- N.T.A.---

**c)** il Consorzio suddetto ha presentato in data ... protocollo comunale n... del ... una proposta di Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione dell'Ambito succitato;

**d)** Il Sindaco, con nota in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ ha diffidato i proprietari che non hanno aderito

al Consorzio, nella persona dei Sig.ri \_\_\_\_\_, residenti a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari delle aree di cui al fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_, ad attuare le indicazioni del presente P.I.I. sottoscrivendo la presente convenzione;

e) Con nota in data \_\_\_\_\_ le predette proprietà hanno manifestato \_\_\_\_\_

f) è intenzione del Comune promuovere interventi di riqualificazione e riorganizzazione urbana attraverso i propri strumenti di pianificazione territoriale, anche al fine di potenziare e porre miglione alla dotazione di opere pubbliche e di servizi di interesse generale;

g) le aree di proprietà privata facenti parte dell' "Ambito" si prestano, per la loro collocazione e per il relativo dimensionamento ad ospitare nuovi interventi, atti a valorizzare l'intero ambito territoriale di riferimento;

h) la riqualificazione del compendio privato, dianzi descritto, rappresenta un obiettivo primario del Comune da perseguirsi mediante la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale/commerciale, nonché mediante il potenziamento di opere di urbanizzazione connessi all'ambito di intervento, opere tutte da promuovere mediante l'attivazione di strumenti di concertazione pubblico-privato;

i) la L.R. 12/2005 con gli artt. 87 e seguenti disciplina i Programmi Integrati di Intervento aventi ad oggetto interventi plurifunzionali di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale di porzioni strategiche del territorio;

l) con la delibera n. VI/44161 del 09/07/99 la Giunta Regionale ha individuato la documentazione minima da allegare ai fini dell'approvazione dei Programmi Integrati d'Intervento;

m) la predetta L.R. n. 12/2005 all'art. 25, comma 7, in assenza del Documento di Piano del P.G.T., subordina l'approvazione del P.I.I. alla preventiva formazione del Documento di Inquadramento, avente ad oggetto gli obiettivi generali e gli indirizzi del Comune in materia di programmazione integrata;

n) in conformità a quest'ultima previsione, il Comune ha approvato, con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 21.7.2005, esecutiva ai sensi della legge, il 1° Aggiornamento del proprio Documento di Inquadramento, il quale individua, tra gli obiettivi della programmazione integrata comunale, la riqualificazione di aree periferiche mediante la realizzazione di un parco urbano ed opere, servizi ed infrastrutture pubbliche di interesse generale ed aventi rilievo cittadino, la risposta al bisogno di casa attraverso strumento dell'edilizia economica popolare, l'incremento della mobilità ciclo-pedonale, la pianificazione secondo gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

o) a seguito dell'individuazione da parte del Comune degli obiettivi strategici, sottesi alla propria programmazione negoziata, il Consorzio ha presentato, ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12, una proposta di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) relativo all' "Ambito" individuato alle premesse a) e b), corredata dei seguenti elaborati e documenti che si allegano alla presente convenzione per fare parte integrante della stessa e precisamente:

<b>1 - Inquadramento territoriale (comma 2 p.to 7.9)</b>		<b>SCALA:</b>
Tav. 1.1	CARTA REGIONALE TERRITORIALE Individuazione area di intervento e sistema di accessibilità a grande scala urbana	1:10000
Tav. 1.2	P.T.R. - STRALCIO DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	VARIE
Tav. 1.3	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Sistema insediativo-infrastrutturale	1:80000
Tav. 1.4	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Difesa del suolo	1:25000
Tav. 1.5	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Sistema paesistico ambientale	1:25000
Tav. 1.6	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Rete ecologica	1:100000
Tav. 1.7	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Sistema dei vincoli paesistici e ambientali	1:60000
Tav. 1.8	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE unità paesistico-territoriale	1:100000
Tav. 1.9	P.T.C.P. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE Norme tecniche di attuazione	-----
Tav. 1.10	P.U.T. - PIANO URBANO DEL TRAFFICO La gerarchia del sistema di viabilità urbana	1:20000
Tav. 1.11	P.U.T. - PIANO URBANO DEL TRAFFICO La localizzazione dei generatori di traffico	1:10000
Tav. 1.12	P.U.T. - PIANO URBANO DEL TRAFFICO I marciapiedi, le piste ciclopedonali, i sensi unici e gli impianti semaforici	1:10000

<b>2 - Variante n. 30 al P.R.G. rientrante nella casistica prevista dall'art. 25 della L.R. 12/2005</b>		<b>SCALA:</b>
Doc. 2.1	RELAZIONE DI VARIANTE	-----
Doc. 2.2	RELAZIONE GEOLOGICA	
	Di supporto alla variante di P.R.G. con allegata dichiarazione asseverata	-----
Tav. 2.3	PLANIMETRIA GENERALE DELLE VARIANTI	1:5000
Tav. 2.4	AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DELLA VARIANTE	1:2000
Tav. 2.5	AZZONAMENTO P.R.G. VIGENTE	1:2000
Tav. 2.6	LEGENDA P.R.G. VIGENTE	-----
Tav. 2.7	AZZONAMENTO P.R.G. IN VARIANTE	1:2000
Tav. 2.8	LEGENDA P.R.G. IN VARIANTE	-----
Tav. 2.9	STANDARD P.R.G. VIGENTE	1:2000
Tav. 2.10	STANDARD P.R.G. IN VARIANTE	1:2000
Tav. 2.11	STRALCIO D'UNIONE AZZONAMENTO P.R.G. VIGENTE COMUNE DI ARESE E COMUNE DI BOLLATE	1:2000
Doc. 2.12	STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI ARESE E DEL COMUNE DI BOLLATE	-----
Doc. 2.13	SCHEDA INFORMATIVA PER L'APPROVAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI IN VARIANTE	-----

<b>3 - Stato di fatto degli ambienti di intervento ( commi 2 e 7 p.to 7.9 )</b>		<b>SCALA:</b>
Tav. 3.1	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON CALCOLI ANALITICI	1:2000
Tav. 3.2	PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONI FUNZIONALI	1:2000
Tav. 3.3	PLANIMETRIA STATO DI FATTO - INDICAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE PRESENTI NELL'INTORNO E VERIFICA RISPETTO AL R.I.R.	1:2000
Tav. 3.4	MORFOLOGIA DELL'AREA DI INTERVENTO E RELATIVE SEZIONI DELLO STATO DI FATTO	1:2000
Tav. 3.5	PLANIMETRIA DI CONTESTUALIZZAZIONE DELL'AREA, INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E SUB-SISTEMI AMBIENTALI E DELLE LINEE DI TRASPORTO URBANO PUBBLICO SU GOMMA	1:5000
Tav. 3.6	PLANIMETRIA DI CONTESTUALIZZAZIONE DELL'AREA, INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLI DI P.R.G.	1:5000
Tav. 3.7	PLANIMETRIA STATO DI FATTO DEGLI IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI	1:2000
Tav. 3.8	RILIEVO FOTOGRAFICO DEL CONTESTO ATTORNO ALL'AREA DI INTERVENTO	1:2000
Tav. 3.9	RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI NELL'INTORNO DELL'AREA	1:5000

<b>4 - Progetto urbanistico/architettonico ( comma 4 p.to 7.9 )</b>		<b>SCALA:</b>
Tav. 4.1	ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E INDICAZIONE DEI MAPPALI DI PROPRIETA' PER CALCOLO SUP. TERRITORIALE	1:2000
Tav. 4.2	VERIFICHE URBANISTICHE - PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO CON INDICAZIONE COMPARTI, FONDIARIE, VOLUMETRIE E AREE DI CESSIONE A STANDARD	1:1000
Tav. 4.2a	VERIFICHE URBANISTICHE - VERIFICA ANALITICA DELLA SUPERFICIE DELLE AREE A STANDARD	1:500
Tav. 4.2b	VERIFICHE URBANISTICHE - VERIFICA ANALITICA SUPERFICIE FONDIARIA	1:500
Tav. 4.2c	VERIFICHE URBANISTICHE - VERIFICA ANALITICA SUPERFICIE OCCUPATA E SUPERFICIE FILTRANTE	1:500
Tav. 4.3	PLANIVOLUMETRICO PRESCRITTIVO CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI, TIPOLOGIE, SAGOME E ALTEZZE DEI FABBRICATI	1:1000
Tav. 4.4	PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO	1:1000
Tav. 4.5	SEZIONI PROSPETTICHE CON INSERIMENTO FABBRICATI IN PROGETTO PER DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA VOLUMI EDIFICATI E SPAZI PUBBLICI	1:500
Tav. 4.6	PLANIMETRIA PIANO TIPO DI PROGETTO FABBRICATI	1:500
Tav. 4.7	PLANIMETRIA SCHEMA PIANI INTERRATI	1:500
Tav. 4.7a	PLANIMETRIA SCHEMA PIANI INTERRATI - VERIFICA ANALITICA SUPERFICIE AUTORIMESSE	1:500
Tav. 4.7b	PLANIMETRIA SCHEMA PIANI INTERRATI - VERIFICA ANALITICA AREE DI SOSTA	1:500
Tav. 4.8	PLANIMETRIA SCHEMA PIANO COPERTURE	1:500
Tav. 4.10	VISTE AEREE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO	

<b>5 - Progetto opere di urbanizzazione e opere pubbliche aggiuntive ( comma 5 p.to 7.9 )</b>		<b>SCALA:</b>
Tav. 5.1	PLANIMETRIA DI PROGETTO STRADE E VIABILITA'	1:500
Tav. 5.1a	PLANIMETRIA DI PROGETTO STRADE E VIABILITA' (alternativa di progetto)	1:500
Tav. 5.2	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO STRADE E VIABILITA'	1:200
Tav. 5.3	SEZIONI TIPO DI PROGETTO STRADE E PARCHEGGI	1:50
Tav. 5.4	PLANIMETRIA DI PROGETTO IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1:500
Tav. 5.5	PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE ACQUEDOTTO E PARTICOLARI	1:500
Tav. 5.6	PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE GAS E PARTICOLARI	1:500
Tav. 5.7	PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE NERE	1:500
Tav. 5.8	PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE BIANCHE / STRADE	1:500
Tav. 5.9	PLANIMETRIA E PARTICOLARI ATTRAVERSAMENTO CANALE SCOLMATORE	VARIE
Tav. 5.10	PLANIMETRIA E PARTICOLARI PONTE FRONTE PIAZZA	VARIE
Tav. 5.11	PLANIMETRIA E PARTICOLARI PONTE CICLOPEDONALE CANALE SCOLMATORE	VARIE
Tav. 5.12	PLANIMETRIA DI PROGETTO PARCO E AREE A VERDE DI ACCOMPAGNAMENTO CONTESTUALIZZATE NEL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO COMUNALE	1:1000
Tav. 5.13	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO PROGETTO PARCO URBANO E AREE A VERDE DI ACCOMPAGNAMENTO	1:500
Tav. 5.14	PLANIMETRIE DI DETTAGLIO DELLA PIAZZA PUBBLICA E DEGLI IMMOBILI PUBBLICI IN CESSIONE	1:500
Tav. 5.15	IPOSTESI DI NUOVO TRACCIATO DELLE LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO SU GOMMA	1:5000
Doc. 5.16	COMPUTO ESTIMATIVO DI MASSIMA DEI COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	-----

**6 - Documentazione di supporto**

Doc. 6.1	RELAZIONE TECNICA DI P.I.I.
Doc. 6.2	RELAZIONE CON INDICAZIONI TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DEGLI INTERVENTI PRIVATI
Doc. 6.3	CARATTERISTICHE EDILIZIA CONVENZIONATA E DETERMINAZIONE PREZZO
Doc. 6.4	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA PER LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO
Doc. 6.5	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
Doc. 6.6	RELAZIONE DI VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO PER GLI INTERVENTI PRIVATI
Doc. 6.7	PIANO DI INDAGINE AMBIENTALE PRELIMINARE DI CARATTERIZZAZIONE PER EVENTUALE BONIFICHE
Doc. 6.8	RELAZIONE ECONOMICA - PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI (CRONOPROGRAMMA)
Doc. 6.9	NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.
Doc. 6.10	RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE DI "BIOEDILIZIA" PREVISTE NEGLI INTERVENTI IN PROGETTO
Doc. 6.11	PROGETTO SINGOLE OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE
Doc. 6.12	RELAZIONE SUL PIANO DELLA MOBILITA'
Doc. 6.13	SCHEMA DI CONVENZIONE

Per quanto riguarda i seguenti elaborati e documenti allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ...del ....(di approvazione) che non sono allegati al presente atto, le parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in esse contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.I.I.:

<b>4 - Progetto urbanistico/architettonico ( comma 4 p.to 7.9 )</b>		<b>SCALA:</b>
Tav. 4.1	ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E INDICAZIONE DEI MAPPALI DI PROPRIETA' PER CALCOLO SUP. TERRITORIALE	1:2000
Tav. 4.2	VERIFICHE URBANISTICHE - PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO CON INDICAZIONE COMPARTI, FONDIARIE, VOLUMETRIE E AREE DI CESSIONE A STANDARD	1:1000
Tav. 4.2a	VERIFICHE URBANISTICHE - VERIFICA ANALITICA DELLA SUPERFICIE DELLE AREE A STANDARD	1:500
Tav. 4.2b	VERIFICHE URBANISTICHE - VERIFICA ANALITICA SUPERFICIE FONDIARIA	1:500
Tav. 4.2c	VERIFICHE URBANISTICHE - VERIFICA ANALITICA SUPERFICIE OCCUPATA E SUPERFICIE FILTRANTE	1:500
Tav. 4.3	PLANIVOLUMETRICO PRESCRITTIVO CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI, TIPOLOGIE, SAGOME E ALTEZZE DEI FABBRICATI	1:1000
Tav. 4.4	PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO	1:1000
Tav. 4.5	SEZIONI PROSPETTICHE CON INSERIMENTO FABBRICATI IN PROGETTO PER DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA VOLUMI EDIFICATI E SPAZI PUBBLICI	1:500
Tav. 4.6	PLANIMETRIA PIANO TIPO DI PROGETTO FABBRICATI	1:500
Tav. 4.7	PLANIMETRIA SCHEMA PIANI INTERRATI	1:500
Tav. 4.7a	PLANIMETRIA SCHEMA PIANI INTERRATI - VERIFICA ANALITICA SUPERFICIE AUTORIMESSE	1:500
Tav. 4.7b	PLANIMETRIA SCHEMA PIANI INTERRATI - VERIFICA ANALITICA AREE DI SOSTA	1:500
Tav. 4.8	PLANIMETRIA SCHEMA PIANO COPERTURE	1:500
Tav. 4.10	VISTE AEREE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO	

<b>5 - Progetto opere di urbanizzazione e opere pubbliche aggiuntive ( comma 5 p.to 7.9 )</b>		<b>SCALA:</b>
Tav. 5.1	PLANIMETRIA DI PROGETTO STRADE E VIABILITA'	1:500
Tav. 5.1a	PLANIMETRIA DI PROGETTO STRADE E VIABILITA' (alternativa di progetto)	1:500
Tav. 5.2	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO STRADE E VIABILITA'	1:200
Tav. 5.3	SEZIONI TIPO DI PROGETTO STRADE E PARCHEGGI	1:50
Tav. 5.4	PLANIMETRIA DI PROGETTO IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1:500
Tav. 5.5	PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE ACQUEDOTTO E PARTICOLARI	1:500
Tav. 5.6	PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE GAS E PARTICOLARI	1:500
Tav. 5.7	PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE NERE	1:500
Tav. 5.8	PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE BIANCHE / STRADE	1:500
Tav. 5.9	PLANIMETRIA E PARTICOLARI ATTRAVERSAMENTO CANALE SCOLMATORE	VARIE
Tav. 5.10	PLANIMETRIA E PARTICOLARI PONTE FRONTE PIAZZA	VARIE
Tav. 5.11	PLANIMETRIA E PARTICOLARI PONTE CICLOPEDONALE CANALE SCOLMATORE	VARIE
Tav. 5.12	PLANIMETRIA DI PROGETTO PARCO E AREE A VERDE DI ACCOMPAGNAMENTO CONTESTUALIZZATE NEL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO COMUNALE	1:1000
Tav. 5.13	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO PROGETTO PARCO URBANO E AREE A VERDE DI ACCOMPAGNAMENTO	1:500
Tav. 5.14	PLANIMETRIE DI DETTAGLIO DELLA PIAZZA PUBBLICA E DEGLI IMMOBILI PUBBLICI IN CESSIONE	1:500
Tav. 5.15	IPOSTESI DI NUOVO TRACCIATO DELLE LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO SU GOMMA	1:5000
Doc. 5.16	COMPUTO ESTIMATIVO DI MASSIMA DEI COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	-----

## 6 - Documentazione di supporto

Doc. 6.1	RELAZIONE TECNICA DI P.I.I.
Doc. 6.2	RELAZIONE CON INDICAZIONI TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DEGLI INTERVENTI PRIVATI
Doc. 6.3	CARATTERISTICHE EDILIZIA CONVENZIONATA E DETERMINAZIONE PREZZO
Doc. 6.4	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA PER LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO
Doc. 6.5	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
Doc. 6.6	RELAZIONE DI VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO PER GLI INTERVENTI PRIVATI
Doc. 6.7	PIANO DI INDAGINE AMBIENTALE PRELIMINARE DI CARATTERIZZAZIONE PER EVENTUALE BONIFICHE
Doc. 6.8	RELAZIONE ECONOMICA - PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI (CRONOPROGRAMMA)
Doc. 6.9	NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.
Doc. 6.10	RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE DI "BIOEDILIZIA" PREVISTE NEGLI INTERVENTI IN PROGETTO
Doc. 6.11	PROGETTO SINGOLE OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE
Doc. 6.12	RELAZIONE SUL PIANO DELLA MOBILITA'
Doc. 6.13	SCHEMA DI CONVENZIONE

p) Le aree ricomprese nell' "**Ambito**" oggetto di P.I.I. non sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che subordinino la realizzazione del P.I.I. ad autorizzazioni di altre autorità, fatta eccezione per quanto riguarda i vincoli derivanti dal Canale Scolmatore delle Acque Nord Milano, come da parere espresso dalla Regione Lombardia in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, e della Strada provinciale n. 153, denominata via Marconi, come da parere dell'Amministrazione Provinciale in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

q) La proposta di P.I.I. presentata dal Consorzio prevede la trasformazione dell' "**Ambito**" in variante al vigente P.R.G. mediante una pluralità di interventi e funzioni di interesse pubblico e privato, sinteticamente così riassunti:

i) elaborazione della progettazione e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria (parco urbano e verde attrezzato) e di standard qualitativo, di seguito meglio elencate;

ii) trasformazione in standards qualitativi delle aree a standard non reperite nell'Ambito di intervento;

iii) trasformazione delle aree:

- o da "zona bianca", ovvero area già destinata a servizi pubblici residenziali (standards decaduto), a zona residenziale di "C6", articolo 39 bis N.T.A.;
- o da "zona bianca", ovvero area soggetta a ripianificazione a seguito delle sentenze del T.A.R. Lombardia nn. 2244 e 2256/2002 del 23.5.2002, a zona di espansione "C6", articolo 39 bis N.T.A.;
- o da zona terziaria di espansione "C/T", articolo 46 N.T.A., a zona di espansione "C6", articolo 39 bis N.T.A.;

iv) realizzazione nella nuova zona residenziale di espansione C6 di interventi di edilizia residenziale libera e convenzionata, ammettendosi destinazioni commerciali e direzionali secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di zona allegata alla proposta di P.I.I.;

v) introduzione di lievi modifiche dei tracciati della nuova viabilità comunale previsti nell' "Ambito" area e loro inserimento all'interno del nuovo comparto destinato a zona di espansione "C6", articolo 39 bis N.T.A.; con la contestuale previsione di una modifica alle N.T.A. di P.R.G. con l'introduzione all'art. 39 bis della zona di espansione "C6";

r) La modifica del Piano Regolatore è soggetta alla "Norma transitoria" dell'art. 25 della L.R. 12/2005, trattandosi di atto di pianificazione negoziata;

s) Il progetto di P.I.I., come sopra presentato, risulta conforme alle previsioni della L.R. 12/2005, nonché coerente con gli obiettivi e rispondente ai criteri preferenziali contenuti nel Documento di Inquadramento approvato, ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 12/2005, dal Consiglio Comunale di Arese con delibera n. 53 del 21.7.2005, risultando pertanto meritevole di approvazione sotto il profilo della corretta organizzazione dei volumi edificabili, della collocazione degli spazi di uso pubblico e della realizzazione di opere pubbliche di interesse generale;

t) Le aree oggetto di P.I.I. sono state sottoposte a Piano di Indagine finalizzato alla verifica della salubrità dei suoli ai sensi del D.Lgs. 3/4/06 n° 152 e successive modificazioni *come da proposta di piano redatto dal Consorzio e approvato dall'ARPA di Parabiago – prot. ----- del -----*. *Le operazioni in campo, già eseguite, non hanno rilevato alcuna anomalia visiva ed olfanolettica nel terreno analizzato e pertanto si ritengono esaustive per l'area in questione le prescrizioni di cui al vigente Regolamento Comunale di Igiene, come da lettera rilasciata dall'ARPA, prot. ----- del -----*.

u) Con decreto in data ....., n. .... i Dirigenti della struttura V.I.A. e dell'Unità Organizzativa della

Regione Lombardia *hanno escluso il progetto di variante al P.R.G. ed il P.I.I. dalla procedura di valutazione di impatto ambientale, a condizione che il Consorzio ottemperi, in fase esecutiva, ad alcune prescrizioni e raccomandazioni da verificarsi nei successivi provvedimenti amministrativi ed autorizzativi del progetto ed attui gli interventi di mitigazione ambientale proposti e previsti nel progetto presentato in data ....*

v) che:

- o È stata attuata la Verifica Ambientale del programma così come stabilito dall'articolo 4 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i. il cui Documento di ..... *ha valutato la proposta ...*
- o La Provincia di Milano, con deliberazione della Giunta n. ... del ..., *ha valutato e dichiarato la compatibilità del P.I.I. con il Piano territoriale di coordinamento vigente, ai sensi degli artt. 13, comma V e 92 comma 8 della LR 12/2005;*
- o La Commissione Urbanistica ha esaminato il P.I.I. nella seduta del ---.---.---- ed a ha espresso parere ---come da verbale n. ---.
- o Il Consiglio Comunale ha deliberato l'adozione del P.I.I. in data ---.---.---- con atto n. --.
- o L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito della deliberazione di Consiglio Comunale di cui alla lettera precedente, nelle forme di legge, in seguito alle quali non sono pervenute osservazioni (oppure) in seguito alle quali sono pervenute n. – osservazioni è avvenuta in data --.---.---- a firma del Segretario comunale;
- o Il Consiglio Comunale ha deliberato l'approvazione del P.I.I. (*oppure*) *esaminato le osservazioni, approvato le controdeduzioni alle osservazioni in data --.---.---- con atto n. --.*
- o L'approvazione del Programma Integrato d'intervento equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute;
- o Il P.I.I. in variante al P.R.G. assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) - Serie Inserzioni n. ....del.....
- o Il Comune ha successivamente comunicato al Consorzio l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del P.I.I. con contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;

w) che sono state adempiute tutte le formalità prescritte dall'art. 92 della L.R. 12/2005 per la procedura di approvazione dei programmi integrati d'intervento;

z) che le Parti prendono atto che il Comune, con determina dirigenziale n. 44/2008/VIII del 30.9.2008 ha approvato la graduatoria finale per l'assegnazione degli edifici di edilizia convenzionata, da cui risulta che i soggetti richiedenti aventi i requisiti per l'assegnazione ammontano a numero 413;

## TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di Legge per quanto concerne il Comune ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda il Consorzio.

### **Art. 1) Premesse ed allegati**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente Convenzione.

### **Art. 2) Individuazione dell' "Ambito" – Disponibilità delle aree**

2.1. Il Consorzio, ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 166/2002, ha conseguito la piena disponibilità del ...% dell'imponibile catastale degli immobili costituenti l' "Ambito" descritto ed individuato alle lettere a) e b) delle premesse ed è pertanto abilitato a promuovere l'avvio delle procedure espropriative a proprio favore delle aree di cui al fg. ... mapp. ... i cui proprietari non hanno, alla data di approvazione del P.I.I., aderito al Consorzio.

2.2. Il Comune con l'approvazione e sottoscrizione della presente Convenzione, autorizza sin d'ora il Consorzio, previ opportuni accordi in proposito, ad occupare a titolo gratuito e ad utilizzare le aree, gli immobili e le opere di proprietà del Comune medesimo che fossero eventualmente interessati dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, standards qualitativi ed altri interventi del P.I.I., per tutto il tempo necessario alla loro esecuzione. Resta inteso che durante l'occupazione la manutenzione ordinaria e straordinaria graverà sul Consorzio.

Il Comune concede al Consorzio di realizzare, a sua cura e spese, gli accessi carrai di cui alla Tav. – (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata) e sarà facoltà del Comune di modificare tale previsione sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati. Sarà a carico del Consorzio l'onere relativo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie di tali accessi fino alla consegna dei relativi sedimi al Comune. L'onere inerente l'occupazione del suolo pubblico verrà determinato sulla base della legislazione vigente in materia.

Il piano di coordinamento per la sicurezza dovrà tener conto dell'eventuale presenza sulle aree di proprietà comunale oggetto di occupazione di attività e, per quanto possibile, garantire il regolare svolgimento dei servizi nonché la funzionalità delle strutture pubbliche, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attività.

2.3. La presente Convenzione regola i rapporti tra il Consorzio, suoi eredi, successori, futuri acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo ed il Comune di Arese per l'attuazione del P.I.I. citato in premessa ed interessante i terreni siti nel Comune di Arese individuati alla lettera a) delle premesse (Ambito).

Il progetto di P.I.I., completo degli elaborati indicati alla lettera n) delle premesse, trovasi depositato presso la Segreteria Generale del Comune e ad esso viene fatto riferimento per gli effetti della presente Convenzione.

**Art. 3) Ambito di intervento e dimensionamento. Attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)**

3.1. L' "Ambito" di intervento del P.I.I., individuato alle lettere a) e b) delle premesse, è così indicativamente ripartito:

<u>ambito globale di intervento</u> (superficie territoriale)		mq. 146.657
<u>superficie destinata a viabilità e standards</u>	↗ 16.511 strade	
	↘ 79.550 standard	mq. 96.061

Interventi su aree da cedere al Comune tramite esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri

Si rinvia al Doc. All. 6.1 "Relazione tecnica di PII" e al Doc. All. 5.16 "Computo Estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche".

Interventi pubblici

Interventi quali standards di qualità illustrati nel Doc. All. 6.11 "Progetto singole opere pubbliche o di interesse generale".

interventi privati

- Superficie Lorda di Pavimento residenza libera mq. 32.220
- Superficie Lorda di Pavimento residenza convenzionata in vendita mq. 12.120
- Superficie Lorda di Pavimento residenza convenzionata in affitto mq. 3.460
- Superficie Lorda di Pavimento residenza convenzionata in cessione  
Gratuita al Comune mq. 1.730
- Volumetria Massima consentita mc. 153.990
- Superficie Lorda di Pavimento "volumi accessori" mq. 2.053
- Superficie Lorda di Pavimento commerciale mq. 1.800
- Box interrati edilizia residenziale libera n. 854
- Box interrati edilizia residenziale convenzionata e commerciale/direzionale n. 302

Al fine di evitare che errori formali possano introdurre incertezze sui dati dimensionali dell'intervento, in caso di contrasto tra i dati riportati nella presente Convenzione e quelli contenuti nella

documentazione allegata al PII, prevalgono questi ultimi.

3.2. Il P.I.I. verrà attuato in conformità al Documento di Inquadramento indicato alla lettera n) delle premesse, nonché, salvo diversa indicazione contenuta nelle Norme di Attuazione specifiche dello stesso P.I.I. (All. DOC. 6.9), in conformità al vigente Regolamento edilizio, alle N.T.A. del P.R.G. vigente nonché alle norme di cui alla presente Convenzione oltre che in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali qui allegati alla delibera di approvazione del P.I.I. richiamata in premessa.

In attuazione del disposto dall'articolo 93 della L.R. 12/2005 il Consorzio si impegna per sé e per i propri aventi causa a dare attuazione all'intervento privato previsto nel P.I.I. mediante la richiesta di più Permessi di Costruire con facoltà, in alternativa, di Denuncia di Inizio Attività, secondo il programma indicato nel cronoprogramma DOC. All. 6.8 e nell'art. 8 che segue come previsto dall'art. 46 della L.R. 12/2005.

Sarà facoltà del Consorzio anticipare le richieste di titolo abitativo rispetto alle scadenze del cronoprogramma, mentre non potrà essere ridotta la quota di edificabilità prevista per le scadenze previste del cronoprogramma. Anche indipendentemente dalla formale richiesta dei titoli abilitativi secondo il citato cronoprogramma, il Consorzio sarà comunque tenuto al versamento delle quote degli oneri di urbanizzazione e dei contributi nei termini di cui al successivo articolo 12, al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale.

Dopo la scadenza del termine di efficacia della convenzione fissato in anni 10 (dieci) dalla sua sottoscrizione, l'edificazione potrà essere proseguita, nel pieno rispetto del P.I.I., purché il Consorzio abbia presentato prima della scadenza del 10° anno le relative richieste di rilascio dei necessari titoli abilitativi (permesso di costruire o D.I.A.), e dovrà essere completata entro il termine di legge previsto per il titolo medesimo secondo la normativa applicabile.

Ferma restando la facoltà di modifica delle previsioni urbanistiche da parte dell'Amministrazione Comunale, gli interventi di attuazione del P.I.I. non completati nei termini come sopra disciplinati potranno essere posti in essere solo previa stipulazione di nuova convenzione, ed occorrendo con la formazione di un Piano Attuativo per la parte residua, tranne il caso di avvenuta definizione dell'assetto urbanistico della zona conseguito attraverso la totale cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di standard qualitativo e di uso pubblico, la cessione (e stipula degli atti di futura vendita per gli immobili in affitto con riscatto della proprietà) degli alloggi di cui al successivo articolo 14, come previsto dal P.I.I., che comporterà l'assimilazione delle aree non ancora edificate a quelle a destinazione residenziale di completamento (lettera C dell'articolo 2 del D.l. 2.4.1968 n. 1444) .

Il ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi di edilizia residenziale libera – suddivisi nei lotti da 3 a 7 del Cronoprogramma allegato a valere come stralci funzionali autonomi non darà luogo, di per sé, a particolari sanzioni a carico del Consorzio, tranne, come già detto, l'obbligo del rispetto del cronoprogramma di cui al citato articolo 12 per il versamento dei contributi e applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del T.U.E. di cui al D.P.R. n. 380/2001 in caso di ritardato versamento delle quote dei contributi rispetto alle rate ivi indicate.

In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, variazioni planivolumetriche e di allocazione dei fabbricati, nell'ambito dell'area destinata all'edificazione privata (Tavola n. 4.2, 4.3 e Doc. All 6.1 -- allegato alla delibera di consiglio comunale suallegata), sempre nei limiti del citato art. 14 della L.R. 12/2005 nonché dall'art. 4 delle Norme di Attuazione della P.I.I. (Doc. All. 6.9 -- allegato alla delibera di consiglio comunale suallegata). e fermo restando il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni tutte sopra citate e del Volume (V) previsto di mc. 153.990 (centocinquantatremilanovecentonovanta), della superficie lorda (S.l.) prevista di mq. 51.330 (cinquantunomilatrecentotrenta) calcolati ai sensi delle vigenti norme, di cui mc 148.590 (centoquarantottomilacinquecentonovanta) e mq. 49.530 (quarantanovemilacinquecentotrenta) a destinazione residenziale e mq. 1.800,00 (in lettere) a destinazione direzionale/commerciale.

Non costituiranno variante al P.I.I. i diversi eventuali metodi di calcolo della Superficie lorda (S.l.) e del Volume (V) che venissero introdotti da regolamenti comunali e/o strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, ferma restando la Superficie Lorda massima qui assentita.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso previste nel P.I.I., e consentite dalle vigenti norme, saranno ammesse solo previo ottenimento di specifico titolo abilitativo e dietro il pagamento dell'eventuale maggior somma dovuta a titolo di contributo nonché di una somma pari al controvalore delle aree necessarie per l'eventuale integrazione della dotazione di standard urbanistici, determinata dal P.R.G. e sulla base delle valutazioni in vigore al momento della richiesta di variante, presso il Comune in ordine alla monetizzazione dello standard.

La monetizzazione degli standard non potrà mai superare i limiti massimi previsti dal Documento di Inquadramento.

In mancanza di delibere di carattere generale si procederà a seguito di specifica delibera di Consiglio Comunale.

Le parti danno atto che, a seguito della definitiva approvazione del P.I.I. il Consorzio potrà presentare le richieste del Titolo Abilitativo relativo agli interventi di edificazione privata e il Comune assumerà le definitive determinazioni dopo la stipula della presente Convenzione.

#### **Art. 4) Obblighi del Consorzio Proponente**

In conformità alla presente Convenzione ed al progetto di P.I.I. redatto dallo studio Progettisti Associati Architettura e Infrastrutture S.r.l. di Milano (arch. Hugo Sillano iscritto all'Ordine Architetti di Milano al n. 4735 e costituito dagli elaborati indicati alla lettera o) delle premesse, il Consorzio si obbliga per sé, eredi, successori, futuri acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo:

**a)** alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di P.I.I., connesse e funzionali all'intervento, meglio descritte per localizzazione e modalità e specifiche tecniche di realizzazione nella Descrizione dei lavori e nel Progetto preliminare rappresentato nelle Tav. 5.1, 5.1a, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10 e 5.11 (allegate alla delibera di consiglio comunale suallegata), consistenti in:

- realizzazione della viabilità principale e secondaria e dei parcheggi interni all'Ambito ad uso pubblico, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.1, 5.1a, 5.2, 5.3, 5.9, 5.10 e 5.11 ;
- realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi destinati a standard di parcheggio e di illuminazione stradale, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.4;
- realizzazione di tutte le opere di fognatura (rete acque nere, rete acque bianche, sistemi dispersione acque bianche), in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.7 e 5.8;
- realizzazione, d'intesa con gli Enti erogatori, della rete di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica, della rete gas e della rete acquedotto, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.5 e 5.6;

**b)** alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione secondaria meglio descritte per localizzazione e modalità e specifiche tecniche di realizzazione nella Descrizione dei lavori e nel Progetto preliminare rappresentato nelle Tav. 5.12, 5.13, 5.14 – (allegate alla delibera di consiglio comunale suallegata), consistenti in:

- realizzazione di un parco urbano e realizzazione all'interno dello stesso di un lago e relativi impianti, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.12 e 5.13;
- realizzazione di aree verdi di accompagnamento, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.12 e 5.13;

**c)** alla cessione gratuita al Comune, in conformità a quanto previsto dal Documento di Inquadramento e disposto dal P.R.G. vigente, di un'area per urbanizzazione primaria della superficie di mq. 16.511 (sedicimilacinquecentoundici), individuata come area ad uso pubblico sulla Tav. 4.2 (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata);

- d)** alla cessione gratuita al Comune di un reliquato stradale relativo alla strada comunale denominata Via Monte Grappadella superficie di ca. mq. 7,4 identificato in catasto al fg. 6 mapp. 1128;
- e)** alla cessione gratuita al Comune o alla costituzione di servitù di uso pubblica gratuita e perpetua a favore del Comune, secondo quanto meglio stabilito nel successivo art. 5, di un'area di mq. 79.550 (settantanovemilacinquecentocinquanta), catastalmente identificata al fg. mapp. – individuata con colore verde scuro sulla Tav. 4.2 (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata), destinata dal P.I.I. ad urbanizzazione secondaria (parte a parco urbano e parte a verde di accompagnamento);
- f)** alla cessione gratuita al Comune degli alloggi di e.e.p. con le relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.730 (millesettecentotrenta) corrispondenti a circa 18 (diciotto) appartamenti per complessivi mc 5.190 (cinquemilacentonovanta), come meglio stabilito al successivo articolo 14 - C;
- g)** realizzazione a propria cura e spese, fino alla concorrenza della somma di €. 672.000,00 (seicentostantaduemila/00), di una piazza pavimentata da realizzarsi sull'area da cedere al Comune meglio individuata nella Tav 4.2 e 4.3, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.14;
- h)** realizzare a propria cura e spese ovvero effettuare versamenti in danaro per la progettazione, ristrutturazione e realizzazione di opere rispettivamente interne ed esterne all'Ambito del P.I.I., con le modalità di seguito meglio stabilite, fino alla corrispondenza dell'importo di €. 5.559.576,75 (euro cinquemilionicinquecentocinquantanovemilacinquecentosettantasei/75), risultante dalla trasformazione in standards qualitativi di aree da cedere al Comune in attuazione del P.I.I. e non reperite all'interno dell'Ambito di P.I.I. . Sono escluse dalle suddette stime, rimanendo a carico del Consorzio, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento, che vengono assunte dal Consorzio fino alla concorrenza del 30% dell'importo delle opere e quantificate in € 1.667.873,03 ( euro unmilione seicentosessantasettemilaottocentosettantatre/03);

## **Art. 5) Opere di urbanizzazione primaria**

5.1. Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione è posta a carico del Consorzio, indicate alla lettera a) dell'art. 4 che precede, hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dal Consorzio di un importo di € 6.203.150,00 (euro seimilioniduecentotremilacentocinquanta/00), così ripartito tra le diverse opere:

- quanto alla somma di € 3.870.650,00 (Tremilioni ottocentottantamila seicentocinquanta/00) a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, così suddivisa tra le seguenti opere:
  - realizzazione della viabilità principale e secondaria e dei parcheggi interni all'Ambito ad uso pubblico, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.1, 5.2, 5.3, 5.9, 5.10, 5.11 e Doc. All 5.16: € 3.436.700,00 (tremilioni quattrocentotrentaseimilasettecento/00);
  - realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi destinati a standard di parcheggio e di illuminazione stradale, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.4 e Doc. All 5.16: € 433.950,00 (quattrocentotrentatremilanovecentocinquanta/00).
- quanto alla somma di €. 2.332.500,00 (duemilioni trecentotrentaduemilacinquecento/00) a carico del Consorzio, così suddivisa tra le seguenti opere:
  - realizzazione di tutte le opere di fognatura (rete acque nere, rete acque bianche, sistemi dispersione acque bianche), in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.7, 5.8 e Doc. All 5.16: € 1.263.500,00 (unmilione duecentosessantatremilacinquecento/00);
  - realizzazione, d'intesa con gli Enti erogatori, della rete di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica, della rete gas e della rete acquedotto, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.5, 5.6 e Doc. All 5.16: € 1.069.000,00 (unmilionesessantannovemila/00).

Sono escluse dalle suddette stime, rimanendo a carico del Consorzio, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

5.2. Inoltre le parti si danno atto che il contributo per le urbanizzazioni primarie per l'edificazione privata (sia in regime di libera che convenzionata) a fronte della volumetria/superficie lorda assentita è determinato per la quota relativa alla realizzazione delle opere di interesse generale, in aggiunta alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione sopra indicate, in € 1.842.986,70 (unmilioneottocentoquarantaduemilanovecentottantasei/70) corrispondenti a €/mc.11,73 (euro/mc undici/73) di volumetria residenziale, €/mq. 55,57 (euro/mc cinquantacinque/57) di superficie lorda direzionale/commerciale determinato ai sensi dell'art. 11 del *Regolamento dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio comunale n. 76/22.12.2004, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005, in aggiunta agli oneri assunti e sopra indicati.

Pertanto il Consorzio si impegna a versare al Comune la somma di € 1.842.986,70 (unmilioneottocentoquarantaduemilanovecentottantasei/70). Detta somma andrà versata secondo le modalità stabilite al successivo articolo 12.1.

Resta inteso che su quella parte della somma suindicata di €. 1.842.986,70 che risultasse ancora dovuta trascorsi 36 (trentasei) mesi dalla data di approvazione del P.I.I., il Comune potrà applicare una maggiorazione pari all'eventuale deliberato incremento del contributo di costruzione a valere per l'intero territorio comunale, da computarsi in relazione e limitatamente alla volumetria/superficie lorda assentita con titoli abilitativi rilasciati successivamente al suddetto termine.

Si precisa pertanto che per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5.1 e del pagamento della somma di cui al presente articolo 5.2 il Consorzio non dovrà corrispondere null'altro al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

5.3. Dette opere saranno eseguite a cura e spese del Consorzio entro i termini specifici previsti nel successivo articolo 8 nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

5.4. Il Consorzio cede e trasferire gratuitamente al Comune la proprietà delle aree e delle reti meglio individuate nelle Tav. 5.1, 5.1a, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10 e 5.11 all'art. 5.1.. Resta inteso che qualora nel sottosuolo di dette aree venisse prevista la realizzazione di opere private, sulle stesse aree verrà costituito un vincolo perpetuo d'uso pubblico in luogo della cessione in proprietà.

Con il passaggio di proprietà delle aree verrà volturato l'eventuale contratto di fornitura di energia elettrica dell'impianto di pubblica illuminazione e trasferito a carico del Comune o aventi causa.

5.5. In relazione a quanto disposto dal Documento di Inquadramento e dal PRG vigente le Parti si danno atto che il Consorzio sarebbe tenuto a cedere gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria per circa mq. 9.065 (novemilasessantacinque) da destinare alla realizzazione della nuova viabilità comunale. A tale riguardo il Consorzio cede a favore del Comune l'area di circa mq. 16.511 (sedecimilacinquecentoundici) meglio individuata alla lettera c) dell'art. 4 che precede, qualificata come area ad uso pubblico dalla Tav. 4.2. La cessione avviene contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, dandosi atto che, nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Consorzio, l'inizio dell'effettivo possesso decorrerà dalla data di favorevole collaudo di cui al successivo art. 10. Il Consorzio si impegna ad addivenire alla identificazione catastale delle aree pubbliche entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.

5.6. Gli obblighi e gli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria sono regolati nel successivo articolo 11.

5.7. Il Consorzio si impegna a cedere gratuitamente al Comune il reliquiato stradale di cui alla lettera d) del superiore articolo 4 entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente Convenzione.

#### **Art. 6) Opere di urbanizzazione secondaria**

6.1. Le parti si danno atto che le opere di urbanizzazione secondaria la cui esecuzione è posta a carico del Consorzio, indicate alla lettera b) dell'art. 4 che precede, hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dal Consorzio di un importo di € 3.624.850,00 (tremilioneisecentoventiquattromila ottocentocinquanta/00), così ripartito tra le diverse opere:

- realizzazione di un parco urbano e realizzazione all'interno di esso di un lago e relativi impianti, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.12 e 5.13: €. 2.650.350,00 (euro duemilioneisecentocinquantamilatrecentocinquanta/00);
- realizzazione di aree verdi di accompagnamento, in conformità agli elaborati grafici contenuti nella Tav. 5.12 e 5.14: €. 974.500,00 (euro novecentosettantaquattromilacinquecento/00).

Sono escluse dalle suddette stime, rimanendo a carico del Consorzio, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

6.2. Dette opere saranno eseguite a cura e spese del Consorzio nel rispetto dei termini stabiliti al successivo articolo 8 nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

6.3. Inoltre le parti si danno atto che il contributo per le urbanizzazioni secondarie per l'edificazione privata (sia in regime di libera che convenzionata) a fronte della volumetria/superficie lorda assentita è determinato per la quota relativa alla realizzazione delle opere di interesse generale, in aggiunta alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione sopra indicate, è determinato in € 1.793.181,60 (euro unmilionesettecentonovantatremilacentottantuno/60) corrispondenti a €/mc 11,44 (in lettere) di volumetria residenziale e €/mc 51,84 (in lettere) di superficie lorda direzionale/commerciale determinato ai sensi dell'art. 11 del *Regolamento dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16/19 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio comunale n. 76/22.12.2004, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

Pertanto il Consorzio si impegna a versare al Comune la somma di € 1.793.181,60 (euro unmilionesettecentonovantatremilacentottantuno/60). Detta somma verrà versata secondo le modalità

stabilite al successivo articolo 12.1.

Resta inteso che sulla parte della somma suindicata di €. 1.793.181,60 che risultasse ancora dovuta trascorsi 36 (trentasei) mesi dalla data di approvazione del P.I.I., il Comune potrà applicare una maggiorazione pari all'eventuale deliberato incremento del contributo di costruzione a valere per l'intero territorio comunale, da applicarsi in relazione e limitatamente alla volumetria/superficie lorda assentita con titoli abilitativi rilasciati successivamente a detto termine.

Si precisa pertanto che per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6.1 e del pagamento della somma di cui al presente articolo 6.3 il Consorzio non dovrà corrispondere null'altro al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

6.4. In relazione a quanto disposto dal Documento di Inquadramento e dall'art. 46 della L.R. 12/2005 le parti si danno atto che, con riferimento alla consistenza edificatoria prevista, il Consorzio sarebbe tenuto a cedere, gratuitamente per l'urbanizzazione secondaria, aree per circa mq. 113.168 (centotredicimilacentosessantotto).

A tale riguardo il Consorzio :

i) cede gratuitamente al Comune ovvero a costituire servitù perpetua di uso pubblico, nelle modalità appresso meglio definite, un'area di circa mq. 79.550,00 (settantanovemilacinquecentocinquanta) catastalmente identificata al fg. -- mapp. – individuata con colore verde scuro e colore arancione sulla Tav. 4.2 (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata). Più precisamente:

- Una porzione di detta area, individuata con colore arancione nella Tav. 4.2, resterà di proprietà privata ma asservita a piazza ad uso pubblico mediante costituzione di servitù perpetuo di uso pubblico; la servitù verrà costituita contestualmente al rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo degli edifici di edilizia convenzionata di cui al successivo articolo 14 (Lotti 1 e 2), previa sua identificazione e frazionamento catastale, comunque non oltre 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

La piazza ad uso pubblico verrà realizzata a cura e spese del Consorzio nell'ambito del complesso di edilizia convenzionata (Lotti 1 e 2), nel rispetto dei termini stabiliti al successivo articolo 8.2, pari ad un onere stimato dal Consorzio in €. 672.000,00 (euro seicentasettantaduemila/00).

Unitamente all'istanza di Permesso di Costruire a titolo gratuito che verrà presentata dal Consorzio per la realizzazione della piazza, nei termini indicati dal cronoprogramma allegato alla presente convenzione e nel successivo articolo 8, verrà prodotto il computo metrico estimativo sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano n. 1/2008 relativo alla piazza interna al

nuovo complesso, da destinarsi ad uso pubblico, il cui onere stimato in Euro 672.000,00 è interamente a carico del Consorzio.

Il progetto esecutivo si dovrà uniformare alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.

Sono escluse dalle suddette stime, rimanendo a carico del Consorzio, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

- La restante porzione dell'area di cui al presente art. 6.4 viene ceduta gratuitamente al Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, dandosi atto che, nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Consorzio, l'inizio dell'effettivo possesso decorrerà dalla data di favorevole collaudo di cui al successivo art. 10. Resta inteso che qualora nel sottosuolo di dette aree venisse prevista la realizzazione di opere private, sulle stesse aree verrà costituito un vincolo perpetuo d'uso pubblico in luogo della cessione in proprietà. Il Comune si impegna a mantenere le destinazioni pubbliche assegnate alle aree cedute dal P.I.I. Il Consorzio si impegna alla identificazione catastale delle aree pubbliche entro 12 mesi dalla stipula del presente atto.

Gli obblighi e gli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione secondaria sono regolati nel successivo articolo 11.

ii) quanto all'area non ceduta, pari a circa mq 33.618 (trentatremilaseicentodiciotto), il Consorzio secondo quanto previsto dagli artt. 46 e 90 della L.R. 12/2005, si impegna a realizzare opere pari ad un importo complessivo di €. 5.559.576,75 (*euro cinquemilioni cinquecentocinquantanovemilacinquecentosettantasei/75*), che risulta dovuta a titolo di trasformazione in standards qualitativi di aree a standards dovute e non reperite all'interno dell'Ambito di P.I.I., calcolata secondo quanto stabilito nelle Tav. 4.2 e 4.3. Detta somma verrà destinata alla realizzazione di interventi ed opere pubbliche elencate e descritte nella Tav. 5.14 e Doc. 6.11 (cd. standards qualitativi) e precisamente:

opere interne all'Ambito di PII

- edificazione e cessione di porzione di immobile da destinare ad asilo nido (importo stimato €. 450.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale" ;

- edificazione e cessione di porzione di immobile da adibire al culto ed attività sociali (importo stimato €. 350.000,00), meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale".

Dette opere saranno eseguite a cura e spese del Consorzio nel corso dei lavori di realizzazione degli alloggi di edilizia convenzionata (Lotto 1) e dovranno essere ultimate e collaudate nei termini specifici previsti nel successivo articolo 8 e nel Cronoprogramma allegato (All. ...) e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi alloggi di e.e.p. oggetto del Lotto 1. L'esatta individuazione delle porzioni immobiliari e l'esatta specificazione delle loro caratteristiche costruttive e distributive, a specificazione di quanto descritto nelle su citate schede di intervento, verrà effettuata di concerto tra il Consorzio ed il Comune.

Detti immobili verranno ceduti al Comune entro e non oltre 60 mesi dalla data del presente atto.

#### opere esterne all'Ambito di PII

- lavori di ampliamento Scuola materna Einaudi (importo stimato €. 1.200.000,00), meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";

- lavori di completamento del seminterrato della scuola elementare Via dei Gelsi (importo stimato €. 1.500.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";

- lavori di ristrutturazione dell'incrocio di Via Allende/Via per Passirana (importo stimato €. 250.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";

- lavori di realizzazione di piste ciclabili sul territorio di Arese (importo stimato €. 500.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";

- lavori di riqualificazione del verde pubblico cittadino e parchi (importo stimato €. 400.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";

- lavori di realizzazione e pavimentazione in porfido del centro storico del capoluogo – ultimo lotto Via Matteotti/Via Roma (importo stimato €. 400.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";

- lavori di riqualificazione del Fontanile Via Leopardi (importo stimato € 350.000,00) meglio descritto nella scheda di intervento Doc. All 6.11 "progetto singole opere pubbliche o di interesse generale";
- la rimanente somma di € 159.576,75 verrà impiegata per l'acquisizione delle aree demaniali lungo il Canale Scolmatore.

Dette opere, esterne all'Ambito, verranno attuate dal Consorzio mediante progettazione e realizzazione dal Comune. Il Consorzio si impegna quindi a sostenerne i costi e fino alla concorrenza della spesa complessiva di €uro 4.600.000,00 restando inteso che, salvo quanto indicato nel successivo capoverso, ogni costo od onere eccedente detto importo sarà a carico del Comune.

Sono escluse dalle suddette stime, rimanendo a carico del Consorzio, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento, che vengono assunte dal Consorzio fino alla concorrenza del 30% dell'importo delle opere pari a complessive €uro 1.667.903,03 (euro unmilione seicentosessantasettemilanovecentotré/03);

Il Comune dichiara che la somma di € 159.576,75 (euro centocinquantanovemilacinquecentosettantasei/75), quale contributo per l'acquisizione delle aree demaniali poste lungo il Canale Scolmatore che il Comune dovrà definire entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente atto, e' stata versata dal Consorzio con bolletta n. --...200-- alla Tesoreria Comunale.

#### **Art. 7) Cessioni delle aree oggetto d'esproprio**

7.1. Le parti danno atto che, per quanto riguarda le cessioni di eventuali aree delle proprietà che non hanno aderito alla proposta di P.I.I., i termini di trasferimento al Comune sono determinati in 60 (sessanta) giorni, previa individuazione e frazionamento catastale, dal completamento delle procedure espropriative.

#### **Art. 8) Modalità e tempi di realizzazione del P.I.I. –**

8.1. Il Consorzio si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di standard qualitativo previste dal P.I.I. nel rispetto dei tempi stabiliti nel Cronoprogramma (All. ...), fatte salve eventuali proroghe riconosciute dal Comune per cause di forza maggiore non imputabili al

Consorzio, debitamente documentate.

Più precisamente, salva l'eventuale realizzazione di interventi mediante denuncia di inizio attività in presenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente, il Consorzio si impegna all'osservanza dei termini di seguito stabiliti e distinti per Lotti/stralci funzionali autonomi individuati con le lettere A-B-C-D-E:

Lotto A - opere di urbanizzazione primaria individuate nelle Tav. 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 e Doc. All 5.16 e 6.1

a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto del Lotto A entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarle entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio dei necessari titoli abilitativi e ad ultimarle entro l'arco temporale di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Lotto B – parcheggi pubblici – verde attrezzato di accompagnamento individuate nelle Tav. 5.3, 5.13 e Doc. All 5.16 e 6.1

a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto del Lotto B entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarle entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio dei necessari titoli abilitativi e ad ultimarle entro l'arco temporale di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Lotto C – aree a parco e parcheggi verso Via Marconi individuate nella Tav. 5.13 e Doc. All 5.16 e 6.1

a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto del Lotto C entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarle entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio dei necessari titoli abilitativi e ad ultimarle entro l'arco temporale di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Le opere di urbanizzazione primaria interne all'Ambito di intervento oggetto dei Lotti A-B-C dovranno in ogni caso essere realizzate entro 60 mesi dalla data della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo degli edifici privati previsti dal P.I.I. (sia in regime libero che convenzionato), fatto salvo il verificarsi di cause di forza maggiore non imputabili al Consorzio debitamente documentati e accettati dal Comune.

Le parti si danno peraltro atto della possibilità di realizzare l'intervento e dunque le opere di urbanizzazione di cui al Lotti A-B-C per stralci funzionali autonomi coincidenti con i Lotti di edilizia residenziale convenzionata e libera individuati con i numeri da 1 a 7 nella Tav... All--- che le parti dichiarano di accettare sin d'ora. In caso di realizzazione dell'intervento per stralci funzionali, il Comune si impegna a rilasciare i relativi certificati di agibilità degli edifici privati appartenenti allo

stralcio funzionale realizzato verificata e collaudata l'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione dei Lotti A-B-C a servizio dello stralcio di intervento realizzato e ad esso connesse e funzionali.

Lotto D – parco urbano individuato nelle Tav. 5.12, 5.13 e Doc. All 5.16 e 6.1

a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione del Parco Urbano oggetto del Lotto D entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarle entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio dei necessari titoli abilitativi e ad ultimarle entro l'arco temporale di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Lotto E – lago e relativi impianti individuati nella Tav. 5.13 e Doc. All 5.16 e 6.1

a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione del Lago e relativi impianti oggetto del Lotto E entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarle entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio dei necessari titoli abilitativi e ad ultimarle entro l'arco temporale di 30 (trenta) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Centrale di Cogenerazione individuata nelle nelle Tav. 4.3, 5.13 e Doc. All 6.1 e 6.10

a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione della Centrale di Cogenerazione e relativi impianti oggetto del Lotto 5 entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarla entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio dei necessari titoli abilitativi e ad ultimarla entro l'arco temporale di 36 (trentasei) mesi dal loro inizio. La Centrale, essendo dimensionata alla realizzazione integrale dell'intervento, dovrà in ogni caso entrare in funzione con il rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo degli edifici di edilizia residenziale libera. Nelle fasi di realizzazione parziale dell'intervento medesimo la stessa potrà essere sostituita con centrali minori ad uso temporaneo.

Il Comune si impegna fin d'ora, su istanza del Consorzio, considerata l'entità delle opere da realizzare e le caratteristiche tecnico-costruttive delle stesse, a riconoscere delle proroghe dei termini per la richiesta dei titoli abilitativi e per l'inizio e fine lavori in presenza di cause di forza maggiore non imputabili al Consorzio debitamente documentate.

8.2. Il Consorzio si impegna a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione della piazza ad uso pubblico da realizzarsi sulla porzione di area individuata nelle Tav. 4.2, 5.14 e Doc. All 5.16 e 6.1 e per la realizzazione dei due edifici qualificati come opere interne all'Ambito a standard qualitativo (asilo nido e edificio per il culto) individuati rispettivamente nelle Tav. 5.14 e Doc. All 6.1 e 6.11 entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarla entro i 12 (dodici) mesi dal rilascio del necessario titolo abilitativo e ad ultimarla entro l'arco temporale

di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo

8.3. Il Consorzio si impegna a realizzare gli edifici destinati ad edilizia residenziale convenzionata (e.e.p.) e di edilizia commerciale nel rispetto dei seguenti termini di seguito stabiliti e distinti per Lotti/stralci funzionali autonomi individuati con i numeri 1-2:

Lotto 1 – edilizia convenzionata in vendita e commerciale/direzionale

Il Consorzio si impegna a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione del Lotto 1 di edilizia convenzionata destinata alla vendita e commerciale/direzionale individuata nelle Tav. 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 5.14 e Doc. All 6.1 e 6.3 entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarla entro i 6 (sei) mesi dal rilascio del necessario titolo abilitativo e ad ultimarla entro l'arco temporale di 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Lotto 2 – edilizia convenzionata in affitto con facoltà di riscatto/edilizia convenzionata in cessione al Comune

Il Consorzio si impegna a presentare la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione del Lotto 2 di edilizia convenzionata destinata all'affitto con facoltà di riscatto e alla cessione gratuita al Comune individuata nella Tav. 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7 e Doc. All 6.1 e 6.3 entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad iniziarla entro i 6 (sei) mesi dal rilascio del necessario titolo abilitativo e ad ultimarla entro l'arco temporale di 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

8.4. Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nel presente articolo e nel cronoprogramma allegato riferiti alla presentazione delle richieste di rilascio dei titoli abilitativi e all'inizio e fine lavori aventi ad oggetto le opere di urbanizzazione (Lotti A-B-C-D-E) e di standard qualitativo (limitatamente alle opere interne all'Ambito Lotti 1-2), non dipeso da forza maggiore, debitamente documentata e riconosciuta dal Comune per quanto sopra precisato, verrà applicata –una penale giornaliera pari allo:

- 1 (uno) per mille del valore della progettazione, per quanto riguarda la fase della progettazione per ogni opera prevista;
- 0,7 (zero virgola sette) per mille del valore delle opere, per quanto riguarda la fase realizzativa di tutte le opere di progetto.

8.5 Le parti convengono che la definizione di titolo abilitativo, nel caso di opera di urbanizzazione e standard qualitativo, deve intendersi comprensiva della progettazione richiesta per le opere pubbliche dal D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. per consentire la gara d'appalto dell'opera e, se necessario, della documentazione richiesta dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Arese per il rilascio del permesso di costruire (o della D.I.A.).

## **Art. 9) Progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo**

9.1. Il Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione stabilirà, sulla base della ritenuta rilevanza dell'opera pubblica, se la progettazione o parte di essa, nonché il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (qualora necessario), la direzione dei lavori ed il collaudo, il certificatore energetico e il Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard qualitativo, debbano essere effettuate da tecnici indicati dal Comune stesso. In tal caso, si stabilisce che il Consorzio, a cui compete l'onere, incaricherà per detta progettazione tecnici abilitati individuati dal Comune a cui corrisponderà un importo determinato sulla base della prestazione tariffa professionale di cui alla L. 143/1949 e del D.M. 04/04/2001 scontata del 30% (spese accessorie incluse). Nel caso di progettazione interna all'Ente, verrà corrisposta al Comune quanto determinato dal relativo Regolamento comunale.

9.2. Con la segnalazione di ultimazione dei lavori, il Consorzio e per esso il D.L., forniranno il "fascicolo" di ogni opera con allegati tutti gli elaborati relativi alle opere, agli impianti, così come realizzati, nonché a fornire tutta la documentazione tecnica riguardante l'opera eseguita.

Il Consorzio provvederà alla nomina, sulla base dei nominativi eventualmente indicati dal Comune, dei tecnici/o da incaricare per i rilievi del caso, del/i progettista/i e, fatto salvo quanto di seguito disciplinato, del/i coordinatore/i per la sicurezza nonché del/i direttore/i dei lavori, del certificatore energetico e del Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti riguardanti la realizzazione delle infrastrutture ed opere pubbliche relative allo standard qualitativo e delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione o di stralci funzionali degli standard qualitativi, il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Settore Lavori Pubblici del Comune, il quale provvederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera.

9.3. Le opere previste nelle presente convenzione, alla cui esecuzione il Consorzio si obbliga, con le modalità previste dal presente atto, costituiscono, parte, attuazione di obblighi urbanizzativi connessi alla realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I. in osservanza dei generali obblighi di legge, parte, obblighi ai fini della mitigazione e compensazione ambientale a carico del Consorzio, individuati volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione, nell'ambito del progetto di V.I.A. e di V.A.S., al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi di mitigazione necessari a ridurre gli effetti per l'ambiente e la popolazione prodotto dalla

trasformazione urbanistica del territorio e, parte, finalizzate a consentire la sicurezza della circolazione delle persone e delle cose.

Le parti danno atto che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di standard qualitativo verranno realizzati a regola d'arte e secondo le prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici tecnici comunali e dagli enti competenti al fine di garantire la perfetta fruibilità ed idoneità delle opere e dei manufatti indicati nelle Tav. -- (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata) e riportate sinteticamente nelle previsioni di spesa allegate al P.I.I.. Restano comunque a carico del Consorzio le spese per gli allacciamenti delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione e/o dello standard qualitativo (limitatamente alle opere interne all'Ambito – edifici da destinare ad asilo e ad attività di culto).

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo interne all'Ambito è stato determinato in base alle previsioni di spesa redatte dal Consorzio.

Le parti convengono che per quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di standard qualitativo in relazione alle quali si renda necessario procedere a gara pubblica per l'individuazione dei soggetti cui affidare gli incarichi di progettazione e realizzazione, si osserveranno le disposizioni di legge vigenti, fermo restando che l'avvio e lo svolgimento delle procedure di gara non pregiudicherà il rilascio dei relativi titoli abilitativi e che non si terrà conto, ai fini del rispetto dei termini di cui all'articolo 8, del tempo necessario all'espletamento delle procedure di gara né del maggior tempo dovuto a provvedimenti dell'autorità giudiziaria od amministrativa relativi a contestazioni o contenziosi sullo svolgimento o sull'esito della gara stessa.

Qualora in sede di definizione del progetto definitivo/esecutivo delle opere oggetto di gara pubblica (relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo interne all'Ambito) si accertassero importi maggiori, entro il massimo del 20% (ventipercento), rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie, dovuti all'adeguamento del progetto a norme di legge o regolamento, al rispetto di standard tipologici e morfologici previsti per analoghe opere realizzate sul territorio ed alla regola d'arte, il maggior onere sarà a carico del Consorzio. Nel caso di eventuali minori costi delle opere (relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'Ambito), entro il massimo del 20% (ventipercento), quantificati in seguito all'aggiudicazione della gara delle opere (es.: ribassi d'asta) rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie allegate al P.I.I., negli importi definiti in sede di collaudo, considerando le eventuali perizie di variante, resteranno in capo al Consorzio (economia di spesa). In caso di quote superiori al 20% si darà corso alle necessarie compensazioni da regolarsi nei

successivi 90 giorni dalla formale richiesta della parte che ne ha interesse.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di standard qualitativo verrà determinato attraverso computi metrici estimativi redatti sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano n. 1/2008, eventuali nuovi prezzi (N.P.) dovranno essere concordati con il Settore Lavori Pubblici del Comune.

Il Comune potrà comunque, a suo insindacabile giudizio, valutare, ove ne sussistano i presupposti, di procedere alla compensazione fra le opere pubbliche previste a carico del Consorzio e/o di riconoscere in tutto o in parte gli eventuali maggiori costi.

Le opere che comportano una riduzione o modificazione del traffico automobilistico dovranno essere realizzate nei modi e nei tempi stabiliti dai competenti uffici comunali.

#### **Art. 10) Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli standards qualitativi**

10.1. Il Comune, successivamente al rilascio del permesso di costruire relativo ad ogni singolo stralcio funzionale e prima dell'inizio dei lavori, individua il collaudatore in corso d'opere e, ove necessario, statico dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo oggetto e di ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico.

10.2. Dell'avvenuta ultimazione delle opere o di stralci funzionali delle stesse il Consorzio darà immediata notizia al Comune e, comunque, non oltre 15 (quindici) giorni. Per fine lavori deve intendersi la completa realizzazione delle opere non essendo a tal fine applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 172, comma 2, del D.P.R. 554/1999 e s.m.i..

Il Comune provvederà ad individuare il collaudatore tecnico-amministrativo (se diverso dal collaudatore in corso d'opera) avvierà le operazioni di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla relativa richiesta inoltrata dal Consorzio a mezzo raccomandata a.r., stabilendo con nota del Responsabile del procedimento giorno e ora per lo svolgimento dell'operazione di collaudo. L'operazione di collaudo, fatto salvo il caso in cui si ravvisassero difetti o carenze riguardo all'esecuzione dei lavori tali da rendere le opere inaccettabili, sarà portata a termine entro e non oltre 4 (quattro) mesi dalla data di comunicazione di fine lavori.

Ogni singola operazione di collaudo si conclude con la redazione e sottoscrizione di un certificato di collaudo redatto in contraddittorio tra il Consorzio ed il collaudatore indicato dal Comune.

Il collaudatore attesterà l'esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte e ne verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali con progetto approvato, dando atto

dell'eventuale esistenza di vizi e difformità ed indicando il costo stimato per la loro sistemazione/eliminazione.

Tutte le spese per le operazioni di collaudo (in corso d'opera, statico e tecnico amministrativo) saranno a carico del Consorzio.

10.3. Il Comune si impegna a sottoporre a collaudo finale le opere di urbanizzazione e gli standards qualitativi. Il Comune potrà inoltre, qualora sussistano oggettive condizioni di interesse pubblico, effettuare dei collaudi parziali in corso d'opera.

I certificati di collaudo hanno carattere provvisorio ed assumono carattere definitivo e finale decorsi due anni dalla data di emissione del certificato di collaudo.

L'approvazione dei certificati parziali di collaudo, sottoscritti dalla direzione lavori e dal collaudatore, costituiranno documentazione necessaria e sufficiente per il residuo svincolo delle garanzie fideiussorie di cui al successivo articolo 15, relative all'operaoggetto di collaudo, ferma restando la disciplina di cui all'articolo 101, comma 1, del D.P.R. 554/99 e s.m.i..

10.4. Il Comune di Arese si impegna a rilasciare i certificati di agibilità a richiesta del Consorzio, anche per ogni singolo edificio o parti funzionali di esso (ma non per singoli alloggi) a condizione che siano state cedute le aree per le urbanizzazioni e completate le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere accessibili ed abitabili i singoli edifici.

## **Art. 11) Manutenzione**

11.1. Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'approvazione emissione del certificato di collaudo provvisorio, previa presentazione della polizza di cui al successivo articolo 15.4, il Comune procederà alla formale presa in consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione soprastanti. Nell'occasione verrà redatto un verbale di presa consegna.

Fintanto che ciò non avverrà sarà obbligo del Consorzio la cura della manutenzione ordinaria, ivi compresa la gestione, nonché la manutenzione straordinaria delle opere stesse. Successivamente alla presa in consegna – o in caso di suo rifiuto da parte del Comune in ogni caso al decorso di trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo anche parziale – la custodia, la manutenzione e le responsabilità ed oneri connessi e conseguenti saranno trasferite al Comune.

Nell'arco di tempo di due anni dalla data del verbale di collaudo, il Consorzio è tenuto per la singola opera collaudata:

- ⇒ alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera;
- ⇒ alla sola manutenzione ordinaria dei manufatti e delle strutture realizzate relativamente

alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo all'interno dell'Ambito, mentre restano a carico del Comune gli oneri e i compiti riguardanti la corretta gestione delle opere inerenti lo standard qualitativo fuori dell'Ambito.

## **Art. 12) Pagamento oneri e contributi**

12.1. La quota convenuta per il contributo dell'urbanizzazione primaria e secondaria non oggetto di scomputo e quindi da monetizzare, determinata negli artt. 5.2 e 6.3 che precedono, ammontante a complessivi €. 3.636.168,30 (tremilioneisecentotrentaseimilacentosessantotto/30) dovrà comunque, indipendentemente o meno dalla presentazione dai titoli abilitativi, essere versata entro le seguenti scadenze:

- 10% (dieci per cento) alla stipula della presente Convenzione;
- 10% (dieci per cento) entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- 20% (venti per cento) entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- 20% (venti per cento) entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- 20% (venti per cento) entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- 20% (venti per cento) entro 48 (quarantotto) mesi dalla stipula della presente Convenzione;

al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale.

Il ritardo del versamento entro i termini sopra indicati darà luogo, a carico del Consorzio, all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 per il mancato versamento del contributo di costruzione (art. 16/19 del D.P.R. n. 380/2001) rispetto alla scadenza temporale sopra convenuta.

Il Comune dichiara che la somma di € 363.616,83 (euro trecentosessantatremilaseicentosedici/83), pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivamente dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non scomputati, e' stata versata dal Consorzio con bolletta n. – del ---.---.200-- alla Tesoreria Comunale.

12.2. In adempimento alle previsioni delle N.A. relative all'applicazione dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 76/22.12.2004, il Consorzio riconosce al Comune di Arese un contributo una tantum di mitigazione e compensazione ambientale dell'importo forfettario di €. 1.539.900,00 (unmilione cinquecentotrentanovemilanovecento/00) pari a 10,00 €/mc (euro dieci/metro cubo) previsto dal P.I.I.

Il Comune dichiara che la somma di € 307.980,00 (euro trecentosettemilanovecentottantamila/00) e' stata versata dal Consorzio con bolletta n. – del ---.---.200-- alla Tesoreria Comunale. Le rimanenti

somme verranno versare secondo le seguenti scadenze :

- Euro 307.980,00, oltre agli interessi legali, entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- Euro 307.980,00, oltre agli interessi legali, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- Euro 307.980,00, oltre agli interessi legali, entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula della presente Convenzione;
- Euro 307.980,00, oltre agli interessi legali, entro 48 (quarantotto) mesi dalla stipula della presente Convenzione.

12.3. Le parti danno atto che il contributo di costruzione relativo ai "volumi accessori" (Va) residenziali ed alle "superfici di servizio"(S.p.p.) dei locali commerciali, verrà determinato in sede di emissione del permesso di costruire o di presentazione della D.I.A., i versamenti e le garanzie sono disciplinati dal Documento approvato con atto di Consiglio comunale n. 76/22.12.2004 e s.m.i..

12.4 All'atto del rilascio della Permesso di Costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 48 L.R. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001, fatta eccezione per le volumetrie di cui all'art. 14 che segue, la quale verrà assolta in conformità alle disposizioni di carattere generale vigenti presso il Comune con particolare riferimento all'articolo 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001 i versamenti e le garanzie sono disciplinati dal Documento approvato con atto di Consiglio comunale n. 76/22.12.2004 e s.m.i..

12.5 Il Consorzio si obbliga a corrispondere a semplice richiesta del Comune le somme relative alle opere per le quali l'Amministrazione Comunale procederà direttamente ad affidare i relativi incarichi tecnici (rilevazione, progettazione, direzione, collaudo, ecc) ed effettuare l'aggiudicazione dell'appalto dei lavori. Le modalità di versamento delle somme dovute verranno indicate dal Settore Lavori Pubblici del Comune sulla base della normativa di legge e regolamento vigente in materia di Contratti d'Appalto pubblici e di contabilità degli Enti Locali. Le somme eventualmente dovute per il pagamento dell'I.V.A. verranno richieste nel rispetto della vigente normativa fiscale.

Qualora il Consorzio non provveda al versamento delle somme dovute nei termini stabiliti il Comune, previa diffida ad adempiere secondo le modalità di cui al successivo articolo 15.3, procederà all'escussione della garanzia fidejussoria di cui al successivo articolo 15 per gli importi dovuti, oltre alle somme conseguenti all'applicazione delle penali da determinarsi secondo quanto indicato nel precedente articolo 8, a far data dalla scadenza del primo termine di pagamento.

### **Art. 13) Cessione di aree al Comune**

Il Consorzio garantisce che le aree in cessione e quelle su cui verrà costituita la servitù di uso pubblico gratuito sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libera da affittanze nonché da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

Viene prestata garanzia per evizione.

Si esprime rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero dal Conservatore dei registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune, a mezzo come sopra, dichiara di avere in precedenza ricevuto certificato notarile ipocatastale facente stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio a dimostrazione delle proprietà e della libertà degli immobili ceduti da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli.

La mancata identificazione catastale delle aree in cessione di cui ai precedenti articoli 5 e 6 nei termini previsti dalla presente convenzione comporterà l'impossibilità del rilascio dei titoli abilitativi (di tutti gli interventi previsti dal P.I.I.) senza che ciò costituisca causa di forza maggiore ai fini della richiesta di successive proroghe per l'inizio o la fine dei lavori e la conseguente eventuale applicazione delle penali e/o sanzioni.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione realizzate su area di proprietà del Consorzio, qualora il Comune ne ravvisasse la necessità potrà sempre richiedere che le aree asservite all'uso pubblico ed i manufatti ivi realizzati, vengano ceduti al Comune senza alcun onere entro 60 (sessanta) giorni dalla formale richiesta del Comune stesso inviata a mezzo di R.A.R.. Fintanto che ciò non avverrà sarà obbligo del Consorzio provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione secondarie stesse.

### **Art. 14) Realizzazione degli edifici di edilizia residenziale convenzionata**

14.1. Il Consorzio si impegna a realizzare una superficie lorda di circa mq 17.310,00 (diciassettemilatrecentodieci) corrispondente a circa mc 51.930,00 (cinquantunomilanovecentotrenta) con destinazione ad alloggi e relativi parcheggi privati di pertinenza realizzati ai sensi dell'art. -- delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I. e Tav. 4.3, 4.4, 4.6, 4.7 e 4.8 – (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata) con caratteristiche economico-popolari indicate nel *Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata* approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6/10.1.2006. Sulla base degli importi e secondo le modalità indicate nel Doc. 6.3 Tav. – (allegata alla delibera di consiglio comunale suallegata) detti immobili, con caratteristiche

economico popolari, verranno:

- a) in parte ceduti ai soggetti aventi i requisiti stabiliti dal Comune;
- b) in parte concessi in affitto con facoltà di riscatto della proprietà ai soggetti aventi i requisiti stabiliti dal Comune;
- c) in parte ceduti gratuitamente al Comune stesso.

il tutto secondo le modalità di seguito meglio esplicitate.

Inoltre le parti, fatto salva la possibilità da parte del Comune di integrare e/o modificare quanto segue ai sensi degli art. 18 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001, si obbligano per la durata di anni 35 (trenta) dalla stipula del presente atto, e comunque non meno di 30 anni dalla stipula dell'ultimo atto di cessione degli alloggi convenzionati, a rispettare quanto di seguito meglio esplicitato.

In particolare:

#### **A)**

##### **Alloggi destinati alla vendita a soggetti aventi i requisiti stabiliti dal Comune**

14.2. Il Consorzio si obbliga nei confronti del Comune di Arese a cedere gli alloggi di edilizia economico-popolare, con le relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 12.120 (dodicimilacentoventi), pari a circa 125 (centoventicinque) appartamenti corrispondenti a complessivi mc 36.360,00 circa, a persone aventi i requisiti stabiliti dal Comune.

Si conviene inoltre, fermo restando quanto convenuto all'art. 8.4 - Lotto 1:

- a) che entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente Convenzione le parti concorderanno la collocazione e le tipologie degli alloggi convenzionati destinati prioritariamente alle persone individuate dal Comune;
- b) che entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di inizio dei lavori degli edifici di e.e.p., il Comune potrà proporre al Consorzio i nominativi di soggetti acquirenti, aventi i suddetti requisiti.

Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte del Comune l'individuazione e la comunicazione dei soggetti indicati ovvero senza che sia intervenuta la sottoscrizione di un atto di prenotazione con gli stessi, il Consorzio potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti del Comune per l'assegnazione di alloggi di e.e.p. con i quali procedere alla sottoscrizione dei contratti preliminari alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredata dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti. Inoltre, nel caso in cui nel predetto termine l'individuazione e la comunicazione dei soggetti indicati dal Comune non fosse in grado di soddisfare una quota di almeno l'80% (ottanta per cento)

degli alloggi di cui al precedente punto 14.2 il Consorzio potrà richiedere una sospensione dei termini previsti dal cronoprogramma (per l'inizio e la fine lavori) di cui al precedente articolo 8, costituendo causa di forza maggiore non imputabile al Consorzio, di sei mesi prorogabili, fino ad un massimo di 24 (ventiquattro) mesi.

Resta inteso che:

- il Consorzio non applicherà alcun aggiornamento al costo determinato ai sensi della presente convenzione;
- il Consorzio deve chiedere al Comune l'approvazione del modello tipo di contratto preliminare di vendite degli alloggi di e.e.p.; la richiesta va fatta entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del Permesso di Costruire o dall'efficacia della D.I.A. ed il Comune si impegna ad esprimere il proprio assenso o dissenso nei 90 (novanta) giorni successivi al ricevimento della richiesta, pattuendosi che la mancata risposta al decorso del termine varrà quale silenzio assenso.

14.3. Fatto salvo il diritto del Comune di fornire i nominativi degli acquirenti entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di inizio lavori degli edifici di e.e.p. da parte del Consorzio, il Comune si riserva:

i) di esercitare, entro lo stesso termine di mesi 6 (sei) dalla comunicazione di inizio lavori degli edifici di e.e.p. da parte del Consorzio, il diritto alla prelazione per l'acquisto di tutte o di parte delle unità immobiliari di e.e.p. limitatamente a quelle individuate nei termini sopra stabiliti e quindi fino alla concorrenza della superficie lorda complessiva di mq. 12.120 (dodicimilacentventi), pari a circa 125 (centoventicinque) appartamenti corrispondenti a complessivi mc 36.360,00, al prezzo ed alle condizioni determinate sulla base di quanto stabilito dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 10 gennaio 2006;

ii) di esercitare, per la durata di anni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del primo atto di cessione, il diritto di prelazione per l'acquisto o per l'indicazione dei nominativi di possibili acquirenti, nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi di e.e.p. successivi al primo; pattuendosi:

a) che tale facoltà deve esercitarsi entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della dichiarazione di alienazione effettuata dal proprietario del singolo alloggio di e.e.p.;

b) che il prezzo di acquisto sarà determinato come segue:

- o al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati : tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella :

- ⇒ Da 1 (uno) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento)
  - ⇒ Da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento)
  - ⇒ Da 10 (dieci) in poi fino al 10% (dieci per cento)
  - in caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo avverrà in analogia al secondo.
- c) che nel caso di mancato esercizio della prelazione o indicazione di soggetti da parte del Comune, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione;
- d) che gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% (tre per cento) del prezzo di vendita degli alloggi stessi come sopra determinato;
- e) che negli atti di compravendita degli alloggi che il Consorzio o che i singoli Consorziati sottoscriveranno con i primi assegnatari degli alloggi di e.e.p., dovranno essere riportate le disposizioni di cui alle precedenti lettere a-b-c-d, con l'esplicita previsione che per qualsiasi atto redatto in difformità dalle stesse il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento ovvero di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% (trenta per cento) e non superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'immobile. Resta inteso che alcuna responsabilità potrà essere imputata né alcun indennizzo o risarcimento potrà essere richiesto al Consorzio o ai singoli consorziati nel caso di violazione delle disposizioni suddette da parte degli assegnatari, gravando sul Consorzio o sui singoli consorziati esclusivamente l'onere di indicare nei contratti di vendita le disposizioni sopra riportate in conformità al modello tipo di contratto preliminare di vendita/affitto con riscatto che sarà approvato dal Comune.

## B)

### **Alloggi in affitto con riscatto della proprietà**

14.4. Il Consorzio si obbliga nei confronti del Comune a riservare a persone aventi i requisiti stabiliti del Comune, alloggi di e.e.p. e relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 3.460 (tremilaquattrocentosessanta) pari a circa 36 (trentasei) appartamenti per circa complessivi mc 10.380 (diecimilatrecentottanta), con patto di futura cessione in proprietà e diritto di uso e godimento sino al trasferimento della proprietà per un periodo di 20 (venti) anni dalla consegna degli stessi.

14.5. Si conviene inoltre:

- a) che entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente Convenzione le parti concorderanno la collocazione e le tipologie di detti alloggi e relative pertinenze;
- b) che entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione, il Comune potrà proporre al Consorzio i nominativi di soggetti acquirenti, aventi i suddetti requisiti, che avranno titolo a perfezionare la prenotazione con il Consorzio per la sottoscrizione del contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento degli alloggi e relative pertinenze alle condizioni di seguito specificate. Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte del Comune l'individuazione e la comunicazione dei soggetti indicati ovvero senza che sia intervenuta la sottoscrizione di un atto di prenotazione con gli stessi, il Consorzio potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti del Comune per l'assegnazione di alloggi di e.e.p. con i quali perfezionare la prenotazione stessa ed il successivo contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredato dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti.
- c) che il periodo minimo d'uso e godimento deve intendersi fatta salva la volontà degli acquirenti, come in seguito meglio specificato;
- d) che gli atti di prenotazione dovranno contenere l'impegno del Consorzio alla cessione degli alloggi mediante previsione del patto di futura vendita, alla scadenza dei 20 anni di uso e di godimento decorrenti dalla consegna degli stessi alloggi agli assegnatari; in ogni caso dovrà essere riconosciuta all'assegnatario, anche prima del decorso dei 20 (venti) anni, la facoltà di riscatto anticipato della proprietà dell'alloggio, con pagamento integrale del prezzo, da potersi esercitare liberamente in ogni momento, con trasformazione dell'attribuzione dell'alloggio stesso da uso e godimento in proprietà. La facoltà di cui sopra potrà essere esercitata dall'acquirente, in qualsiasi momento, con raccomandata A.R.
- e) che il Consorzio dovrà aderire alla richiesta dell'assegnatario di riscatto entro il termine massimo di (30) trenta giorni dal ricevimento della raccomandata.
- f) che chi godrà degli alloggi dovrà corrispondere ogni anno una quota prezzo in misura pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di prima cessione dell'alloggio stesso determinabile con i criteri di cui al presente documento. Tale quota prezzo sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- g) che alla consegna dell'alloggio verrà stipulato il contratto con cui gli assegnatari conseguiranno

l'uso e il godimento dell'alloggio, recante la previsione del riscatto della proprietà, la quale si trasferirà dopo 20 (venti) anni, dandosi atto, con atto notarile ricognitorio con effetto traslativo (con spese a carico degli acquirenti), che il regolare versamento delle rate ha comportato l'integrale pagamento del prezzo di cessione dell'immobile.

h) che se la consegna verrà anticipata in conformità ai commi precedenti sarà completato il pagamento integrale del prezzo (dedotte le quote prezzo annuali versate e la quota prezzo coperta con mutuo fondiario) che sarà, anche in questo caso, fatto constatare con atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo con spese a carico degli acquirenti.

Le prenotazioni degli acquirenti dovranno essere definite entro la data di ultimazione dei lavori.

i) che i contratti preliminari di concessione in uso/godimento con facoltà di riscatto della proprietà dovranno riportare le seguenti condizioni:

- Il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari allo scadere dei 20 (venti) anni o prima in caso di manifestata volontà di anticipare il termine da parte dell'assegnatario, pari a quello di prima cessione, escludendo qualsiasi tipo di aggiornamento (cosiddetto "prezzo bloccato").
- Gli acquirenti assumeranno gli oneri per le spese condominiali, spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, ICI come prevista dalla Legge, nonché i rischi ex art. 1523 del C.C. dal momento della consegna degli alloggi.
- Sugli alloggi in cessione non potranno essere costituiti diritti reali o personali di godimento a favore di terzi.
- In caso di mutuo l'assegnatario, che intendesse anticipare il riscatto della proprietà, rimborserà le spese che il Consorzio dovesse sostenere per il trasferimento della proprietà e assumerà il conseguente accollo della quota residua del mutuo.
- Nel caso di acquisto anticipato, il pagamento del prezzo, decurtato della quota di prezzo annuo versata (al netto dell'aggiornamento ISTAT) e per quota dell'eventuale mutuo fondiario non eccedente il 70% (settanta per cento), avverrà in un'unica soluzione non oltre la data di stipula dell'atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo della proprietà.
- In caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi o del reiterato mancato versamento (più di tre rate) della quota di prezzo annuo stabilita (5%), il Consorzio potrà recedere dal preliminare di compravendita che si intenderà risolto per colpa dell'acquirente; in tale circostanza il Consorzio potrà trattenere a titolo di indennizzo e risarcimento, in tutto o in parte, le somme ricevute e procederà quindi ad una nuova assegnazione in uso e godimento con patto di futura vendita, secondo quanto previsto dai precedenti commi, dedotto dall'arco temporale

inizialmente stabilito, un periodo pari a quello già trascorso per precedenti assegnazioni in uso e godimento.

o Eventuali varianti interne agli alloggi, qualora fossero richieste dagli acquirenti, saranno ad esclusivo carico degli stessi nei termini previsti dal preliminare di compravendita.

l) che qualora l'acquirente intenda rinunciare al trasferimento della proprietà, dovrà comunicarlo per iscritto precisandone i motivi ed entro i successivi 3 (tre) mesi dovrà restituire l'alloggio in perfetto stato manutentivo; in tale ipotesi, il Consorzio avrà titolo di trattenere dalle somme fino a quel momento versate un importo giustificato e quantificato come segue:

- Canone d'affitto (corrispettivo per il godimento dell'alloggio) nella misura del 2,5% del prezzo dell'alloggio per ogni anno d'uso e godimento dello stesso.

- Risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in "perfetto stato di manutenzione".

- Penale (corrispondente ad un teorico deprezzamento dell'alloggio) conteggiata come segue:

- Se il recesso avviene entro il secondo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 1% (uno per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
- Se il recesso avviene entro il quarto anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
- Se il recesso avviene entro il sesto anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
- Se il recesso avviene entro l'ottavo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 7% (sette per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
- Se il recesso avviene entro il decimo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 9% (nove per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
- E così via per i bienni successivi.

m) Nel caso di mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al punto h), l'assegnatario ipso facto inadempiente, con diritto del Consorzio a recedere istantaneamente dal contratto e a trattenere a titolo di indennizzo e risarcimento le somme ricevute in acconto e quota prezzo, oltre ai danni causati dall'inadempimento stesso.

Gli alloggi ritornati a disponibilità del Consorzio saranno ceduti alle condizioni definite nei sopraelencati punti.

Perfezionata la nuova cessione, il Consorzio verserà agli acquirenti che hanno rinunciato al contratto, il saldo fra quanto versato e quanto trattenuto a titolo di canone, indennizzo e risarcimento penale,

danni.

n) Per quanto riguarda la "regolamentazione" in merito alla realizzazione degli immobili, si rendono applicabili le disposizioni relative agli immobili da destinare alla vendita di cui al precedente articolo. In particolare, per la durata di anni trenta dalla sottoscrizione del primo atto di affitto con patto di riscatto:

- nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facoltà deve esercitarsi entro 90 (novanta) giorni dalla formale richiesta dei proprietari. Nel caso di trasferimenti il prezzo sarà determinato come segue:

- al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

- Da 1 (uno) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento);
- Da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento);
- Da 10 (dieci) in poi fino al 10% (dieci per cento);

- in caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo avverrà in analogia al secondo.

Nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte del Comune gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione.

o) Gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto b).

Negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni di cui alle lettere da a) ad o) che precedono, con l'esplicita attestazione che per qualsiasi atto redatto in difformità da quanto sopra stabilito il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento ovvero di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% (trenta per cento) e non superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'immobile. Resta inteso che alcuna responsabilità potrà essere imputata né alcun indennizzo o risarcimento potrà essere richiesto al Consorzio o ai singoli consorziati nel caso di violazione delle disposizioni suddette, gravando sul Consorzio o sui singoli consorziati esclusivamente l'onere di indicare nei contratti di concessione in godimento con patto di riscatto le disposizioni sopra

riportate in conformità al modello tipo di contratto preliminare di concessione con patto di riscatto che sarà approvato dal Comune.

### C)

#### **Alloggi in cessione al Comune**

14.6. Il Consorzio si obbliga a cedere gratuitamente, senza alcun onere, imposta o tributo, al Comune gli alloggi, con le relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.730 (millesettecentotrenta) corrispondenti a circa 18 (diciotto) appartamenti per circa complessivi mc 5.190 (cinquemilacentonovanta).

Entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente Convenzione le parti concorderanno la collocazione e le tipologie di detti alloggi e relative pertinenze.

Detti alloggi saranno, salva diversa determinazione, concessi in affitto sociale permanente a persone aventi requisiti stabiliti dal Comune.

Il Comune procederà con separato atto alla determinazione dei canoni di affitto, nonché a stabilire le modalità di pagamento, di aggiornamento dei canoni, così come a determinare i contenuti dei contratti tipo.

L'atto di cessione al Comune degli alloggi dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

14.7. I termini per la richiesta dei titoli edilizi e per l'inizio e fine lavori degli alloggi di edilizia convenzionata destinata alla vendita (Lotto 1), all'affitto con facoltà di riscatto e da cedere al Comune (Lotto 2) sono riportati all'articolo 8.4.

Per ultimazione o fine dei lavori degli alloggi di edilizia convenzionata si intende la data di presentazione della domanda di abitabilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Il Comune si impegna a rilasciare i titoli edilizi per l'edificazione di tutti gli alloggi di e.e.p. e degli altri alloggi privati anche nel caso di eventuale pendenza del procedimento di espropriazione di lotti facenti parte dell' "Ambito" appartenenti a proprietari non aderenti al Piano, ovvero ancora in caso di eventuale pendenza di giudizi di impugnazione della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del P.I.I., subordinando eventualmente al reperimento di aree destinate a standard che non siano ancora nella disponibilità del Consorzio il rilascio della sola agibilità degli alloggi convenzionati e degli alloggi privati, fatto salvo il reperimento di tutte le aree destinate dal P.I.I. all'urbanizzazione primaria.

14.8. Il Consorzio deve realizzare gli alloggi di e.e.p. indicati al presente articolo 14 secondo le caratteristiche costruttive allegate alla presente Convenzione (Doc. 6.3 "Caratteristiche Edilizia Economica e Popolare e determinazione prezzo") e secondo le regole d'arte attualmente in uso. A garanzia della cessione/assegnazione e della qualità e dei tempi di realizzazione di detti alloggi di e.e.p. il Consorzio presenterà polizza fidejussoria secondo le modalità stabilite al successivo articolo 15, il cui importo è stato determinato come segue:

Immobili da destinare alla vendita convenzionata o in godimento con patto di riscatto:

volumetria complessiva e.e.p. = mc. 46.740

mc 46.740 : 3 m = mq. 15.580.

mq 15.580 x €. 2.070,50 = € 32.258.390,00

€ 32.258.390,00 x 15% = € 4.838.758,50

Immobili da cedere al Comune:

volumetria complessiva e.e.p. = mc. 5.190

mc 5.190 : 3 m = mq 1.730

mq 1.730 x €. 2.070,50 importo e.e.p. in vendita = importo garanzia €. 3.581.965,00

La garanzia fideiussoria ha validità annuale e verrà rinnovata fino al rilascio dell'idonea liberatoria – anche parziale – da parte del Comune. E' facoltà del Consorzio presentare fideiussioni distinte per gli alloggi di e.e.p. destinati alla vendita, all'affitto e da cedere al Comune.

La liberatoria della garanzia verrà rilasciata:

- per gli alloggi in cessione al Comune, a seguito della stipula degli atti di cessione di tutti gli alloggi;
- per gli alloggi in vendita convenzionata, a seguito della stipula degli atti di cessione di tutti gli alloggi;
- per le unità abitative da concedere in affitto con patto di riscatto, a seguito della sottoscrizione degli atti di prenotazione .

Si da atto che sulla polizza fideiussoria dovrà essere riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare, la quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.*

La suddetta polizza non esime il Consorzio dalla prestazione della fideiussione per gli acquirenti e i prenotatari degli alloggi ai sensi del D.Lgs. 122/2005 secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla

normativa, fatta salva la possibilità che il Comune si riserva di accettare che la garanzia fideiussoria da rilasciare a suo favore venga estesa a beneficio degli acquirenti/prenotatari.

14.9. In caso di inadempimento o ritardo nelle obbligazioni assunte dal Consorzio per la realizzazione degli alloggi di e.e.p., il Comune applicherà, a suo insindacabile giudizio e decorso il termine di gg. 30 (trenta) dal ricevimento da parte del Consorzio di una diffida ad adempiere, una sanzione pecuniaria dall'1% (uno per cento) al 15% (quindici per cento) del valore delle opere.

Inoltre, qualora:

- il Consorzio o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato anche a mezzo di alterazione dei prezzi di assegnazione/cessione fuori dai casi contrattualmente previsti,

- si verifichi lo scioglimento e il fallimento del Consorzio o suo avente causa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa,

il Comune potrà richiedere, e il Consorzio è obbligato, a cedere gratuitamente le aree oggetto d'intervento di e.e.p. ed i fabbricati/manufatti ivi realizzati, allo stesso Comune.

Nel caso di mancata realizzazione, in tutto o in parte, degli immobili in cessione e/o della cessione degli stessi al Comune, il Comune potrà richiedere, e il Consorzio è obbligato, a cedere gratuitamente le aree ed i fabbricati/manufatti ivi realizzati oggetto d'intervento di e.e.p., al Comune il quale contestualmente procederà all'escussione delle garanzie fidejussorie di importo pari al valore degli immobili da cedere (se non realizzati) o pari al valore delle opere ancora da eseguire, il cui importo verrà determinato dal Comune, ivi comprese le spese di progettazione ed ogni altro onere accessorio.

Per quanto non disciplinato dal presente Programma Integrato di Intervento si rimanda al documento approvato dal Consiglio Comunale in data 06.01.2006 n. 6 "*Determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata*".

#### **Art. 15) Fideiussioni ed Assicurazioni**

15.1. Il Consorzio, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, ha consegnato al Comune le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

- a) polizza fidejussoria fino alla corrispondenza dell'ammontare massimo di € 13.650.000,00 (tredicimilioneisecentocinquantamila/00), pari al costo stimato di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Lotti A-B-C-D-E oltre a piazza ad uso pubblico) maggiorate del

30% (trentapercento) per incrementato forfetario per la quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui agli articoli 5 e 6;

b) polizza fidejussoria fino alla corrispondenza dell'ammontare massimo di €. 4.745.199,63 (quattromillionisettecentoquarantacinquemilacentonovantanove/63) a garanzia del pagamento degli oneri di pari importo indicati all'articolo 12.1 che precede, maggiorato del 45% (quarantacinquepercento), pari all'interesse ed a garanzia del pagamento delle eventuali sanzioni ex articolo 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

c) polizza fidejussoria fino alla corrispondenza dell'ammontare massimo di €. 1.268.877,60 (unmillioneduecentosessantottomilaottocentosettantasette/60) a garanzia del pagamento dei contributi di pari importo indicati all'articolo 12.2 che precede, maggiorato dell'interesse legale,

d) polizze fidejussoria fino alla corrispondenza dell'ammontare massimo di € 8.420.723,50 (ottomilioniquattrocentoventimilasettecentoventitre/50) a garanzia della realizzazione degli alloggi di e.e.p. previsti dal precedente articolo 14.

e) polizza fidejussoria dell'ammontare di € 1.000.000,00 (unmilione/00) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere del rispetto della qualità acustica dell'area e degli edifici di cui al successivo art. 16.1.

f) polizza fideiussoria dell'ammontare di €. 7.020.000,00 (*euro settemilioniventimila/00*) pari al costo stimato di realizzazione delle opere di standard qualitativo, maggiorate del 30% (trentapercento) per incrementato forfetario per la quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui all'art. 6.4 lett. ii).

g) polizza fidejussoria dell'ammontare di €. 3.000.000,00 (*eurotremilioni/00*) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini ambientali dell'area di cui al successivo articolo 16.2.

Le garanzie dovranno essere preventivamente accettate dal Comune che valuterà l'idoneità dell'Ente fideiussore ai sensi dell'articolo 23 del Documento approvato con atto di Consiglio comunale n. 76/22.12.2004 e s.m.i..

Le garanzie rimarranno in essere fino a esplicita e formale liberatoria da parte del Comune.

A seguito dell'adempimento delle obbligazioni assunte dal Consorzio le garanzie potranno essere svincolate o ridotte proporzionalmente come segue:

- polizza di cui alla precedente lettera a):

⇒ Nel caso di esecuzione diretta da parte del Consorzio: 75% del valore dell'opera a seguito della presentazione del certificato di ultimazione dei lavori rilasciato dal D.L. e

la rimanente quota a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, previa contestuale presentazione della garanzie biennale , e fermo restando l'applicazione di cui all'articolo 101, comma 1, del D.P.R. 554/99 e s.mi.;

⇒ Nel caso di realizzazione da parte del Comune, a seguito del versamento da parte del Consorzio degli importi richiesti dal Comune in base alla modalità di pagamento definite dal Settore Lavori Pubblici del Comune, fermo restando quanto disposta dall'articolo 113, comma 3, del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. ;

- polizza di cui alla precedente lettera b): verrà svincolata proporzionalmente ai pagamenti effettuati alle date indicate all'articolo 12.1 che precede;

- polizza di cui alla precedente lettera c): verrà svincolata proporzionalmente ai pagamenti effettuati alle date indicate all'articolo 12.2 che precede;

- polizza di cui alla precedente lettera d): secondo quanto indicato nel precedente articolo 14.8. e 14.9;

- polizza di cui alla precedente lettera e): alla presentazione al Comune delle relazioni tecniche che dimostrino il rispetto della normativa vigente in materia;

- polizza di cui alla precedente lettera f):

⇒ Nel caso di esecuzione diretta da parte del Consorzio: 75% del valore dell'opera a seguito della presentazione del certificato di ultimazione dei lavori rilasciato dal D.L. e la rimanente quota a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, previa contestuale presentazione della garanzie biennale , e fermo restando l'applicazione di cui all'articolo 101, comma 1, del D.P.R. 554/99 e s.mi.;

⇒ Nel caso di realizzazione da parte del Comune, a seguito del versamento da parte del Consorzio degli importi richiesti dal Comune in base alla modalità di pagamento definite dal Settore Lavori Pubblici del Comune, fermo restando quanto disposta dall'articolo 113, comma 3, del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. ;

- polizza di cui alla precedente lettera g) alla presentazione di idonea certificazione rilasciata dagli Enti competenti in materia di bonifica dei siti contaminati.

15.3. A fronte dell'inadempimento, ritardo, non corretta realizzazione o versamento delle somme dovute per la progettazione e realizzazione delle opere da parte del Consorzio, Il Comune, prima di rivalersi sulle garanzie fideiussorie di cui sopra, dovrà rivolgere al Consorzio formale contestazione e diffida scritta ad adempiere entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni o in quello maggiore stabilito dal Comune o dal collaudatore in relazione all'entità e tipologia delle opere oggetto di diffida.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e all'adeguamento di una o più delle opere di urbanizzazione assunte a proprio carico dal Consorzio mediante la presente Convenzione, a spese della stessa ed in sua vece, previa comunicazione di diffida ad adempiere e decorso invano di giorni trenta dal suo ricevimento da parte del Consorzio.

Le fidejussioni dovranno prevedere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune debba fare.

15.4. Alla data dell'emissione del certificato di collaudo parziale, il Consorzio rilascerà nei trenta giorni successivi polizza assicurativa di importo pari al 10% (dieci per cento) del costo stimato di realizzazione delle opere collaudate, che tenga indenne il Comune dai vizi e difformità delle opere collaudate.

Nel caso venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera consegnata al Comune, di ciò verrà data notizia al Consorzio con richiesta di provvedere entro un termine congruo, e comunque non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica, a rimuovere, riparare o sostituire l'opera o la parte che risultasse in tale situazione. Nel caso di inadempienza il Consorzio autorizza il Comune di Arese a realizzare direttamente le opere necessarie previa escussione della suddetta polizza nel modo più ampio con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune dovrà fare.

Analogamente a quanto sopra si procederà nel caso di opere la cui manutenzione ordinaria e straordinaria sia stata posta a carico del Consorzio e questi non vi provveda.

La polizza assicurativa di cui al presente articolo 15.4 verrà a scadere automaticamente al decorso del termine di anni due decorrenti per ciascuna opera dalla data di emissione del relativo certificato di collaudo anche parziale.

15.5. Il Consorzio o l'impresa esecutrice dei lavori, dieci giorni prima della consegna delle aree e dei manufatti relativi agli interventi di urbanizzazione e standard qualitativo di cui è prevista la cessione alla sottoscrizione della presente Convenzione, dovrà costituire apposita polizza di assicurazione, nella forma Contractors All Risks (C.A.R.) dell'importo minimo di € 500.000,00 (eurocinquecentomila/00) e massimo € 5.000.000,00 (eurocinquemilioni/00), i cui importi verranno stabiliti dal Settore Lavori Pubblici del Comune prima dell'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione. Il predetto importo e' verrà ripartito come indicato Settore

Lavori Pubblici del Comune prima dell'inizio dei lavori sulla base dei lavori da eseguirsi.

Detta polizza deve comprendere la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di € 1.500.000,00 (eurounmilione cinquecentomila/00).

Eventuali franchigie o scoperti saranno a totale carico del Consorzio.

La polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione, da qualsiasi causa determinati, deve coprire tutti i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore.

Inoltre deve prevedere:

- la copertura dei danni delle opere, temporanee e permanenti, eseguite o in corso di esecuzione per qualsiasi causa nel cantiere, compresi materiali e attrezzature di impiego e di uso, ancorché in proprietà o in possesso dell'impresa, compresi i beni del Comune destinati alle opere;
- il risarcimento dei danni materiali agli impianti ed alle opere preesistenti alla consegna dei lavori, presenti nel luogo di costruzione delle opere, anche di proprietà di terzi, verificatisi in dipendenza della costruzione delle opere oggetto del Capitolato Speciale d'Appalto e manifestatisi, nonché denunciati prima della scadenza dell'assicurazione;
- il risarcimento dei costi di demolizione e sgombero dei residui delle cose assicurate, danneggiate a seguito di sinistro;
- il risarcimento dei danni causati a terzi da vibrazione, rimozione, franamento e cedimento del terreno, di basi d'appoggio e di sostegni in genere delle opere assicurate.

Detta polizza scadrà automaticamente alla data di redazione del certificato di collaudo finale. Il Comune potrà autorizzare riduzioni del massimale all'atto della consegna di singole opere di urbanizzazione.

15.6. Ove il Comune, ai fini della rivalsa delle spese subite per la realizzazione di opere in danno del Consorzio utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie e le polizze assicurative di cui agli artt. 15.1, 15.4 e 15.5, esso rinunzierà all'azione diretta per il rimborso nei confronti del Consorzio, fatta eccezione per gli importi che risultassero dovuti che eccedano eventualmente l'ammontare riscosso mediante fideiussione/assicurazione.

## **Art. 16) Obblighi di verifica**

16.1. Il Consorzio si impegna ad eseguire le nuove verifiche di indagine acustica sull'area ove sorgerà

l'intervento privato, così come definito dall'art. -- delle N.A. del P.I.I., ed inoltre, a realizzare a propria cura e spese tutti gli interventi sugli edifici al fine del rispetto della normativa in materia di igiene acustica di cui alla L.R. 13/2001.

16.2. Il Consorzio si impegna ad eseguire ulteriore indagine sullo stato dei suoli e se necessario di procedere ad eventuale successiva bonifica dell'area per rispondere ai parametri stabiliti dalla normativa per destinazione d'uso servizi pubblici, commerciale, residenziale. Tale bonifica verrà eseguita sulla base delle determinazioni che verranno assunte dagli Enti competenti. Non potranno essere realizzati gli interventi edificatori in assenza di idonea liberatoria ambientale da parte degli Enti competenti.

### **Art. 17)**

17.1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dal Consorzio per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Il Consorzio e i singoli consorziati, nell'alienazione delle aree di loro proprietà, potranno essere liberati ed esonerati dalle obbligazioni tutte assunte con la presente Convenzione previa contestuale e formale assunzione di tali oneri ed obbligazioni da parte dei nuovi proprietari e di consegna da parte di questi delle fideiussioni di valore pari a quelle previste dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.

17.2. Il Comune accetta sin d'ora che tutte le obbligazioni assunte dal Consorzio con la presente Convenzione, nessuna esclusa e quindi comprese anche quella relative al rilascio di fideiussioni, possano essere adempiute anche da uno o più dei singoli consorziati, fermo restando la responsabilità solidale del Consorzio.

### **Art. 18) Spese**

18.1. Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione sono a carico del Consorzio che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.

18.2. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a carico del Consorzio che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione. In particolare, quelle amministrative quali gli oneri per il Responsabile del procedimento della variante urbanistica, per la V.A.S., e quelle relative alla revisione legale della bozza di Convenzione sono state quantificate complessivamente in € .64.890,00 (sessantaquattromilaottocentonovanta/00). La predetta somma di €

64.890,00 (sessantaquattromilaottocentonovanta/00) è già stata versata con bolletta n. --/--.---.--- della Tesoreria comunale.

#### **Art. 19)**

19.1. Le parti danno atto che la realizzazione delle opere di interesse pubblico avverrà nel pieno rispetto della disciplina di settore vigente alla data di stipula del presente atto. Non costituiranno modifica della presente Convenzione eventuali diverse modalità di individuazione delle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione e di standard qualitativo che eventualmente venissero in seguito proposte dal Consorzio sulla base di nuove disposizioni normative intervenute successivamente alla stipula del presente atto, ivi compresa la possibilità di realizzare direttamente da parte del Consorzio alcune delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. in considerazione di quanto dichiarato nel precedente articolo 9.3. Il Comune si riserva in ogni caso di valutare i presupposti per autorizzare tali variazioni operative.

Non costituiranno variante al P.I.I. modifiche alla identificazione degli standard qualitativi, richieste dal Comune ed accettate dal Consorzio, che non incidano più del 30% (trentapercento) del valore globale delle opere pubbliche previste.

19.2. Il Consorzio si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Programma allegato risultino indicate libere da edificazioni. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.

19.3. Il Consorzio si impegna a provvedere a propria cura e spese alla trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante.

A tal fine le Parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari competente a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini della registrazione, al presente atto viene dato un valore di € ..... (Euro .....) corrispondente al presunto costo dei lavori da eseguire dai contraenti.

#### **Art. 20)**

20.1. Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata e sottoscritta entro 150 (centocinquanta) giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva approvazione del Programma Integrato d'Intervento, e non siano pendenti a tale momento giudizi di impugnazione del P.I.I.

*20.1 Le parti danno atto che essendo trascorsi più di 150 (centocinquanta) giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva approvazione del Programma Integrato d'Intervento e non essendo pendenti a tale momento giudizi di impugnazione del P.I.I., non avendo il Comune esercitato il diritto di risoluzione della Convenzione stessa, fermo restando quanto disposto dagli articoli 46 e 47 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Consorzio ha versato un importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, pari a complessive Euro ....., in considerazione del fatto che detto ritardo è da imputarsi al Consorzio stesso.*

In sede di stipula della convenzione al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto e' altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e verifica che si dovesse rendere necessaria ai fini della stipula dell'atto convenzionale.

**Art. 21)**

Il Comune, nei limiti consentiti dalle legge, si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari, comprovati e documentati motivi di interesse pubblico.

**Art. 22)**

La presente convenzione ha validità, ai fini urbanistici, di anni dieci (dieci) e, per gli aspetti inerenti gli alloggi ad edilizia convenzionata di cui al precedente articolo 14, di anni 40 (in lettere) sempre a partire dalla data della sua stipulazione.

Il Consorzio

Il Comune di Arese

E richiesto

io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che, previa dispensa espressa a me Notaio per la lettura degli allegati, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore