

Repertorio n.

Raccolta n.

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 - 11°  
COMMA - DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 E SUCCESSIVE  
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, FRA IL COMUNE DI CERNUSCO SUL  
NAVIGLIO, E LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER  
LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE INCLUSE NEL VIGENTE  
PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E  
POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL  
NAVIGLIO, LOTTO 2 CE 25 BIS VARIANTE 34.- AMBITO "A"**

L'anno duemilatredici il giorno ..... del mese di .....

In Cernusco sul Naviglio (MI), in una sala della sede  
Comunale in via Tizzoni n. 2 al piano primo.

**NOTAIO ROGANTE**

Innanzi a me Avv. Alessandro De Cicco, Notaio con sede in  
Pioltello, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili  
riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,  
si sono

**COSTITUITI**

**IN PRIMO LUOGO**

-- il "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**", con sede in  
Cernusco sul Naviglio (MI) - via Tizzoni n. 2, codice  
fiscale 01217430154, in persona del Dirigente dell'area  
Tecnica Arch. **ACQUATI Marco**, nato a Milano il 9 Maggio  
1956 e domiciliato per la carica presso la sede  
comunale, autorizzato alla stipula del presente atto ai  
sensi di legge, in forza di:

- Decreto Sindacale del 20 marzo 2012 Prot.n. 14292, che  
in copia conforme del ..... si trova  
allegato sotto la lettera "**A**" al presente atto;

\* verbale di Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del  
giorno 11 aprile 2011 che in copia conforme è allegato  
sotto la lettera "**A**" ad altro mio atto in data 26  
settembre 2011, Repertorio n. 22039/12146, regolarmente  
registrato;

\* Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n°  
del .....2013 che si allega in copia conforme sotto la  
lettera "**B**" al presente atto per farne parte integrante e  
sostanziale,  
in prosieguo chiamato anche più semplicemente "**COMUNE**"

**IN SECONDO LUOGO**

La società Cooperativa "**LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA  
EDILIZIA**" con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI) - piazza  
Ruffilli n° 3, codice fiscale e numero d'iscrizione al  
Registro Imprese di Milano 07641390153,

in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore sig. PEREGO Vincenzo, nato a Cernusco sul Naviglio il 18 maggio 1952, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a ciò autorizzato in forza dei poteri al medesimo conferiti dalla delibera assunta dal Consiglio di amministrazione della società in data , che in estratto certificato conforme all'originale in data odierna a cura di me notaio si allega al presente atto sub "**C**", in prosieguo denominata Società "**LA TRACCIA**" o più brevemente come "Operatore" o "Cooperativa"

Detta società si costituisce in atto in proprio nonchè quale società capogruppo mandataria dell'A.T.I. costituita con atto autenticato dal Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 19 aprile 2012, rep. 286539/43495, regolarmente registrato, con le società:

- "**LA CHIOCCIOLA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.**" con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI) - piazza Gavazzi n° 17, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Milano 03836990964, REA 1707755 e

- "**EDULIS SOCIETA' COOPERATIVA**" con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI) - Largo Volontari del Sangue n° 1, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Milano 04342620962, REA 1741955

giusta procura speciale da me notaio redatta in data 11 maggio 2012, repertorio n. che in originale si allega al presente atto sub "**D**".

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti.

#### **IN TERZO LUOGO**

-- **SANTAMBROGIO UMBERTO**, nato a Milano il 09/11/1927 e residente a Cernusco Sul Naviglio (MI), via Lario n.6, codice fiscale SNTMRT27S09F205Q;

-- **SANTAMBROGIO CLAUDIA**, nata a Milano l' 11/10/1958 e residente a Sirtori (LC), via G. Puccini n.9, codice fiscale SNTCLD58R51F205B;

-- **SANTAMBROGIO LUISA**, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 27/12/1961 e residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Brava n.3, codice fiscale SNTLSU61T67C523D;

-- **SANTAMBROGIO ANTONELLA**, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 17/02/1964 e residente a Cernusco sul Naviglio (MI), via Brava n.4/A, codice fiscale SNTNNL64B57C523S;

#### **IN QUARTO LUOGO**

La società "**ZETA BUILDING S.R.L.**", con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI) - via Mariani n. 7, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Milano 04186730968, iscritta al R.E.A. MI-1732158, capitale sociale Euro 40.000,00 (quarantamila) interamente versato, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante **ZUCCHETTI Marco**, nato a Cernusco Sul Naviglio (MI) il 13 settembre 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a ciò autorizzato in forza dei poteri al medesimo conferiti dal vigente statuto sociale;

#### **PREMESSO**

**a)** - che il Comune di Cernusco Sul Naviglio era aderente al C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale per L'Edilizia Economica e Popolare), Consorzio in fase di scioglimento avviato con Deliberazioni dell'Assemblea del Consorzio n. 14 Registro Delibere e n. 797 di protocollo in data 24 febbraio 2010;

**b)** - che in detto Comune è vigente il piano di zona consortile per l'edilizia economica popolare ex lege 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombardia in data 16 aprile 1991 n. V/7889, successivamente modificato ed integrato;

**c)** - che con deliberazione n. 12 in data 23 febbraio 2010 l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato il regolamento per l'attuazione del piano di zona consortile per dare applicazione nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, ai disposti dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, in sostituzione di quello precedentemente approvato;

**d)** che con deliberazione n. 8 in data 4 febbraio 2008 l'Assemblea consortile ha approvato per l'attuazione del piano di zona consortile, il settimo programma pluriennale ex articolo 38 della legge 865/71, così come modificato dall'articolo 1 della legge 27 giugno 1974 n. 247, successivamente aggiornato e modificato;

**e)** che con deliberazione n. 46 in data 30 settembre 2010 il C.I.M.E.P. ha approvato il progetto esecutivo ex articolo 4 delle norme tecniche di attuazione del piano di zona per il lotto 2 CE 25 bis variante 34, su proposta del Comune di Cernusco Sul Naviglio ed oggetto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 202 del 30 giugno 2010;

**f)** che con deliberazione n. 47 in data 30 settembre 2010 il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del

Comune ed in coerenza con le deliberazione di cui ai punti c) d) ed e), quali futuri utenti in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, così come modificato dall'articolo 3 - comma 63 - della legge 23 dicembre 1996 n. 662, di aree residenziali a parte del lotto 2 CE 25 bis variante 34, la Società **"LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA"** quale capogruppo dell'A.T.I. con le società **"LA CHIOCCIOLA - SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L."** e **"EDULIS SOCIETA' COOPERATIVA"** per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 12.000 (dodicimila)- Ambito "A".

g) che, per effetto della procedura in atto relativa allo scioglimento del C.I.M.E.P., il Comune è divenuto titolare di tutte le procedure di acquisto e conseguente assegnazione delle aree connesse all'attuazione del Piano di Zona consortile, in forza dei seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 29 in data 11 aprile 2011 con la quale il Comune ha preso in carico le procedure pendenti;

- Verbale di Deliberazione dell'Assemblea Consortile n. 35 del 9 novembre 2011 ad integrazione della precedente deliberazione n. 30 del 19 luglio 2011 che dispone, anche a titolo di chiarimento, che con l'avvenuto scioglimento del consorzio, le competenze dallo stesse esercitate e da esercitarsi, sono ritornate in capo alle Amministrazioni Comunali, come del resto già stabilito dalla Assemblea Consortile con delibera n. 14 del 23 febbraio 2010;

- Atti Propedeutici alle cessioni, come di seguito elencati;

- \* atto di acquisto sostitutivo di esproprio delle aree individuate catastalmente al foglio 22 (ventidue) particelle 86 (ottantasei) parte e 87 (ottantasette) parte giusta atto a rogito Notaio Ciro De Vincenzo in data 22 gennaio 2009, repertorio n. 121398/13771 tra il signor Roberto Lamera ed il C.I.M.E.P e successivo passaggio al Comune di Cernusco sul Naviglio con atto a rogito Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello in data 29/04/2013 repertorio n. 23908/13476, registrato a il ..... al n., Serie .... e trascritto a Milano II in data ..... ai numeri .....) ;

- \* nota C.I.M.E.P. in data 13 dicembre 2010, prot. n. 3664 con la quale il Consorzio ha comunicato al Comune di Cernusco Sul Naviglio l'accordo con i signori Santambrogio Umberto e Sirtori Lidia, relativamente all'acquisto sostitutivo d'esproprio dell'area individuata catastalmente al foglio 22 (ventidue),

particella 69 (sessantanove) ora particelle 304,305,306;

\* delibera n. 65 del 9 settembre 2009 per l'acquisto sostitutivo di esproprio di immobili dalla Società Zeta Building Srl, parte dei quali sono stati oggetto di cessione con la stipula della convenzione urbanistica a rogito notaio Alessandro De Cicco del 14 maggio 2012 rep. n. 22.904 raccolta n. 12.760;

h) che per la completa attuazione del Piano di Zona Consortile ( in prosieguo definito anche solo PdiZ) ed in particolare dell'Ambito "A" facente parte del Lotto 2CE25 bis, oggetto dei successivi patti convenzionali, si prevede:

- la vendita di una parte delle aree di proprietà della società **"LA TRACCIA"** al Comune di Cernusco Sul Naviglio, come riportato successivamente al "PRIMO LUOGO" del presente atto, destinate "a servizi per viabilità e a residenza" dal Progetto Esecutivo approvato e ricomprese nel Lotto 2CE25bis; aree meglio identificate ed individuate graficamente in colore azzurro nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "...";

- la vendita di una parte delle aree di proprietà della società **"ZETA BUILDING S.R.L."** al Comune di Cernusco Sul Naviglio, non ricomprese nell'atto di convenzione urbanistica sottoscritta in data 14/05/2012 rep.n.22904 racc.n.12760, come riportato successivamente al "PRIMO LUOGO" del presente atto, destinate "a servizi e verde pubblico attrezzato, viabilità e a residenza" dal Progetto Esecutivo approvato e ricomprese nel Lotto 2CE25bis; aree meglio identificate ed individuate graficamente in colore magenta nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "..";

- la vendita delle aree di proprietà dei signori **SANTAMBROGIO UMBERTO, SANTAMBROGIO CLAUDIA, SANTAMBROGIO LUISA E SANTAMBROGIO ANTONELLA**, al Comune di Cernusco Sul Naviglio come riportato successivamente sempre al "PRIMO LUOGO" del presente atto, destinate "a servizi e verde pubblico attrezzato, viabilità e a residenza " dal Progetto Esecutivo approvato e ricomprese nel Lotto 2CE25 bis; aree meglio identificate ed individuate graficamente in colore giallo nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "...";

- la conseguente cessione, in piena proprietà, da parte del Comune di Cernusco Sul Naviglio alla società **"LA TRACCIA"**, come riportato successivamente al "SECONDO LUOGO" del presente atto, di aree "destinate a residenza" (superficie fondiaria) dal Progetto Esecutivo approvato,

necessarie alla realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 12.000 (dodicimila); aree meglio identificate ed individuate graficamente con perimetro tratteggiato in colore blu nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "... - ambito A";

i) che, con delibera di Giunta Comunale n. ... del ...2013 è stato approvato lo schema di convenzione conforme alle previsioni del PdiZ sopra citate previa sottoscrizione del testo da parte dell' operatore La Traccia per approvazione dello stesso e previa sottoscrizione del testo da parte della Soc. Zeta Building s.r.l. e dei Sigg.ri Santambrogio per le cessioni di competenza;

l) che il Comune di Cernusco Sul Naviglio è già pieno ed assoluto proprietario degli appezzamenti di terreno aventi una superficie complessiva pari a mq. 1130 (millecentotrenta) catastali, identificati al foglio 22 (ventidue), particelle 301 (.....), 302 e 303 oltre che della quota di ½ delle particelle 298 e 299, della superficie catastale complessiva di mq. 180 , ricompresi nel Lotto 2CE25 bis, in forza dell'atto a rogito Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello in data 29/04/2013 repertorio n. 23908/13476, registrato a ..... il ..... al n....., Serie ... e trascritto a Milano II in data .... ai numeri ....., avente ad oggetto il "trasferimento del Comune di Cernusco sul Naviglio di aree acquisite della C.I.M.E.P. nell'interesse del Comune medesimo, in esecuzione del P.E.E.P. consortile ex Lege 167/62 e successive modifiche e integrazioni - Lotto 2CE 25".

m) - che le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

Tutto ciò premesso, dato atto che il presente contratto, per la sua migliore intellegibilità viene suddiviso in tre parti, come segue:

- **PRIMO LUOGO - Compravendita;**
- **SECONDO LUOGO - Convenzione e cessione degli ambiti edificatori;**
- **TERZO LUOGO - Disposizioni Comuni**

si conviene e si stipula quanto segue

#### **PRIMO LUOGO - Compravendita dai privati al Comune**

La presente parte si articola come segue:

Art. I-1 - Oggetto della compravendita

- Art. I-2 - Prezzo
- Art. I-3 - Possesso e garanzie
- Art. I-4 - Obbligazioni
- Art. I-5 - Spese e tasse

**Art.I-1 - Oggetto della compravendita**  
**NORMATIVA NEGOZIALE DI CARATTERE REALE**

**1.1 - Consenso ed oggetto**

Per l'attuazione del vigente piano di zona consortile, ai sensi dell'art. 35 - 11° comma - della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, così come modificato dall'articolo 3 - comma 63 - della Legge 23 dicembre 1996 n. 662;

**A) La società Cooperativa "LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA" come sopra generalizzata,**

**VENDE**

al "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**", che a mezzo del suo Legale Rappresentante, sempre a tale titolo, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà delle aree di complessivi mq. 1270 catastali (**milleduecentosettanta**) **per l'intero e mq. 180 catastali per la quota di ½** a parte del lotto 2 CE 25 bis variante 34 indicata con colore azzurro sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera sub "..."

**CONFINI**

**- quanto all' area di cui alla particella 287 a corpo:**

.....

**- quanto all'area di cui alla particella 300 a corpo:**

.....

**- quanto all' area di cui alla particella 298 (per la quota di ½) a corpo:**

-----

**- quanto all' area di cui alla particella 299 (per la quota di ½) a corpo:**

-----

**DATI CATASTALI**

Nel Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 22 (ventidue)**, part. 287 e 300 per l'intero, part. 298 e 299 per la quota di ½, come segue:

-----

**B) I Signori SANTAMBROGIO UMBERTO, SANTAMBROGIO CLAUDIA, SANTAMBROGIO LUISA E SANTAMBROGIO ANTONELLA** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero

**VENDONO**

al "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**", che a mezzo del suo Legale Rappresentante, sempre a tale titolo, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà di talune

**AREE**

a parte del lotto 2 CE 25 bis variante 34, indicata con colore giallo sulla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera ".." e ricadenti nel predetto Piano di Zona **della superficie di mq. 2300,00 (duemilatrecento);**

**CONFINI**

- quanto all' area di cui alla particella 304 a corpo:

---

- quanto all' area di cui alla particella 305 a corpo:

---

- quanto all' area di cui alla particella 306 a corpo:

---

**DATI CATASTALI**

Nel Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 22 (ventidue)**, partt. 304, 305 e 306, come segue:

---

C) La società "**ZETA BUILDING S.R.L.**" come sopra generalizzata,

**VENDE**

al "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**", che a mezzo del suo Legale Rappresentante, sempre a tale titolo, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà delle aree di complessivi **mq.3148(tremilacentotrentotto)** catastali a parte del lotto 2 CE 25 bis variante 34 indicata con colore magenta sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera sub "..."

**CONFINI**

- quanto alle aree di cui alle particelle 264 e 265 a corpo:

---

- quanto alle aree di cui alla particelle 278, a corpo:

---

**DATI CATASTALI**



Nel Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 22 (ventidue)**, part. 264, 265, 278, come segue:

-----

#### **PRECISAZIONI**

Nelle presenti cessioni sono ricompresi tutti gli accessori le accessioni e le pertinenze delle rispettive aree.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della Legge 6 giugno 2013, entrata in vigore dall'8 giugno 2013, che qui si riporta:

**Art. 10-bis. Norma di interpretazione autentica dell'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111**

*1. Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permuta a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali.*

gli acquisti di aree sopra evidenziati, da parte del Comune, non sono soggetti alle limitazioni citate.

#### **ADEMPIMENTI PRESCRITTI DALLE LEGGI URBANISTICHE ED ENERGETICHE**

##### **Situazione urbanistica**

Le rispettive parti cedenti, come sopra rappresentate, ai sensi della Legge urbanistica vigente, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in oggetto, rilasciato dal Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) in data .....2013, che si allega al presente atto sotto la lettera "... " e mi dichiarano che

dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali aree.

Le rispettive parti cedenti, come sopra rappresentate, garantiscono inoltre che fino ad oggi non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza comunale accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva.

#### **Art. I-2 - Prezzo**

In considerazione dei contenuti complessivi del Piano di Zona consortile ed in particolare del presente lotto 2CE25 bis, come meglio in premessa ed in prosieguo esplicitati, le parti dichiarano che:

1. Il corrispettivo della vendita degli immobili in contratto di cui al punto A) del precedente Art.I-1 è stato di comune accordo pattuito in complessivi euro **271.353,60** (duecentosettantunomilatrecentocinquante euro/60) ottenuto secondo i seguenti valori:

\* euro/mq 168,00 + IVA 22% = euro mq 204,96 per mq 1.160,00 (millecentosessanta /00) (superficie fondiaria)  
= euro **237.753,60**  
(duecentotrentasettemilasettecentocinquante euro/60)

\* euro/mq 168,00 esente IVA = euro/mq 168,00 per mq 200,00 (duecento) (superficie a standard) = euro **33.600,00** (trentatremilaseicento euro,00).

L'importo di € 204,96 deriva dall'importo di € 203,24, definito dal Consiglio Comunale con delibera n. 12 del 18 aprile 2013 che è il risultato di € 168 al mq incrementato dell' I.V.A. al 21%, ora calcolato adeguando l'I.V.A. al 22%.

2. Il corrispettivo della vendita degli immobili in contratto di cui al punto B) del precedente Art.I-1 è stato di comune accordo pattuito in complessivi euro **414.000,00** (quattrocentoquattrocentoquattordicimila euro/00) ottenuto secondo i seguenti valori:

\* euro/mq 180,00 (esente IVA) = euro/mq 180,00 per mq 2300 (duemilatrecento)- superficie fondiaria e a standard = euro **414.000,00** (quattrocentoquattordicimila euro/00) comprensivo di qualsiasi imposta fiscale prevista dalla legislazione vigente in materia, pertanto trattandosi di cessione sostitutiva d'esproprio, la stessa è soggetta al rispetto delle norme fiscali di cui all'art. 35 del DPR 327/2001 e s.m.i. (ritenuta del 20%).

3. Il corrispettivo della vendita degli immobili in contratto di cui al punto C) del precedente Art.I-1 è stato di comune accordo pattuito in complessivi euro **588.073,92**(cinquecentoottantottomilazero settantatre euro /92) ottenuto secondo i seguenti valori:

\* euro/mq 168,00 + IVA 22% = euro mq 204,96 per mq 1.602,00 (milleseicentodue /00) (superficie fondiaria)  
= euro **328.345,92**

(trecentoventottomilatrecentoquarantacinque euro/92)

\* euro/mq 168,00 esente IVA = euro/mq 168,00 per mq 1.546,00 (millecinquecentoquarantasei) (superficie a standard) = euro **259.728,00**

(duecentocinquantanovemilasettecentoventotto euro,00).

Le somme costituenti i predetti prezzi di vendita vengono regolate tra le Parti all'atto della stipula del presente contratto come segue:

1) La somma di complessivi euro **271.353,60** (duecentosettantunomilatrecentocinquantatre euro/60) viene corrisposta mediante compensazione con quanto successivamente indicato all'art. II- 3, alla firma del presente contratto;

2) La somma di complessivi € **414.000,00** (quattrocentoquattordicimila euro/00) viene corrisposta mediante assegni circolari ai sigg.ri Santambrogio, alla firma del presente contratto, trattandosi di cessione sostitutiva d'esproprio, la stessa è soggetta al rispetto delle norme fiscali di cui all'art. 35 del DPR 327/2001 e s.m.i. (ritenuta del 20%).

3) La somma di complessivi euro **588.073,92** (cinquecentoottantottomilasettantatre euro/ 92) viene corrisposta mediante bonifico bancario alla società Zeta Building Srl, alla firma del presente contratto;

### **Art. I-3 Possesso e garanzie**

Con la sottoscrizione del presente atto, il Comune di Cernusco sul Naviglio, come sopra rappresentato, viene immesso con tutte le conseguenze utili ed onerose nel possesso legale e materiale delle aree acquistate, ivi comprese le aree oggetto di successiva assegnazione in

proprietà all' Operatore, di cui meglio si dirà nel secondo luogo.

Con riferimento alle aree che rimangono in proprietà del Comune quali aree a standard e servizi, le stesse saranno successivamente fatte oggetto di consegna formale al Comune , secondo quanto stabilito agli artt.II 9 del "secondo luogo", essendo tali aree interessate dalla realizzazione da parte della Cooperativa **"LA TRACCIA A.R.L."** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio individuate al progetto preliminare allegato alla presente convenzione sub. "...".

I venditori, anche come sopra rappresentati, assicurano ognuno per le proprie aree vendute:

- la piena proprietà e libertà di quanto oggetto del presente atto da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, sequestri pignoramenti, ipoteche, liti e servitù.

- di aver pagato ogni onere ed imposta dovuta sino ad oggi, con impegno a corrisponderne qualsiasi altra che fosse imputabile sino ad oggi, quantunque emergesse in futuro;

- che le aree in oggetto non sono soggette a prelazione legale di alcun genere, anche alla luce della loro effettiva destinazione urbanistica;

- che non sono state attraversate da fuoco negli ultimi dieci anni.

#### **Art. I-4**

##### **Obbligazioni**

Con comunicazione in data 30/06/2010 prot.n.2245, emessa ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n.241/90, il C.I.M.E.P. avviava il procedimento per esproprio per pubblica utilità nei confronti dei signori Santambrogio Umberto e Sirtori Lidia.

Con successiva nota C.I.M.E.P. in data 13 dicembre 2010, prot. n. 3664, il Consorzio comunicava al Comune di Cernusco Sul Naviglio l'accordo con i signori Santambrogio Umberto e Sirtori Lidia, relativamente all'acquisto sostitutivo d'esproprio dell'area individuata catastalmente al foglio 22 (ventidue), particella 69 (sessantanove), ora particelle 304, 305 e 306 del fg. 22.

I proprietari cedenti dichiaravano la presenza sull'area in cessione di una recinzione che dovrà essere demolita per la realizzazione delle opere previste dal PEEP richiedendo la realizzazione di una nuova recinzione definitiva, specificata meglio nella nota di impegno alla cessione pervenuta al protocollo Cimep n. 3415 in data

17/11/2010. La citata nota di adesione ha natura di acquisto sostitutivo d'esproprio.

Nello specifico i manufatti da realizzarsi, avranno le seguenti caratteristiche:

- la recinzione da eseguirsi con muretto in cls. alt. cm. 50 e soprastante inferriata h. cm. 130,00 trattata con zincatura a caldo e verniciatura, su lato ovest e nord delimitante i mappali 263-287 - 304 - 305 dal mappale 124 del foglio 22 di Cernusco sul Naviglio, sarà costruita interamente sulle future proprietà della acquirente.

Le spese di realizzazione ed anche quelle della futura manutenzione ordinaria e straordinaria della recinzione sono a carico della Coop. La Traccia; parte venditrice garantirà, ove necessario, l'accesso nella sua proprietà al personale addetto alla installazione e/o alla manutenzione della recinzione;

- il futuro cancello elettrico in ferro, con trattamento di zincatura a caldo, sul tratto ovest a circa 13 metri dal confine sud del mappale 124 (in corrispondenza al mappale 300), a due battenti con luce netta di m. 4,50, altezza m. 1,80 telecomandato a distanza con n. 2 motori elettrici lineari con impianto elettrico e lampeggiante, sarà realizzato a cura e spesa della Coop. La Traccia e posizionato nella proprietà Santambrogio (mapp. 124); energia elettrica e cavi - e relativi allacciamenti - nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello, saranno a carico dei Sigg.ri Santambrogio, quali utilizzatori esclusivi;

- la chiusura dell'attuale passaggio posto a nord del mappale 124 sarà effettuata dopo l'apertura di un cancello provvisorio da situarsi ad ovest, in corrispondenza del mappale 300, nella stessa posizione in cui, successivamente, sarà posto il cancello definitivo di cui al punto che precede;

- il percorso di accesso temporaneo, a doppio senso di marcia (collegamento alla via Castellana - mapp. 302 -

303 e 300) in corrispondenza del cancello carraio definitivo posto ad ovest del mappale 124, sarà realizzata su terreno che verrà dalla acquirente ceduto al Comune. La Coop. La Traccia provvederà alla relativa costruzione e manutenzione ordinaria e straordinaria (pavimentazione e segnaletica), a propria cura e spese.

- La parte acquirente si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a riportare in tutti i futuri atti di vendita a terzi gli accordi e i patti di cui sopra.

Tali realizzazioni saranno a carico della coop. La Traccia che si impegna alla realizzazione di quanto sopra senza possibilità di scomputo dei costi sostenuti ma con possibilità di porli, previa introduzione nel Piano di Ripartizione e Ammortamento preventivo, in capo agli assegnatari.

Il Comune accetta l'imposizione di una servitu' di passo a titolo gratuito su tali mappali che cesserà allorquando, con l'attuazione del Piano Attuativo del campo ml\_6 , si verrà a creare la nuova viabilità di accesso prevista dal Piano di Governo del Territorio. In tale momento l'area al fg. 22 mappali 300 e 303 tornerà nella piena disponibilità del Comune.

#### **Art. I-5**

##### **Spese e tasse**

La cessione delle aree in oggetto è soggetta all'imposta Iva nei limiti delle porzioni effettivamente edificabili, essendo fuori dall'applicazione del campo Iva per quelle residue parti che non siano suscettibili di utilizzazione edificatoria ai sensi dell'art. 2, terzo comma lettera C del DPR 633/72.

Nel primo caso pertanto la presente convenzione sarà registrata con l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

Nel secondo caso essa sarà registrata con l'applicazione delle imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa e di quella catastale in misura ordinaria pari all'1% (uno per cento), trattandosi di acquisto a titolo oneroso di porzioni immobiliari da parte di un ente pubblico.

Si precisa che il valore delle aree , assoggettabili o

meno ad Iva, ammonta ad euro:

art. I-1 A) - € **194.880,00**  
(centonovantaquattromilaottocentoottanta euro/00,)), - mq  
1160 x € 168 al mq - per la superficie fondiaria  
assoggettabile ad Iva;  
€ **33.600,00** (trentatremilaseicento euro/00) - mq 200 x €  
168 al mq - per aree a standard esenti da Iva;

art. I-1 B) € **358.200,00** (trecentocinquantottomila  
duecento euro) - mq 1990 x € 180 al mq - per la  
superficie fondiaria soggetti a ritenuta fiscale;  
€ 55.800,00 (cinquantacinquemilaottocento euro/00) - mq  
310 x € 180 al mq - per aree a standard soggetti a  
ritenuta fiscale;

art. I-1 C) - € **269.136,00** (duecentosessantannovemila  
centotrentasei euro/00) - mq 1602 x € 168 al mq - per la  
superficie fondiaria assoggettabile ad Iva;  
€ **259.728,00** (duecentocinquantannovemilasettecentoventotto  
euro/00) - mq 1546 x € 168 al mq - per aree a standard  
esenti da Iva;

**IN SECONDO LUOGO - trasferimenti dal Comune all'Operatore  
ed ulteriori obbligazioni**

La presente parte si articola come segue:

ART. II-1 Obbligo generale e validità della convenzione

ART. II-2 Trasferimenti e oggetto delle cessioni

ART. II-3 Corrispettivo per le cessioni delle aree alla  
Cooperativa **"LA TRACCIA A.R.L."**

ART. II-4 Contributo di costruzione - oneri di  
urbanizzazione

ART. II-5 Opere di urbanizzazione: progettazione e costi

ART. II-6 Opere di urbanizzazione: costi e modalità di  
appalto

ART. II-7 Verifica di adeguatezza del costo delle opere  
di urbanizzazione

ART. II-8 Tempi di realizzazione per le opere di  
urbanizzazione

ART. II-9 Collaudi e norme generali relative alle Opere  
di Urbanizzazione

ART. II-10 Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

ART. II-11 Termini ed impegni specifici dell'Operatore

ART. II-12 Assicurazione postuma per gli edifici

ART. II-13 Condizione di cessione degli alloggi  
ART. II-14 Varianti e migliorie degli alloggi realizzandi  
ART. II-15 Dimensione e dotazioni dei posti auto/box:pertinenze  
ART. II-16 Alienabilità degli immobili  
ART. II-17 Clausola di nullità  
ART. II-18 Requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi  
ART. II-19 Locazione degli alloggi  
ART. II-20 Elenco acquirenti degli alloggi  
ART. II-21 Sanzioni  
ART. II-22 Garanzie fidejussorie relative agli edifici privati  
ART. II-22 bis Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione  
ART. II-23 Spese a carico delle Società  
ART. II-24 Piano economico finanziario  
ART. II-25 Trascrizioni  
ART. II-26 Spese imposte e tasse.

#### **ART.II-1**

##### **Obbligo generale validità della convenzione**

L' Operatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in **30 (trenta) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto**, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63) dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e della deliberazione del Consiglio direttivo del C.I.M.E.P. n. 312 in data 23 aprile 1997.

#### **ART. II-2**

##### **Trasferimenti e oggetto delle cessioni**

Per l'attuazione del vigente piano di zona consortile, ai sensi dell'articolo 35 - 11° comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865, così come modificato dall'articolo 3 - comma 63 - della legge 23 dicembre 1996 n. 662:

**1. Il Comune di Cernusco Sul Naviglio**, come sopra rappresentato

##### **VENDE**

alla Società "**LA TRACCIA**", che a mezzo del suo Legale Rappresentante, sempre a tale titolo, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà delle seguenti



AREE

residenziali della superficie di mq. 5622(cinquemilaseicentoventidue) catastali (superficie fondiaria Ambito A) a parte del lotto 2 CE 25 bis variante 34 indicata con perimetro tratteggiato colore blu sulla planimetria allegata sotto la lettera "H".

CONFINI

- in un sol corpo: aree alle particelle ... (....), ... tutte del foglio 22 (ventidue).

DATI CATASTALI

Censite nel Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 22 (ventidue)**, come segue:

- \* **particella 278** (.....)..... ;
- \* **particella 304** (.....).....;
- \* **particella 287** (.....).....;
- \* **particella 301** (.....).....;
- \* **particella 298** (.....).....;

Con la sottoscrizione del presente atto, la Società "**LA TRACCIA**", come sopra rappresentata, viene immessa nel possesso legale e materiale degli immobili acquistati ed oggetto di successiva edificazione, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

Il Comune di Cernusco Sul Naviglio, come sopra rappresentato, assicura la piena proprietà e libertà di quanto oggetto del presente atto da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, sequestri pignoramenti, ipoteche e liti.

Sull'area ceduta in proprietà di cui sopra, e nel suo sottosuolo, la Società "**LA TRACCIA**", si obbliga nei confronti del Comune di Cernusco Sul Naviglio a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, indicativamente n. 3 (tre) edifici residenziali della volumetria massima di mc. 12.000 (dodicimila), i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo articolo 18.

**ART. II-3**

**Corrispettivo per le cessioni delle aree alla Società "LA TRACCIA"**

Il corrispettivo per il trasferimento in piena proprietà alla Società "**LA TRACCIA**" delle "aree residenziali" (superficie fondiaria) costituenti l'Ambito A, di cui all'art. II-2, punto 1), area catastalmente distinta al foglio 22 (ventidue), **particella 278** (.....); **particella 304** (.....); **particella 287** (.....);

**particella 301 (.....).....; particella 298 (.....).....;**

è stato convenuto dalle parti attraverso la somma delle seguenti voci di spesa già sostenute dal Comune di Cernusco Sul Naviglio per il precedente acquisto e quindi come segue:

mq. 1602 ad € mq 204,96 = € 328.345,92

mq. 1990 ad € mq 180,00 = € 358.200,00

mq. 870 ad € mq 155,85 = € 135.589,50

mq. 1160 ad € mq 204.96 = € 237.753,60

per un totale di **€ 1.059.889,02**

Oltre a tale prezzo la società **LA TRACCIA** quale operatore dell'ambito A riconosce al Comune di Cernusco sul Naviglio le seguenti voci di spesa:

- Per quanto riguarda la Superficie "a standard e servizi" di competenza dell'ambito A, in ragione di mq. 3,65/ab. (tre virgola sessantacinque) per le opere primarie e nella misura di mq. 28,46/ab. (ventotto virgola quarantasei) per le opere secondarie con riferimento agli abitanti teorici insediabili (ab. 120 teorici), la Società "**LA TRACCIA**", riconosce al Comune di Cernusco Sul Naviglio la quota parte corrispondente a mq. 3853,20 (tremila.....) oltre alla quota di mq. 66 relativa alla superficie fondiaria di non assegnazione, di mq 330 totali , pro quota per la volumetria di 12.000 su 60.000, per un totale di mq di aree da riconoscere pari a 3.919,20 con il seguente valore così suddiviso:

- per mq. 1546,00 (millecinquecentoquarantasei/00) per Euro/mq. 168,00 (centosessantotto) = Euro **259.728,00** (duecentocinquantanovemilamilasettecentoventotto /00);

- per mq. 310,00 (trecentodieci/00) per Euro/mq. 180,00 (centottanta) = Euro **55.800,00** (cinquantacinquemilaottocento/00);

- per mq. 350,00 (trecentocinquanta/00) per Euro/mq. 155,85 (centocinquantacinque/85) = Euro **54.547,50** (cinquantaquattromilacinquecentoquarantotto/80);

- per mq. 200,00 (duecento/00) per Euro/mq. 168,00 (centosessantotto) = Euro **33.600,00** (duecentocinquantanovemilamilasettecentoventotto /00);

- per mq. 1488,98 (millequattrocentottantotto/98) per Euro/mq. 164,00 (centosessantaquattro) = Euro **244.192,72** (duecentoquarantaquattromilacentonovantadue/72);

- per un totale di Euro **647.868,22**  
(seicentoquarantasettemilaottocentosessantotto/22).

Il tutto per un totale di mq. 9.516,98 (novemilasettecentosei virgola novantotto) e per un importo complessivo di Euro **1.707.757,24** (un milionesettecentosette milasettecentocinquantesettevirgola ventiquattro, così ottenuto:  
**€ 1.059.889,02 + € 647.868,22 = € 1.707.757,24**

Le parti convengono che la somma di Euro **1.707.757,24** (unmilionesettecentosette milasettecentocinquantesettevirgola ventiquattro) viene così corrisposta:

€ 434.329,72 verrà versata in unica soluzione a partire dal 2 gennaio ed entro e non oltre il 31 marzo 2014 e che per lo stesso è stata presentata idonea fidejussione avente le medesime caratteristiche delle garanzie di cui al successivo art. II - 22 bis,

€ 271.353,60 mediante compensazione con quanto dovuto all'art. I-2;

€ 1.002.073,92 mediante bonifico bancario;

dando atto che limitatamente all'importo di € 1.273.427,52 lo stesso Comune, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, quanto alla vendita ora pattuita a favore della Coop. La Traccia, rilascia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale dichiarando di non avere più nulla a pretendere, mentre per l'importo di € 434.329,72 lo stesso Comune rilascia la relativa quietanza, ora per allora e in subordine all'incasso della garanzia fidejussoria sopracitata.

La suddetta somma di Euro **1.707.757,24** (unmilionesettecentosette milasettecentocinquantesettevirgola ventiquattro) dovrà essere conguagliata dalla stessa Coop. La Traccia, e/o suoi successori/aventi causa, in via fra loro solidale, qualora i costi totali di esproprio e/o acquisizione (relativi all'intero ambito) risultassero superiori a quello indicato, oppure dal Comune qualora tali costi risultassero inferiori.

Il conguaglio, provvisorio o definitivo, verrà effettuato, ad iniziativa del Comune, sulla base sia della definitiva liquidazione delle indennità di esproprio calcolate secondo la normativa vigente, sia delle determinazioni consensuali di tali indennizzi pattuiti con i proprietari espropriati ed espropriandi, anche in via di transazione del contenzioso pendente, nonché degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio.

Nelle spese andranno conteggiate le spese legali

specifiche, quelle notarili e tecniche, nonché le indennità di occupazione e le indennità corrisposte per l'abbandono dei fondi agricoli.

La Società, per sé e suoi aventi causa, si obbliga a versare la somma richiesta dal Comune e come sopra determinata a titolo di conguaglio - provvisorio o definitivo - entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta stessa.

Tale clausola dovrà essere riportata esplicitamente negli atti di cessione delle singole unità immobiliari, sia in sede di prima cessione che in caso delle successive cessioni, con obbligo di esplicita comunicazione a tutti i soggetti interessati alla cessione delle unità immobiliari e fino alla determinazione del conguaglio definitivo.

A garanzia della esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, la Società "**La Traccia**", per sé e suoi aventi causa, presta a favore del Comune, prima della sottoscrizione del presente atto, fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni, per l'importo di Euro 34.155,14 (trentaquattromilacentocinquantacinque/14) corrispondente al costo medio presunto di esproprio/acquisizioni sostitutive pari ad Euro 179,44 (centosettantanove/44) mq.

Qualora la Società e/o suoi aventi causa non effettuassero il pagamento del conguaglio - provvisorio o definitivo - richiesto dal Comune, nei tempi sopra indicati, il Comune, fatta salva ogni altra determinazione in merito alla applicazione delle sanzioni contrattuali, come richiamato all'ultimo comma, potrà disporre nel modo più ampio della suddetta fideiussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto, salvo eventuali maggiori danni documentalmente evidenziati.

La suddetta fideiussione è valida fino al \_\_\_\_\_ e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno per espressa pattuizione del contratto fideiussorio, fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune ed è esigibile a semplice richiesta scritta del comune medesimo.

Ferma restando la responsabilità solidale delle parti per le obbligazioni convenzionali, la Società si obbliga ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari le clausole sopra indicate relative all'obbligo ed alle modalità di determinazione e

pagamento del conguaglio, con l'impegno di comunicare al Comune l'avvenuto inserimento di tali clausole nei singoli atti.

La mancata osservanza da parte della Società e/o suoi aventi causa degli obblighi di cui al presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 21 nei confronti della Società o dei suoi aventi causa.

#### **ART. II-4**

##### **Contributo di costruzione - oneri di urbanizzazione**

Il contributo di costruzione, riferito ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativo a ciascun titolo abilitativo edificatorio inerente l'Ambito "A", sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale delle costruzioni assentite, assumendo a base di calcolo, le tariffe comunali (per l'edilizia convenzionata) in vigore al momento della presentazione delle relative istanze.

In via preventiva, ed in relazione agli oneri attualmente in vigore, come stabiliti da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 29 giugno 2012 il contributo viene come di seguito determinato.

##### **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

euro 176.640,00 (centosettantaseiseicentoquaranta/00) corrispondenti ad euro 14,72 (quattordici/72) al mc. edificabile (mc. 12.000);

##### **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

200.040,00 (duecentoquaranta/00) corrispondenti ad euro 16,67 (sedici/67) al mc. edificabile (mc. 12.000)

Complessivamente le quote per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano ad un totale di € 376.680,00 (si veda tabella 1 che segue).

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della legge regionale 12/2005 e della deliberazione del C.C. n.65 del 29/06/2012, trattandosi di interventi di nuova costruzione l'Operatore corrisponderà la maggiorazione percentuale dei contributi di costruzione stabilita nel 5%, trattandosi di aree individuate dalla Regione quali "aree agricole nello stato di fatto".

Detti contributi, stimati complessivamente in € 18.834,00, verranno liquidati al Comune entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC

e/o all'efficacia della DIA; i medesimi non sono scomputabili né rateizzabili e verranno determinati in misura proporzionale alla capacità edificatoria di cui ai singoli PdC/DIA (si veda tabella 1.1 che segue).

La tabella 3 che segue, avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" evidenzia la presenza di conguagli provvisoriamente determinati in € 171.715,24 per oneri di urbanizzazione secondaria.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopra citati (distintamente intesi), non verrà versato al Comune (salvo conguaglio) poichè l' "Operatore" in forza a quanto stabilito nei successivi articoli della presente convenzione si obbliga a progettare e realizzare, entro i termini definiti dalla tempistica di cui ai successivi artt. da 5 a 8 e comunque contestualmente con l'ultimazione degli interventi degli edifici residenziali, a scomputo dei citati oneri, la quota parte residua delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Esecutivo (PE) del lotto 2 CE 25 bis, approvato dal Cimep con deliberazione n. 46 in data 30 settembre 2010 secondo quanto più avanti riportato.

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o all'efficacia della DIA gli operatori verseranno, in base alla capacità edificatoria assentita, le quote di cui alla tabella 3 bis che segue, determinate in via provvisoria. Le quote residue, cioè relative a PdiC o DIA non richiesti o assentite, dovranno essere versate al Comune, indipendentemente dalla avvenuta o meno richiesta del PdiC o DIA, dall' Operatore che, alle varie scadenze di cui all'art. 11 risulterà non aver ancora richiesto i titoli edilizi.

I conguagli ed eventuali quote di contributi, relativi agli oneri di urbanizzazione, dovuti nel caso di richiesta dei PdiC o presentazioni delle DIA, verranno corrisposte al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o all'efficacia della DIA, fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:

- 50% entro 30 gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della DIA;
- 25% (venticinque per cento) entro 180 giorni dal termine sopraindicato;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dal termine sopraindicato.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, l'Operatore presterà a favore del Comune, all'atto della rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

Sulle rate a scadenza verrà computato l'interesse legale sull'importo delle rateizzazioni, dovuto per oneri di urbanizzazione, a decorrere dalla data di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della DIA.

Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito, alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica.

Il Comune con apposita Deliberazione, si riserva comunque la facoltà di aggiornare a norma di legge gli oneri di urbanizzazione.

#### **art. II 5**

##### **Opere di urbanizzazione: progettazione e costi**

In relazione alle opere di urbanizzazione degli spazi pubblici, da eseguirsi per effetto del presente atto, la relativa progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal D.P.R. n. 207/2010) deve intendersi posta a capo all'Operatore gratuitamente ed a favore del Comune, così come la direzione dei lavori di tutte le opere eseguite a proprie cura e spese, nonché tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione.

Il Progetto Esecutivo relativo alle suddette opere, verrà redatto da tecnici incaricati dalle Imprese, tecnici (Ingegneri e Architetti) regolarmente abilitati che dovranno essere muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

Su richiesta dell'Amministrazione comunale ed in accordo con la stessa, la Società **"LA TRACCIA."** ha elaborato, sulla scorta delle indicazioni contenute nel PE a suo tempo approvato, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, contestualmente ed unitamente alla presente convenzione viene approvato

per farne parte integrante; a tal fine le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti progettuali costituenti il progetto preliminare sono quelli tutti allegati al documento che risulta qui allegato sub. "B" di cui al presente elenco:

Progetto Preliminare - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- Allegato A - "Relazione illustrativa generale"
- Allegato B - "Computo Metrico Estimativo - Quadro Economico di Sintesi - Stima dei costi della sicurezza";
- Allegato C - "Elenco prezzi";
- Tav. ARp01a - "Urbanizzazioni Ambito A - Inquadramento - Estratto PGT";
- Tav. ARp02a - "Urbanizzazioni Ambito A - Sistemazione di porzione della via alla Castellana - Opere soprasuolo: planimetria - sezioni - stratigrafie;
- Tav. ARp03a - "Urbanizzazioni Ambito A - Sistemazione di porzione della via alla Castellana - Opere soprasuolo:raccolta delle acque meteoriche"
- Tav. ARp04a - "Urbanizzazioni Ambito A - Sistemazione di porzione della via alla Castellana - Opere soprasuolo: rete illuminazione pubblica",
- Tav. ARp05a - "Urbanizzazioni Ambito A - Mitigazione S.P. 121 - Opere a verde: planimetria - sezione";
- Tav. ARp06a - "Urbanizzazioni Ambito A - Mitigazione S.P. 121- Opere sottosuolo: impianto di irrigazione, predisposizione impianto di illuminazione pubblica;
- Tav. ARp07a - "Urbanizzazioni Ambito A - Sistemazione parcheggio Nord - Opere soprasuolo: planimetria - sezione - dettagli costruttivi";
- Tav. ARp08a - "Urbanizzazioni Ambito A - Sistemazione parcheggio Nord - Opere sottosuolo: rete smaltimento acque meteoriche";
- Tav. ARp09a - "Urbanizzazioni Ambito A - Sistemazione parcheggio Nord - Opere sottosuolo: rete illuminazione pubblica";

#### **ART.II-6**

##### **Opere di urbanizzazione: costi e modalità di appalto**

Entro i termini indicati ai commi successivi e comunque prima dell'ultimazione degli interventi di carattere privato dell' Ambito "A" previsti dal Progetto esecutivo del PdiZ, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria distintamente intesi le Imprese assumono l'onere, a proprie esclusive cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle seguenti opere di urbanizzazione:

**SINTESI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (con riferimento al progetto preliminare):**

\* estensione e completamento Reti Tecnologiche (rete



fognaria acque bianche/miste, rete Enel, telefonia, illuminazione pubblica, rete gas);

\* strade, marciapiedi e verde afferente alle opere di urbanizzazione primaria;

\* parcheggi pubblici completi di tutte le finiture, reti e dotazioni di illuminazione ed arredo.

**SINTESI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (con riferimento al progetto preliminare):**

\* collegamenti ciclopedonali di nuova realizzazione nell'ambito del comparto 2 CE 25 completi di tutte le finiture, reti e dotazioni di illuminazione ed arredo;

\* opere a verde pubblico di quartiere e di mitigazione lungo la Sp 121, attrezzato e completo di tutte le finiture di illuminazione ed arredo urbano, spazi di sosta e per il gioco, con piantumazione di alberi - sistema di irrigazione.

Il tutto come illustrato nel progetto preliminare sopra citato e meglio specificato negli elaborati grafici e tecnici che costituiranno il progetto definitivo-esecutivo che sarà redatto a cura e carico delle imprese e approvato a cura del Comune, dopo la stipula in atto pubblico della presente convenzione.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti all'ambiti "A" del comparto 2CE 25 bis è stato stimato in via provvisoria in Euro 378.368,80(Eurotrecentosettantottomilatrecentosessantotto /80) così come risultante nel quadro economico di sintesi allegato al computo metrico estimativo (All. B al progetto Preliminare).

Tale importo è così distinto:

1)Euro

350.044,04(trecentocinquantamilaquarantaquattro/04)per

Opere di urbanizzazione primaria al lordo dello sconto del 20%, così distinti:

-Euro

342.135,39(trecentoquarantaduemilacentotrentacinque/39)

al lordo dello sconto concordato del 20% e, al netto dello sconto del 20%, di Euro 273.708,31 (duecentosettantatremilasettecentotto/31);

- euro 1.719,27(millesettecentodiciannove/27) oneri sicurezza diretti - non soggetti al ribasso;

- euro 6.189,38 (seimilacentottantanove/38) oneri sicurezza specifici - non soggetti al ribasso;

e quindi per un totale scomputabile pari ad euro 281.616,96(duecentottantunomilaseicentosedici/96);

2) euro 28.324,76(ventottomilatrecentoventiquattro/76)

per Opere di urbanizzazione secondaria, al lordo dello sconto da determinarsi in sede di gara, quindi da considerarsi provvisorio, così distinti:

- euro 27.684,81(ventisettemilaseicentottantaquattro/81) opere al lordo del ribasso di gara;
- euro 139,12(centotrentanove/12) oneri sicurezza diretti - non soggetti al ribasso;
- euro 500,83(cinquecento/83) oneri sicurezza specifici - non soggetti al ribasso.

L'importo sopra citato attiene alle opere di urbanizzazione che l'operatore si obbliga ad eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nella TABELLA 3 allegata al documento che è allegato al presente atto sub. **"C"**, sono riportati gli importi per Opere di urbanizzazione primaria al netto dello sconto del 20% e calcolati al netto di spese tecniche ed I.V.A., in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano trimestre 2013, da scomputarsi da quanto dovuto al Comune, fatto salvo il conguaglio.

Per quanto attiene alle Opere di urbanizzazione secondaria nella TABELLA 3 allegata al documento che è allegato al presente atto sub. **"C"**, sono riportati gli importi calcolati al netto di spese tecniche ed I.V.A., in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano trimestre 2013, e al lordo del ribasso di gara, da scomputarsi interamente da quanto dovuto al Comune, fatto salvo il conguaglio.

Resta a carico degli operatori ogni altra voce (oneri non scomputabili) elencata nel documento denominato "QUADRO ECONOMICO" allegato alla delibera già allegata sub. **"B"** (oneri non scomputabili).

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno eseguite in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., fatte salve eventuali deroghe normativamente previste, mentre per le Opere di Urbanizzazione Primaria si applicherà l'art. 16 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i., applicando all'elenco prezzi un ribasso convenuto nella percentuale del 20% (venti per cento).

La scelta dell'esecutore delle opere di urbanizzazione secondaria avverrà previo espletamento di gara con procedura negoziata a cura dell'operatore assegnatario.

**"LA TRACCIA"**, in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, assume i seguenti obblighi:

1. presentazione, entro e non oltre 4 (quattro) mesi dalla stipula del presente atto del progetto definitivo - esecutivo e schema del contratto di appalto relativo alle opere di urbanizzazione sopra citate che il Comune andrà ad approvare entro i successivi 3 (tre) mesi, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici;

2. indire per le opere di urbanizzazione secondaria, entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del progetto definitivo esecutivo da parte del Comune, la procedura negoziata (ai sensi dell'art. 57 6° comma del codice degli Appalti) senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno 5 (cinque) operatori economici adeguatamente qualificati previo assenso del Comune;

3. esperire e condurre in modo regolare e legittimo la procedura negoziata;

4. aggiudicare definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione secondaria, entro il termine di 2 (due) mesi dall'avvio della procedura negoziata;

5. stipulare, in qualità di committenti, i contratti di appalto con gli esecutori delle opere di urbanizzazione secondaria individuati entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva di cui al punto che precede; per le Opere di urbanizzazione Primaria, il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dall'approvazione del progetto definitivo-esecutivo e trasmesso entro i 30 giorni successivi al Comune.

L'assegnazione avverrà comunque previa comunicazione al Comune dei/delle imprese ai soli fini di verificarne la correttezza sotto il profilo penale e previdenziale e l'adeguatezza sotto il profilo dell'affidabilità economica;

6. dare comunicazione al Comune, tramite il procuratore di cui sopra, dell'esito della gara;

7. iniziare i lavori entro 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula del contratto di appalto di cui al punto 5 che precede; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Società.

L'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, assistito dalla validazione ai sensi dell'art. 55 del DPR 207/10 e

s.m.i., da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, esonera dal rilascio del relativo titolo abilitativo come previsto dall'Art.7 - lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i..

Il procuratore della Società vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederà altresì alla nomina del direttore dei lavori secondo le vigenti disposizioni di legge.

Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

La Società dovrà altresì procedere, a proprie cura e spese, a far eseguire gli allacciamenti a tutte le reti dei sotto servizi di cui all'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005, per tutti gli edifici di sua competenza.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi ed ai relativi computi metrici estimativi redatti che saranno successivamente approvati dall'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione sopra citate comprendono anche i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune.

Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare del tappeto bitumato finale d'usura (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere.

Pertanto il tappeto bitumato finale d'usura, completo della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede bitumata di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (siano essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto finale.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili.

Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti; per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

Alla stipula del presente atto, a garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, **"LA TRACCIA"**, si obbliga a presentare al Comune una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al successivo art. 22 bis.

La fideiussione sarà svincolata totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito al successivo art. 22bis.

Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra, tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica; tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico dell'operatore o dei suoi aventi causa, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi.

Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento.

Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento

potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli "Operatori" o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune.

Eventuali opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

#### **ART.II-7**

##### **Verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione.**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono quelli riportati all'art.4 che precede.

Dal confronto preventivo e provvisorio con le opere di urbanizzazione portate a scomputo distintamente considerate e descritte nel quadro riepilogativo complessivo allegato al Progetto Preliminare e dalle Tabelle 1, 2 e 3 allegate in coda al presente atto risulta che vengono sostenuti da parte dell' "Operatore" maggiori costi per la realizzazione di opere primarie, mentre il minor costo delle opere di urbanizzazione secondaria rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria, comporterà la corresponsione dei relativi conguagli come evidenziato nelle tabelle 3 e 3bis che seguono.

Le parti convengono e danno atto che le cifre e le ripartizioni riportate nelle Tabelle allegate, tanto con riferimento alle opere quanto agli oneri, sono riferite al progetto preliminare allegato al presente atto ed agli oneri vigenti per l'edilizia convenzionata in Comune di Cernusco Sul Naviglio all'atto di approvazione del presente schema di convenzione.

"La Traccia" si impegna a presentare, entro i termini temporali di cui al precedente art. 6, il progetto definitivo - esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione del Piano di Zona da realizzarsi a scomputo oneri con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

La verifica di adeguatezza del costo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

mediante appalto delle opere stesse, verrà definitivamente effettuata sulla base delle risultanze dei computi metrici estimativi presentati unitamente al progetto definitivo - esecutivo nonché a consuntivo con l'importo delle opere realizzate e riportato nel certificato di collaudo.

Le parti pertanto convengono che gli eventuali ribassi d'asta conseguiti in sede di gara sono attribuiti al "Comune", qualora l'importo delle opere risultasse inferiore all'importo degli oneri tabellari dovuti e che saranno utilizzati in primo luogo per coprire gli eventuali maggiori costi di realizzazione che dovessero verificarsi per imprevisti.

Ove tale circostanza non si avveri entro il collaudo finale di tutte le opere, il "Comune" disporrà di tali somme per le sue finalità istituzionali.

Nulla invece sarà dovuto dal Comune alle Società "**LA TRACCIA**" qualora la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto preliminare approvato, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico della Società "**LA TRACCIA**".

Le agibilità degli edifici non potranno essere rilasciate, né potranno costituirsi per il decorso dei termini di legge, in difetto del positivo collaudo di cui al seguente art. 9.

#### **Art.II-8**

##### **Tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione -**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contestualmente alle costruzioni degli edifici privati in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta del certificato di agibilità degli edifici cui ineriscono cioè a tutti gli edifici compresi nell'Ambito "A".

Il Comune si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione con propri tecnici incaricati, la regolare esecuzione dei lavori, nonché di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e verifiche che riterrà necessarie, ed avrà potere di impartire alla Direzione Lavori

prescrizioni in ordine alle modalità esecutive, senza per questo assumere responsabilità alcuna sulla regolare esecuzione, salvo che per le prescrizioni impartite.

Qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto dal titolo abilitativo, anche le opere di urbanizzazione afferenti al singolo sub lotto/ambito dovranno essere ultimate entro la medesima data.

I certificati di agibilità degli edifici potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente per lotti funzionali secondo quanto più avanti indicato e qualora sia accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale il regolare allacciamento ai pubblici servizi e l'assenza di stati di pericolo dovuti eventualmente al cantiere ancora in corso.

La Società si impegna formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo degli alloggi fino alla l'avvenuto rilascio di certificato di agibilità o relativa attestazione equivalente.

Nel caso in cui alcuni edifici risultassero ultimati prima della fine di tutte le opere di urbanizzazione, il certificato di agibilità verrà rilasciato dopo che, la verifica dei servizi necessari ed indispensabili per i suddetti edifici, si sia conclusa positivamente.

Al termine dei lavori, verrà redatto verbale di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei lavori e spedito all'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte dell'Operatore ed inviati al Comune medesimo.

Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) in argomento, non risultassero iniziati o ultimati entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione, alle Società verrà applicata una penale pecuniaria stabilita in Euro 150,00 (centocinquanta) per ogni giorno di ritardo.

La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma previa diffida nei termini di legge.

L'Operatore potrà, per comprovati motivi e cause di forza maggiore (compresi i ritardi dei pareri e/o la realizzazione delle opere dirette da parte degli enti gestori) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione dei lavori previsti in convenzione.



In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita Determinazione, potrà concedere la proroga richiesta.

A tal fine il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione delle Società stesse ed a spese delle medesime, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi.

#### **Art. II 9**

##### **Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione**

Le aree individuate nel Progetto Esecutivo (PE) approvato quali aree a "servizi per viabilità e a residenza", aree meglio identificate nella planimetria di progetto allegate lett..... che il Comune sin da ora dichiara di mettere a disposizione degli operatori, con esclusione delle particelle 300, 303 del foglio 22, saranno consegnate all'operatore ai soli fini della realizzazione delle opere urbanizzative del Lotto stesso;

L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione a far data dalla consegna formale delle stesse, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico della Soc. **"LA TRACCIA"** sino alla consegna formale al Comune di Cernusco Sul Naviglio.

La società **"LA TRACCIA"** in solido con l'esecutore delle opere stesse quale risultante dai contratti di appalto, sino alla consegna formale al Comune, saranno responsabili di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di Cernusco sul Naviglio da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune, mentre fino a tale momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate dalla società **"LA TRACCIA"** esclusivamente ad uso cantiere senza la

corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto di cui trattasi, ancorchè collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico della Società fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, la Società dovrà pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

Le imprese si impegnano altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti.

Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

La società **"LA TRACCIA"** dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, purchè non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre il 5% (cinque per cento) del costo stimato come riportato nel progetto preliminare; ai fini del riconoscimento di tale eventuale costo aggiuntivo, che potrà quindi essere posto a carico degli assegnatari delle unità immobiliari private, lo stesso dovrà risultare nel piano di ripartizione e ammortamento preventivo o nel conto consuntivo che la Società si impegna a presentare a norma del successivo art. II-13 punto 3).

Una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto.

Prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore presenterà i progetti definitivi-esecutivi,

che dovranno rispettare le caratteristiche qualitative e quantitative prescritte secondo gli usi e le necessità del Comune, unitamente a quant'altro necessario e richiesto dalla normativa in materia, per realizzare le stesse a regola d'arte.

La direzione lavori e la redazione degli adempimenti relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione verranno assunte da tecnici incaricati dalla Soc. "LA TRACCIA", fatta salva la facoltà del comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico della Società, anche tra i tecnici interni all'ente.

I collaudi compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) delle opere a carico della società "LA TRACCIA" sono di competenza del Comune di Cernusco sul Naviglio, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera con costi a carico della Società.

Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico della società "LA TRACCIA" che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese delle Società, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo.

Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali nel termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati.

Le imprese si impegnano sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.

#### **ART.II-10**

#### **Rimborsi spese dall'Operatore al Comune**

L' Operatore rimborsa al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del lotto 2 CE 25 bis variante 34 come di seguito elencato, con versamento alla stipula:.

- Quota RUP da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, provvisoriamente stimata in € 1.059,43.

- Quota per incarico relativo all'elaborazione della convenzione: € 2.200,00 già prima d'ora versati.

- Rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo"; la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 14.400,00 è già stata versata prima della stipula, salvo conguaglio;

- Spese di comunicazione € 6'000,00 IVA compresa relative a contratti di sponsorizzazione da definirsi con l'Ufficio Comunicazione del Comune concordandone le modalità con il medesimo ufficio.

L' operatore inoltre provvederà ai versamenti a conguaglio, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo o in sede di collaudo:

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera indicativamente stimate in € 3.000,00 per le OUP/OUS. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Importo per richiesta eventuale parere ARPA e /o altre verifiche di tipo ambientale, da determinarsi anche successivamente nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese:  
rilievi e frazionamenti catastali

#### **ART.II-11**

##### **Termini ed impegni specifici dell'Operatore**

L'operatore assegnatario dell' ambito "A" nei confronti del Comune si impegna:

a) a ricevere la consegna delle aree rispettivamente cedute in proprietà non appena gliene verrà data comunicazione e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto;

b) a realizzare, in conformità alle prescrizioni del piano di zona consortile, del progetto esecutivo ex articolo 4 delle norme tecniche del piano di zona medesimo e del regolamento edilizio del Comune e delle "Linee Guida" per la Progettazione relative al 2 CE25 bis (campi dell'adeguamento a3-145, a3-149, a3-154 nel PGT vigente) per la volumetria assegnata sull'area ceduta in proprietà di cui all'art.II-2, indicativamente n. 3 (tre) edifici residenziali del volume massimo di mc. 12.000 (dodicimila), aventi:

b1) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, con alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, così come definita dal titolo IV° articolo 6 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, non superiore a mq. 95 (novantacinque); nonché con una superficie non residenziale (Snr) ed una superficie parcheggi (Sp) ciascuna non superiori al 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile.

Tale percentuale è riferita ad ogni singola voce e si intende afferente alla superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Il superamento della superficie non residenziale e della superficie parcheggi rispetto al limite massimo del 45% (quarantacinque per cento) di superficie utile è ammesso in quanto dettato da scelte operate dal Comune in sede di predisposizione del progetto esecutivo ex art. 4 delle NTA del PdZ, ovvero da soluzioni progettuali approvate esplicitamente dal Comune anche successivamente all'approvazione del citato progetto esecutivo, con miglioramento della qualità dell'intervento stesso (delib. Cimep 69/2005 e s.m.i.).

Stanti le caratteristiche di cui sopra, agli alloggi realizzandi non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 63 e 64 del Titolo IV della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, così come disponeva la legge regionale 15/1996 ed in attuazione della deliberazione consortile di Consiglio Direttivo n. 184 in data 16 giugno 1999, integrata dalla deliberazione consortile di Consiglio Direttivo n. 33 in data 8 aprile 2003, per il tempo di validità della presente convenzione;

b2) le caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella descrizione tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. n. 83 in data 21 ottobre 2008 e, più precisamente, quelle indicate nella descrizione analitica dei lavori da approvarsi da parte del Comune prima del rilascio del permesso di costruire;

b3) limitatamente agli edifici residenziali di cui all'ambito A), i criteri aggiuntivi e le proposte di utilizzo di materiali ecologici e fonti di energia alternativa, utili ai fini dell'attribuzione dei punteggi previsti dall'avviso pubblico pubblicato dal Comune per l'individuazione degli operatori cui assegnare i lotti del piano di zona consortile vigente, sottoscritti dalla

Società **"LA TRACCIA"** in sede di partecipazione ed indicati nella "Relazione illustrativa e di sostenibilità ambientale";

c) a presentare al Comune, entro la fine lavori, il "programma di manutenzione", così come definito nell'allegato "A"- punto 6.2.2. - della deliberazione della Giunta Regionale 24 luglio 1998 n. 6/37691, corredato da quanto previsto dal medesimo punto 6.2.2.;

d) a presentare, per la realizzazione degli edifici residenziali, entro 5 (cinque) mesi dalla data di stipulazione del presente atto, il primo permesso di costruire o la DIA ed a presentare la domanda per l'ultimo titolo abilitativo, fino al completamento della volumetria assegnata, entro i quattro anni successivi;

e) ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro un anno dal rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della DIA

f) ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio lavori certificata dalla D.L..

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte dell'operatore, tali verbali dovranno essere inviati al Comune medesimo a cura dell'operatore stesso.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal Comune, a richiesta dell'operatore per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore (Art.15 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti dal successivo articolo, e comunque fatta salva la possibile proroga di 1 (uno) anno sui termini sopra citati in coerenza con lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione.

Qualora i lavori di costruzione degli edifici residenziali non risultassero ultimati entro i termini previsti al precedente punto f), così come eventualmente prorogati ai sensi del comma precedente, verrà applicata all'Operatore, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad Euro 130,00 (centotrenta).

La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune che introiterà la corrispondente somma.

L'applicazione della penale di cui sopra non modifica il prezzo di cessione degli alloggi, così come determinabile ai sensi del successivo articolo 13, rimanendo la stessa ad esclusivo carico dell'operatore.

Il direttore dei lavori, dovrà certificare all'Ufficio

Tecnico del Comune le diverse fasi di realizzazione del programma edilizio. Dette certificazioni avverranno in tre momenti successivi mediante rilascio di tre distinte dichiarazioni con assunzione diretta di responsabilità e dovranno essere riferite:

- a) avvenuta realizzazione di fondazioni;
- b) al rustico, con avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- c) fine lavori.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del permesso di costruire, con quelle effettivamente realizzate.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione del termine dei lavori, dopo effettuate le verifiche di cui al presente articolo, il Comune, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare attestato da cui risulti la rispondenza degli edifici realizzati con i progetti originali, o con le loro varianti debitamente approvate, nonché con le caratteristiche costruttive pattuite.

L'accertamento dell'inadempimento relativo alla conformità dei lavori eseguiti o delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, sono comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo II-21.

#### **ART.II-12**

##### **Assicurazione postuma per gli edifici**

La Società nei confronti del Comune si impegna, a fornire al/agli amministratori dei costituendi condomini, una assicurazione postuma biennale indennitaria, con decorrenza dalla data di consegna degli edifici, a tutela dei rischi derivanti da vizi di costruzione riconducibili agli articoli 1667 e 1668 del Codice Civile pari al 100% (cento per cento) del valore complessivo degli edifici, così come indicato dalla Società in sede di partecipazione all'avviso pubblico pubblicato dal Comune per l'individuazione degli operatori cui assegnare i

lotti del piano di zona consortile vigente.

#### **ART.II-13**

##### **Condizione di cessione degli alloggi**

Le Società si obbliga nei confronti del Comune a cedere a persone aventi i requisiti di cui al successivo articolo 18, gli alloggi, i boxes e/o i posti auto realizzandi sulle aree cedute in proprietà ad un prezzo, riferito al mq. di superficie "complessiva" determinata ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994), non superiore ad Euro 1.390,00 (milletrecentonovanta) al mq di superficie complessiva Sc. Il prezzo sopraindicato, è stato fissato con deliberazione CIMEP n. 83 del 21/10/2008; (lo stesso risulta pertanto superiore a quanto stabilito all'art. 3 del bando comunale **"Contenimento energetico e bioedilizia"**) che qui si riporta in estratto:

##### **Art. 3 - "Contenimento energetico e bioedilizia".**

Il bando approvato con DGC n ° 376 del 20/12/2006 prevedeva , all'art. .... il seguente passaggio: " *Al fine di perseguire gli obiettivi finalizzati al contenimento energetico, al risparmio delle risorse naturali ed all'utilizzo di materiali eco-compatibili, tutti gli edifici realizzandi dovranno raggiungere la classe "C" della classificazione prevista dalla certificazione elaborata dal "Tavolo Energia & Ambiente" della Provincia di Milano.*

*In particolare dovranno obbligatoriamente essere adottate le soluzioni indicate nell'allegato "A" al presente avviso pubblico.*

*Conseguentemente l'Amministrazione Comunale ed il C.I.M.E.P. riconosceranno un prezzo di prima assegnazione/cessione pari a € 1.280,00 al mq. di superficie complessiva (S.C.), (esclusi costi per acquisizione aree ed oneri di urbanizzazione), superiore al prezzo normalmente applicato, riferito a dicembre 2006."*

In applicazione di quanto sopra riportato, il prezzo sopraindicato, definito quale costo di costruzione convenzionale (moltiplicato per la superficie complessiva indicata dal progetto edilizio approvato dal Comune) dovrà essere incrementato, unitariamente a mq. di Sc (superficie complessiva) delle seguenti somme:

- per l'intervento dell'Ambito A:

**\*Euro**



**1.707.757,24**(unmilionesettecentosettemilasettecentocinquanta setteviregola ventiquattro), salvo conguaglio, quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree di parte del Lotto 2CE25 bis di competenza, come indicato al precedente articolo II 3;

**\*Euro...378.368,80**(Eurotrecentosettantottomilatrecentosessantotto/80)salvo conguaglio, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come indicato al precedente articolo II 6, nonché per oneri di urbanizzazione da versare al Comune;

**\*Euro26.659,43 (Euroventiseimilaseicentoconquantanove/43)** per la copertura dei costi per dare completa attuazione alle previsioni del piano di zona, come indicato all'articolo II-10.

Restano inoltre a carico dell'operatore i costi relativi alla progettazione, direzione lavori e sicurezza delle opere di cui agli artt. II-5 e II-6.

Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati che gli operatori potranno a carico degli acquirenti esclusivamente previa specifica approvazione da parte del Comune che, per quanto indicato al punto a), avverrà secondo le modalità più oltre indicate:

a) eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno.

Per quanto attiene al rispetto della normativa di cui al D.M. 14 gennaio 2008, potranno essere riconosciute le spese aggiuntive dovute esclusivamente alla realizzazione delle fondazioni conformemente alla norma sopracitata, previa dimostrazione;

b) eventuali spese aggiuntive per opere di impermeabilizzazione dovute alla presenza di falda elevata;

c) spese aggiuntive per l'applicazione delle tecnologie sul risparmio energetico in applicazione della vigente normativa nazionale, regionale e provinciale e non già offerte in sede di partecipazione al bando.

Inoltre il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati che gli operatori potranno ad esclusivo carico degli acquirenti senza necessità di preventiva autorizzazione:

\* spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;

\* contributi di allacciamento agli Enti;

\* spese notarili per l'acquisto degli immobili realizzati e per l'accensione dei mutui;

\* costi relativi all'applicazione del Decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122, attuativo della legge 2 agosto 2004 n. 210 "Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire". Sin d'ora fra le parti si conviene che una quota non superiore all'85% (ottantacinque per cento) del "costo di costruzione convenzionale" di cui al primo comma, potrà essere aggiornata in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti da ottobre 2008 a quello antecedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di settembre 2008.

Qualora l'operatore pattuisca il trasferimento di uno o più alloggi, boxes e posti auto in epoca successiva all'ultimazione dei lavori, il relativo prezzo di cessione potrà essere incrementato degli interessi sul capitale investito dagli operatori, e non coperto da mutuo fondiario, per il periodo intercorrente fra l'ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione; tali interessi non potranno essere superiori al tasso ufficiale di sconto aumentato di tre punti.

La determinazione del prezzo, anche in relazione alle successive precisazioni, costituisce elemento essenziale della presente convenzione anche in relazione alle future cessioni attenendo ad esigenze di interesse pubblico.

Prima del rilascio del permesso di costruire l'Operatore dovrà presentare al Comune:

1) la relazione tecnica analitica descrittiva degli edifici realizzandi, redatta sulla base del capitolato tipo approvato dal C.I.M.E.P., così come indicata al precedente articolo II-11, lettera b2) e nel rispetto di quanto indicato al medesimo articolo II-11 alla lettera b3);

2) la relazione geognostica con relative prove penetrometriche, tipo di fondazioni da realizzare in conseguenza di dette prove; qualora si rendessero necessarie fondazioni speciali, le stesse saranno riconosciute come costo aggiuntivo nel quadro economico secondo le modalità più avanti specificate;

3) il piano di ripartizione e di ammortamento dei capitali investiti contenente: l'esatto numero di unità abitative costruibili e relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto; le caratteristiche degli alloggi, dei boxes e dei posti auto da realizzare; un circostanziato piano finanziario con l'indicazione - a preventivo - del costo di costruzione (fondazioni -

elevazioni - sistemazioni esterne), del corrispettivo per l'area, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri complementari (spese tecniche e generali - prospezioni geognostiche - oneri finanziari - tasse ecc.), degli imprevisti e dei finanziamenti.

Detto piano di ripartizione dovrà essere redatto conformemente ai parametri economici della presente convenzione, ai fini della determinazione del futuro prezzo di cessione applicando del DM 194 del 20 agosto 1994 e s.m.i. con specifico riferimento all'art. 6 per quanto riguarda la determinazione delle superficie.

La documentazione di cui ai punti 1) e 3) dovrà essere approvata dal Comune prima del rilascio dei rispettivi permessi di costruire o dell'efficacia della DIA.

Il Comune dovrà verificare il costo finale degli alloggi, dei boxes e dei posti auto coperti a costruzione ultimata; a tal fine gli operatori si obbligano, ciascuno per la parte di propria competenza, a presentare al Comune il quadro economico finale (Conto Consuntivo) entro 150 (centocinquanta) giorni dalla fine lavori e comunque prima della consegna degli alloggi; nel conto consuntivo dovrà risultare, oltre al prezzo di cessione al mq. di superficie complessiva, il valore di ogni singolo alloggio riferito alla superficie commerciale ed il prezzo, a corpo, del box e/o posto auto di pertinenza. La superficie commerciale dell'alloggio è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- \* la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (cento per cento) nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% (cinquanta per cento) nel caso contrario;

- \* la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50% (cinquanta per cento);

- \* la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25% (venticinque per cento);

- \* la superficie delle parti comuni androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata. La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte degli operatori comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo II-21.

Qualora i prezzi finali di cessione siano conformi a quelli risultanti dall'applicazione della presente convenzione, il conto consuntivo sarà approvato dal

Comune.

Qualora invece i prezzi finali di cessione risultassero, seppur per documentate ragioni, maggiori di quelli derivanti dall'applicazione della presente convenzione, il conto consuntivo dovrà essere trasmesso e approvato dal Comune.

Poichè, in relazione ai fini sociali espressamente tutelati dalla normativa vigente, il conto consuntivo è elemento indispensabile per la determinazione del prezzo di assegnazione, ed adempimento essenziale della presente convenzione e delle successive assegnazioni/cessioni, dell'avvenuta rituale osservanza di suddetta procedura, dovrà darsi atto in ogni atto di cessione del bene a pena di nullità con richiamo espresso agli atti amministrativi relativi.

Il riconoscimento dei maggiori oneri di cui alla lettera a) del presente articolo deve essere effettuato sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate e non potrà comunque essere superiore ad Euro 40,00 (quaranta) al mq. di "superficie complessiva".

In sede di presentazione del conto consuntivo, dovrà essere fornita al Comune la seguente documentazione:

1) in caso di fondazioni speciali quali ad esempio la formazione di fondazioni a platea o sottomurazioni:

- computo metrico estimativo analitico delle opere di fondazione speciale depositato da parte del direttore dei lavori o dello strutturista;

- dichiarazione resa nei termini previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista dell'avvenuta esecuzione da parte dell'operatore di fondazione speciale supportata da copia del collaudo statico delle opere in calcestruzzo armato con visto del Comune;

- calcolo della differenza tra il costo delle normali fondazioni e le fondazioni speciali autocertificato secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista; il Comune approverà solo l'importo risultante dalla sottrazione dal costo delle fondazioni speciali del costo delle fondazioni già previste in convenzione;

2) in caso di palificazioni:

- computo metrico estimativo delle opere necessarie alla predisposizione della palificazione, depositato da parte del direttore dei lavori o dello strutturista;

- le fatture in copia autentica comprovanti le spese effettivamente sostenute per la messa in opera dei pali,

che verranno riconosciute al netto dell'I.V.A., oltre all'attestazione sottoscritta secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista che l'operatore ha realizzato opere speciali per la palificazione supportata da copia del collaudo statico delle opere in calcestruzzo armato con visto del Comune;

- calcolo della differenza tra il costo delle normali fondazioni e le fondazioni a palificazione autocertificato secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista; il Comune approverà solo l'importo risultante dalla sottrazione dal costo delle fondazioni speciali del costo delle fondazioni già previste in convenzione.

In entrambi i casi dovranno essere depositati gli elaborati relativi alle fondazioni effettivamente realizzate e quelli relativi a fondazioni ipotizzate con una portanza del terreno pari a:

- 0,1 (zero virgola uno) MPa (1 Kg./cm<sup>2</sup>) per edifici fino a quattro piani fuori terra;

- 0,12 (zero virgola dodici) MPa (1,2 Kg./cm<sup>2</sup>) per edifici oltre i quattro piani fuori terra.

Il riconoscimento dei maggiori oneri di cui alle lettere b) e c) del presente articolo deve essere effettuato sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate; relativamente ai maggiori oneri di cui alla lettera c) il Comune approverà solo l'importo risultante dalla sottrazione dal costo delle opere realizzate del costo delle opere previste per il raggiungimento di quanto offerto in sede di partecipazione al bando.

#### **ART.II-14**

##### **Varianti e migliorie degli alloggi realizzandi**

Le parti danno atto che le Società relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite:

a) non potranno apportare modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare maggiori oneri a carico degli acquirenti;

b) potranno apportare a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari realizzande per le seguenti categorie di lavori:

b.1. opere murarie;

b.2. impianto elettrico;

b.3. impianto di riscaldamento;

- b.4. apparecchi sanitari e rubinetterie;
- b.5. pavimenti e rivestimenti;
- b.6. portoncino d'ingresso e serramenti interni.

Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di cessione di ogni singolo alloggio così come definibili in base all'articolo 6 della presente convenzione.

Il direttore dei lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli acquirenti, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli acquirenti stessi ed il loro valore economico.

Nel conto consuntivo da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo, dovranno risultare i suddetti dati, e cioè i nominativi degli acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite.

#### **ART.II-15**

##### **Dimensione e dotazioni dei posti auto/box: pertinenze**

Come previsto dal bando e dal progetto esecutivo approvato, la dotazione di parcheggi avverrà esclusivamente ai piani interrati.

I posti auto e/o box individuali di dimensioni non superiori a mq. 18 (diciotto) riferiti al singolo stallo, saranno realizzati, così come previsti dal Progetto esecutivo ex articolo 4 delle norme tecniche di attuazione del piano di zona consortile redatto per il lotto 2 CE 25 bis variante 34, nel rispetto delle quantità fissate dall'articolo 6 delle medesime norme. Ai fini del predetto art. 6, per "monolocale" deve intendersi l'alloggio dotato di una camera da letto e per "bilocale" deve intendersi l'alloggio dotato di due camere da letto.

Un posto auto o box costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere ceduto dall'operatore separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola è valida anche per le cessioni successive alla prima.

Gli eventuali posti auto e/o box eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, possono essere alienati, agli stessi costi previsti dalla presente convenzione:

-- In via prioritaria:

1. agli acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato dalla Società;
2. agli assegnatari/acquirenti di un alloggio realizzato nell'ambito del lotto 2 CE 25 bis variante 34, anche da

altro operatore, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n. 2 (due) posti auto e/o box oltre a quello di pertinenza dell'alloggio avuto in assegnazione/cessione.

Tali posti auto e/o box potranno essere ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità, ma sempre nel rispetto di quanto previsto dal precedente comma.

-- In via residuale e previa dichiarazione da parte della Società della mancata verificata condizione relativa ai punti 1 e 2:

\* ai proprietari di unità immobiliari residenziali e non, poste esternamente al comparto di appartenenza in argomento, entro un limite di distanza pari a 500 (cinquecento) ml. cui saranno legati da rapporto di pertinenza; il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

E' fatto altresì obbligo di realizzare, nell'area di pertinenza di ciascun edificio costruendo, un posto auto, preferibilmente coperto, e/o box per portatori di handicap motorio; lo stesso dovrà restare quale parte comune dell'edificio e non ceduto ad alcuno se non portatore di handicap motorio, e sarà realizzato in eccedenza alle quantità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano di zona consortile.

Sono fatti salvi tutti gli obblighi derivanti dalla partecipazione al bando ed inoltre quelli contenuti nelle impegnative datate 19 marzo 2007 sottoscritte dalle cooperative La Traccia, Edulis e La Chiocciola allegati in unico plico al presente atto sub. "\_\_".

#### **ART.II-16**

##### **Alienabilità degli immobili**

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto ceduti dagli operatori non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dal successivo articolo 17, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data del rogito notarile che dovrà essere effettuato entro 300 (trecento) giorni dal rilascio dell'attestazione da parte del Comune della rispondenza degli edifici realizzati con i progetti originari come citato all'art.II-11.

Qualora venisse posto in essere contenzioso di qualunque natura tra gli acquirenti e gli operatori, il termine di

5 (cinque) anni decorre dalla data di apertura del medesimo determinata sulla base della notificazione degli atti a norma di legge.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

In caso di vendita degli alloggi e relative pertinenze realizzati dagli operatori dopo la prima cessione, sia nel primo quinquennio, sia negli anni successivi, è riservata al Comune la prelazione nell'acquisto degli stessi.

A tal fine dovrà essere effettuata comunicazione al Comune in relazione a quanto disposto dal successivo comma a pena di inefficacia del futuro contratto.

Tale prelazione dovrà essere esercitata dal Comune, secondo le modalità fissate dall'Amministrazione comunale interessata, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione al Comune medesimo della messa in vendita dell'alloggio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in cui dovranno essere indicati l'esatta descrizione dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, il titolo di provenienza, nonché il prezzo di vendita e le relative condizioni e modalità di pagamento. Gli alloggi eventuali così acquistati dal Comune potranno essere dati in locazione in conformità alle vigenti norme.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal successivo articolo II-18 e seguenti ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione di cui sopra, il nominativo del subentrante corredato dalla documentazione comprovante il possesso dei requisiti ed il prezzo di cessione devono essere comunicati al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione a cura dell'ufficiale rogante o della parte più diligente. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- fino al compimento di venti anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione applicando la seguente formula, per mantenere invariata nel tempo la



differenza percentuale esistente al momento della prima cessione tra valore convenzionale e valore di mercato:

$X = (V_a : V_{ma}) \times V_{mv}$ , dove: X: prezzo di vendita successivo alla prima cessione;

V<sub>a</sub>: valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie effettuate, così come previste al precedente articolo 7, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

V<sub>ma</sub>: valore di mercato dell'alloggio al momento della prima cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (v<sub>ca</sub>) ed il valore del box o posto auto (v<sub>cb</sub>) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

v v<sub>ca</sub>: valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della prima cessione desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);

v sc: superficie commerciale dell'alloggio ottenuta computando:

I. la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (cento per cento) nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% (cinquanta per cento) nel caso contrario;

II. la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50% (cinquanta per cento);

III. la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25% (venticinque per cento);

IV. la superficie delle parti comuni androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;

v v<sub>cb</sub>: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);

v Vmv: valore di mercato dell'alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (vav) e il valore del box o posto auto (vbv) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

v vav: valore commerciale dell'alloggio, determinato dal prodotto della superficie commerciale (sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);

v vbv: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato a corpo del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

Il prezzo ottenuto dall'applicazione della formula sopra esposta, dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- da 0 (zero) a 10 (dieci) anni lo 0% (zero per cento);
- da 11 (undici) a 20 (venti) anni lo 0,5% (zero virgola cinque per cento) annuo fino ad un massimo del 5% (cinque per cento).

Dal ventunesimo al trentesimo anno la differenza tra il valore di mercato dell'alloggio ed il valore dello stesso, calcolato secondo il precedente meccanismo, sarà diminuita di una percentuale, costante per ogni anno trascorso, fino al raggiungimento, al trentesimo anno, di un prezzo di vendita pari al 95% (novantacinque per cento) del valore di mercato.

Gli eventuali importi corrisposti a titolo di conguaglio aree, come previsto al precedente articolo 3, potranno essere incrementati della variazione percentuale dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo

per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data di effettuazione del pagamento a quella della cessione dell'alloggio, e sommati al prezzo di cessione come sopra determinato.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Gli operatori si impegnano ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti o dei loro aventi causa.

La mancata osservanza delle sovra estese pattuizioni da parte degli operatori o dei loro aventi causa, in quanto contrastante con clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela legislativa di esigenze di pubblico interesse, comporterà la nullità degli atti di trasferimento, fatto salva comunque l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 21, e comunque secondo quanto disposto dall'art.29 del regolamento.CIMEP

#### **ART.II-17**

##### **Clausola di nullità**

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'articolo 3 - comma 63, lettera e) - della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, nonché dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 21, è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione.

E' altresì colpita da nullità ogni cessione effettuata in violazione del successivo articolo 18, in quanto correlata a normativa statale e regionale inderogabile.

#### **ART.II-18**

##### **Requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi**

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto che gli operatori realizzeranno sulle aree cedute in proprietà dovranno

essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;

b) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P., con priorità per quelli del bacino cui appartiene il Comune stesso ed individuato con deliberazione dell'Assemblea consortile n. 69 del 9 luglio 2003;

c) non essere titolari essi stessi od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;

nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'acquisto del nuovo alloggio; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile dell'atto preliminare d'acquisto l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici;

d) non avere ottenuto l'assegnazione/cessione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi dell'articolo 35, comma 11, della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. Tale clausola trova applicazione anche nel caso di alloggi insistenti su aree per le quali è stata ottenuta la trasformazione del regime d'uso del suolo da diritto di superficie a proprietà nei casi legislativamente previsti, tale clausola trova applicazione esclusivamente in caso di assegnazione/cessione dell'alloggio da parte dell'operatore realizzante l'intervento, mentre non si

applica in caso di rivendita dell'alloggio tra soggetti privati;

e) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi dagli operatori anche le categorie di seguito elencate semprechè gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a - b - c - d - e:

\* persone singole, purchè maggiorenni;

\* soggetti comunque conviventi;

\* nubendi.

E' vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente periodo.

Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d) ed e) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello

stesso, o cessione a persona già presente nell'originario attestato di possesso dei requisiti soggettivi.

E' fatto obbligo per tutti gli acquirenti degli alloggi realizzandi dagli operatori di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 8 (otto) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso a pena della risoluzione dei relativi atti di cessione promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

L'operatore dovrà fornire al Comune, nel momento in cui procederanno alla assegnazione/cessione degli alloggi e relative pertinenze realizzandi e comunque prima della loro consegna, i documenti comprovanti il possesso da parte dei singoli assegnatari/acquirenti (con esclusione dei soggetti inseriti nella graduatoria comunale) dei requisiti soggettivi che devono essere posseduti:

1) quando si tratti di Cooperativa alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ha assegnato ai singoli soci gli alloggi e le relative pertinenze dopo l'inizio lavori; tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;

2) quando si tratti di Impresa di Costruzioni alla data certa dell'atto preliminare d'acquisto, sottoscritto a norma dell'articolo 1351 del codice civile dopo l'inizio dei lavori.

Sulla base di tali documenti il Comune dovrà provvedere ai relativi controlli, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli stessi. La violazione o inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 21.

#### **ART.II-19**

##### **Locazione degli alloggi**

Gli alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla Società potranno essere locati dall'acquirente, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla data di prima cessione, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune.

Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 16 ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'articolo 14.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Trascorso il quinquennio dalla data di prima cessione, è consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempreché i soggetti fruitori dell'alloggio siano in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 18.

#### **ART.II-20**

##### **Elenco acquirenti degli alloggi**

E' fatto obbligo alla Società di trasmettere al Comune l'elenco definitivo degli acquirenti degli alloggi, comprensivo delle quote millesimali, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal rogito, al fine di consentire al Comune le verifiche di competenza.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione è fatto obbligo alla parte acquirente il rispetto del presente articolo.

#### **ART.II-21**

##### **Sanzioni**

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dagli operatori, si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

A) la risoluzione del contratto di trasferimento della proprietà dell'area;

B) l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di Euro 1.150,00 (millecentocinquanta) ad un massimo di Euro 4.000,00 (quattromila), da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati, qualora gli stessi non siano riferiti all'esecuzione di opere edili e non comportino la pronuncia di risoluzione del contratto di cessione dell'area;

C) l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% (uno per cento) ed un massimo del 100% (cento per cento) dell'importo delle opere eseguite in difformità, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni accertate in tutti i casi in cui dette violazioni non comportino la pronuncia di

risoluzione del contratto di cessione dell'area.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria di cui alle lettere B) e C) avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme, oltre a determinare il periodo per il quale l'operatore non potrà concorrere all'assegnazione di nuove aree nell'ambito del piano di zona consortile, così come previsto dall'ultimo comma del presente articolo.

La risoluzione del contratto, come sopra precisata alla lettera "A", eventualmente anche limitatamente al soggetto avente causa inadempiente è approvata, previa diffida ad adempiere dell'Ente che ha accertato l'inadempimento e/o la violazione, cioè il Comune.

La risoluzione del contratto di cessione dell'area, da trasciversi a spese del Comune e da notificarsi nelle forme di rito sia agli operatori o loro aventi causa, è prevista per i seguenti inadempimenti da motivarsi in via specifica in relazione alla loro gravità:

1) qualora la Società non provveda a presentare domanda per il rilascio del permesso di costruire entro il termine fissato di 5 (cinque) mesi dalla data di stipulazione del presente atto o non proceda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il dirigente od il responsabile del competente ufficio comunale del Comune avesse concesso alla medesima per l'inizio ed il completamento delle opere in questione;

2) qualora la Società realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;

3) qualora si verificino modifiche negli scopi istituzionali degli operatori e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune al fine della individuazione degli stessi quali soggetti attuatori delle previsioni del piano di zona;

4) qualora la Società o qualunque avente causa a qualunque titolo ponga 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;

5) qualora si verifichi il fallimento dell'operatore prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

6) qualora la Società o loro aventi causa, non provvedano



all'integrale pagamento delle somme dovute per oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 4 o ad altro titolo a favore degli enti firmatari della convenzione, compreso l'eventuale conguaglio per l'acquisizione delle aree, ove lo stesso fosse previsto dalla convenzione;

7) qualora sia stata notificata al Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso agli operatori mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza degli operatori medesimi, ciascuno per la parte di propria competenza, o - dopo il frazionamento del mutuo - dei loro aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo; o comunque qualora sia stata comunicata al Comune l'esistenza di atti di esecuzione immobiliare a carico di singoli aventi causa dall'operatore conseguentemente a situazioni varie di insolvenza degli stessi; in questi casi il Comune può dichiarare la decadenza, limitatamente all'inadempiente, previa valutazione da parte del Comune dell'interesse pubblico dell'operazione; il Comune subentrerà nella proprietà dell'immobile ed in tutti i rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari e provvede pertanto ad una nuova assegnazione dell'alloggio; il nuovo assegnatario subentrerà a pieno titolo accollandosi la totalità degli obblighi convenzionali, rifondendo anche all'Amministrazione Comunale le quote eventualmente versate dalla stessa all'Istituto di Credito.

Le Società soggette a sanzione penale e/o amministrativa per il mancato rispetto degli obblighi convenzionalmente assunti non potranno concorrere all'assegnazione di nuove aree del piano di zona consortile per un periodo da un minimo di 18 (diciotto) mesi ad un massimo di 36 (trentasei) mesi, a seconda della gravità delle sanzioni, a decorrere dalla data di irrogazione della stessa.

#### **ART.II-22**

##### **Garanzie fidejussorie relative agli edifici privati**

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, l'Operatore è tenuto a prestare a favore del Comune, prima della sottoscrizione per atto pubblico di questa stessa convenzione, fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate, ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01 settembre 1993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dell'importo di **euro 945.000,00** (euronovecentoquarantacinquemila/00)

pari 15% del valore complessivo dell'intervento dell'operatore. Il costo della fideiussione sarà riconosciuto nell'ambito del piano di ripartizione dei capitali investiti come onere finanziario.

Le fideiussioni dovranno essere stipulate con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale del Comune entro 30 (trenta) giorni dall'adempimento degli obblighi di cui al precedente articolo II-7 relativamente al quadro economico finale e comunque dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Su richiesta dell'Operatore il Comune dovrà ridurre tale fideiussione in riferimento alla presentazione delle relazioni del direttore dei lavori così come indicato al precedente articolo II-11 e secondo le seguenti percentuali:

- 40% (quaranta per cento) alla consegna della relazione relativa al rustico con l'avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- 40% (quaranta per cento) alla fine lavori;
- 20% (venti per cento) a seguito della stipula dei rogiti ed alla verifica dell'integrale adempimento delle obbligazioni.

Fatte salve le sanzioni di cui al precedente articolo II-21, in caso di violazione degli obblighi assunti dagli operatori, ciascuno per la parte di propria competenza, il Comune potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente bancario o assicurativo.

#### **ART. II-22 bis**

##### **Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione**

Ai sensi dell'art. 28 - comma 5 n. 4, della Legge 1150/42 e dell'art. 45 della L.R. 12/2005 successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, l'Operatore presta, a favore del Comune, apposita fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del

Decreto Legislativo primo settembre 1993 n. 385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzare all'esercizio del ramo cauzioni, rinnovabile annualmente, come in seguito specificato:

**\* Euro 416.205,68** (.....) per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie (già incrementato applicando l'IVA nelle misure dovute per legge come risultante dal quadro economico dell'intervento);

Ancorchè la garanzia sia commisurata al valore dell'importo di cui al precedente comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia devono recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune di Cernusco S/N, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempite ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo di ogni garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fidejussoria prestata a garanzia.

Il Comune di Cernusco Sul Naviglio potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dalle Società o dall'Istituto fidejussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune di Cernusco S/N unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dagli Operatori.

La garanzia fidejussoria viene consegnata al Comune all'atto della stipula della presente convenzione. La

garanzia fidejussoria residua verrà svincolata definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto al precedente Art. 8 bis.

#### **ART.II-23**

##### **Spese a carico delle Società**

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione, sono assunte a proprio carico dall'operatore, il quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

#### **ART.II-24**

##### **Piano Economico Finanziario**

La Società si impegna a consegnare, su richiesta dei singoli agli acquirenti degli alloggi copia della presente convenzione e si obbligano a produrre un estratto del piano economico finanziario preventivo e dalla descrizione tecnica dell'intervento approvati dal Comune, relativamente all'alloggio dell'acquirente stesso.

In ogni rogito dovrà essere dato atto che all'acquirente e/o assegnatario è stata precedentemente consegnata copia del conto consuntivo approvato dal Comune e del libretto e manuale d'uso previsto dal punto 6.2.2 dell'allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale 24 luglio 1998 n. 6/37691.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica del prezzo e quindi elemento essenziale dell'atto.

L'operatore si impegna infine a consegnare copia del "manuale di manutenzione" previsto dal programma di manutenzione, così come indicato alla lettera c) del precedente articolo 4, agli amministratori dei costituendi condomini unitamente ai disegni ed alle indicazioni, elaborati dal progettista, contenenti le informazioni necessarie alla conoscenza delle caratteristiche degli impianti da mantenere.

#### **ART.II-25**

##### **Trascrizione**

In sede di ripetizione della presente, nell'atto idoneo alla trascrizione, le parti potranno apportare all'atto medesimo quelle variazioni che si sono rese necessarie

per il trasferimento suddetto, il tutto nel pieno rispetto delle presenti pattuizioni.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

#### **ART.II-26**

##### **Spese Imposte e Tasse**

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione al PRG previgente e al PGT vigente.

Al presente atto, trattandosi di una convenzione di Piano Attuativo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 in base al quale non è da intendersi rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Si richiede, altresì, l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 il quale rinvia, a sua volta, all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico degli operatori il quali invocano i benefici fiscali previsti dalla legge, in particolare i benefici ex articolo 32 del Decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973 n. 601. I costituiti, ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge n. 248 in data 4 agosto 2006, ammonite/edotte ai sensi di legge, a titolo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestano:

**a)** che i prezzi di tutte le cessioni contenute nel presente documento vengono pagati con le modalità di volta in volta ivi indicate;

**c)** di non essersi avvalse di alcun agente immobiliare.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, ribadiscono di essere stati edotte che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati oggetto del presente articolo si applica la sanzione amministrativa da Euro 500 ad Euro 10.000 ed, ai fini dell'imposta di

registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52 comma 1° del DPR n° 131/1986.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Le rispettive parti cedenti, come sopra rappresentate, ai sensi della Legge urbanistica vigente, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in oggetto, rilasciato dal Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) in data .....2013, che si allega al presente atto sotto la lettera "O" e mi dichiarano che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali aree.

La rispettive parti cedenti, come sopra rappresentate, garantiscono inoltre che fino ad oggi non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco competente accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva.

#### **GARANZIE**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio in ordine alle aree da sè cedute nella parte II di questo contratto, alla luce delle garanzia a sua volta ricevute nella parte I di esso, che ribadisce, assicura i propri acquirenti che le aree in oggetto non sono soggette a prelazione legale di alcun genere, anche alla luce della loro effettiva destinazione urbanistica e che non sono state attraversate da fuoco negli ultimi dieci anni.

#### **Consenso al trattamento dei dati personali**

Tutti i componenti, in proprio e come sopra rappresentati, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge n. 196/03; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

**Tabella 1 - Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti**

<b>Volume</b>	<b>OO.UU. 1° €/mc.</b>	<b>OO.UU. 2° €/mc</b>

mc.12.000	14,72	16,67
Totale	€ 176.640,00	€ 200.040,00

**Tabella 1.1 - Stima maggiorazione 5% dei contributi di costruzione ai sensi dell'art. 42 c.2bis) L.R. n.12/2005 - importo non scomputabile e non rateizzabile**

OO.UU. dovuti	OO.UU. 1° €	OO.UU. 2° €
1° € 176.640,00	€ 8.832,00	
2° € 200.040,00		€ 10.002,00
Totale		€ 18.834,00

**Tabella 2 - Costi provvisori delle opere di urbanizzazione (da Q.E. intervento)**

Descrizione	OO. UU. 1° (Parcheggi + opere stradali) Euro	OO. UU. 2° (Verde) Euro
Opere previste da c. m.	342.135,39	27.684,81
Oneri sicurezza	7.908,65	639,95
Sconto 20% (*) per realizzazione a cura operatori	68.427,08	
Totale opere scomputabili	281.616,96	28.324,76 al lordo del ribasso di gara

**Tabella 3 - Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti**

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1°</b>	<b>OO. UU. 2°</b>
Oneri previsti	€ 176.640,00	€ 200.040,00
Opere	€ 281.616,96	€ 28.324,76
Conguagli provvisori	€ 0,00	€ 171.715,24

**Tabella 3 bis - Conguagli provvisori da versarsi in base alla capacità edificatoria assentita secondo le modalità dell' art. 11**

**Incidenza OUS € 171.715,24/mc 12.000 = €/mc 14,31**

<b>Descrizione</b>	<b>OUS conguaglio</b>	<b>Data versamento</b>
1° PdC/DIA	€ 57.238,42	31 luglio 2014
2° PdC/DIA	€ 57.238,41	31 luglio 2015
3° PdC/DIA	€ 57.238,41	31 luglio 2016
Totale	€ 171.715,24	

**Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo:**