

Repertorio n.

Raccolta n.

**BOZZA DI
CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
"ATr.1 – Via Resistenza NORD"
in COMUNE DI BUCCINASCO**

L'anno duemilaventitre, il giorno [●] del mese di [●] in [●], in Via [●] n. [●], avanti a me [●], Notaio in [●], iscritto nel Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi:

- [●], nato a [●] ([●]) il giorno [●], domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, in rappresentanza del:

"Comune di Buccinasco"

con sede in Buccinasco (MI), Via Roma n. 2, codice fiscale 03482920158, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, munito degli occorrenti poteri in forza di provvedimento del Sindaco n. [●] in data [●], che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "[●]", nonché in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

in seguito denominato **"Comune"**,

- [●], nato a [●] ([●]) il giorno [●], domiciliato per la carica presso la sede sociale, in rappresentanza della società:

"Cooperativa Edilizia DON MILANI III Soc. Coop."

con sede in Buccinasco (MI), Via Papa Giovanni XXIII n. 2, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al numero di iscrizione e codice fiscale 12990320157, Repertorio Economico Amministrativo n. 1604808, iscritta all'Albo Società Cooperative con il n. A151255 - Sez. Cooperative a Mutualità Prevalente - Cooperative Edilizie di Abitazione, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione munito dei necessari poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data _____. Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso

- che la Cooperativa Edilizia Don Milani III Soc. Coop. è proprietaria della seguente area in Comune di Buccinasco, distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 (nove), mappali 375 (trecentosettantacinque), 376 (trecentosettantasei) e 377 (trecentosettantasette);
- che detta area, in base al P.G.T. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2021, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 25 del 22/06/2022, è disciplinata come segue: All. 1 DP Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e

Ambiti di Trasformazione (AT) – Ambito di Trasformazione 1 (ATr.1) Via Della Resistenza Nord, come da certificato di destinazione urbanistica infra allegato;

- che il P.G.T. vigente prevede per dette aree l’attuazione tramite Pianificazione Attuativa;
- che all’interno di tali ambiti è ammessa la destinazione d’uso Residenziale, come da All. 1 DP Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e Ambiti di Trasformazione (AT);
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 7/11/2013 è stato determinato il valore delle aree di monetizzazione;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Piano Attuativo prot. n. 43513 in data 14/11/2022, poi integrato in data 21/12/2022 prot. n. 48655, in data 06/03/2023 prot. n. 9129, in data 08/03/2023 prot. n. 9585, in data 15/03/2023 prot. n. 10764, in data 03/04/2023 prot. n. 12964 e in data 31/05/2023 prot. n. 21579 per la realizzazione di un edificio avente destinazione d’uso residenziale, secondo quanto ammesso dallo strumento urbanistico vigente;
- che la Commissione Territorio Ambiente riunitasi il giorno 10/03/2023 ha preso visione del Piano in oggetto;
- che la Commissione per il Paesaggio riunitasi in data 16/03/2023 e in data 20/04/2023 ha preso visione del Piano in oggetto esprimendo parere favorevole;
- che a seguito dell’istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali il Piano Attuativo è risultato conforme alle prescrizioni del P.G.T. e alle normative vigenti;
- che l’area oggetto del predetto progetto di Piano Attuativo non risulta soggetta ad alcun vincolo legislativo (ambientale, storico-monumentale o di altro genere);
- che il Piano Attuativo è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 173 del 11/07/2023;
- a seguito dell’adozione, è stato depositato per quindici giorni presso la segreteria generale e che nei successivi quindici giorni non sono/sono pervenute osservazioni;
- che la Giunta, con proprio atto deliberativo n. ____ del _____, decideva per l’approvazione del Piano in oggetto;
- il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica-illustrativa
 - TAV. 01 – Estratto PGT
 - TAV. 02 – Estratto mappa catastale
 - TAV. 03 – Inquadramento territoriale
 - TAV. 04 – Rilievo fotografico
 - TAV. 05 – Rilievo topografico
 - TAV. 06 – Planimetria e profili stato di fatto
 - TAV. 07 – Progetto planivolumetrico, individuazione ambito pubblico e privato, verifica indici urbanistici e distanze
 - TAV. 08 – Diagrammi

- TAV. 09 – Verifica grafica superficie territoriale, verifica grafica superficie fondiaria e aree urbanizzazione
- TAV. 10 – Opere di urbanizzazione – piante e prospetti
- TAV. 11 – Edificio - verifica grafica superficie coperta e permeabile
- TAV. 12 – Impianto di illuminazione pubblica
- TAV. 13 – 01IR - Allacciamenti enti erogatori
- TAV. 14 – Progetto rete raccolta acque piovane aree di cessione
- TAV. 15 – Particolari costruttivi opere rete raccolta acque piovane aree di cessione
- TAV. 16 – Inserimento intervento nel contesto
- TAV. 16A – Inserimento intervento nel contesto – sezione territoriale Via Della Resistenza – Via Grandi
- TAV. 16B – Inserimento intervento nel contesto – viste Sud–Est; Nord–Ovest – sezione territoriale Via Della Resistenza
- TAV. 16C – Inserimento intervento nel contesto – vista aerea
- TAV. 16D – Inserimento intervento nel contesto – vista percorso ciclopeditone
- TAV. 17 – Edificio: Pianta piano terra e sistemazioni esterne
- TAV. 17A – Sistema a verde e essenze vegetazionali
- TAV. 18 – Edificio: Pianta piano terra, primo, secondo, terzo, copertura
- TAV. 19 – Edificio: Pianta piano interrato
- TAV. 20 – Edificio: Verifica grafica superficie lorda e accessori
- TAV. 21 – Edificio: sezioni
- TAV. 22 – Prospetti
- TAV. 23 – Prospetti esterni
- TAV. 24 – Valutazione degli effetti sul sistema della viabilità e dei trasporti
- TAV. 25 – Ingresso - pianta, prospetto, sezioni
- TAV. 26 – Particolare di facciata su loggia sud
- TAV. 27 – Particolare di facciata su loggia ovest
- TAV. 28 – Particolare di facciata su balconi fronte Nord – particolare di facciata su porta-finestra
- TAV. 29 – Particolare di facciata su corpo scale
- TAV. 30 – Particolare di facciata su androne di ingresso
- TAV. 31 – Particolare di facciata su basamento fronte Sud - particolare su basamento fronte Nord
- TAV. 32 – Particolare terrazzamenti giardino condominiale
- TAV. 33 – Abaco recinzioni
- DOC. 01 – Estratto mappa e visura catastale

- ELAB. A – Relazione tecnica raccolta acque piovane aree di cessione
 - ELAB. C – Piano di manutenzione raccolta acque piovane aree di cessione
 - ELAB. G – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - Valutazione del clima acustico
 - Bozza di convenzione
 - Piano Economico Finanziario
- che il suddetto Piano Attuativo risulta in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente sopra citato e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005;

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore del presente Piano Attuativo è la Cooperativa Edilizia Don Milani III Soc. Coop. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art. 4) Esecuzione dell'adempimento del programma

La realizzazione del Piano Attuativo è disciplinata dalla presente convenzione in coerenza con gli elaborati del progetto indicati nella premessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere alla realizzazione dell'intervento attraverso permessi di costruire o altri titoli riconosciuti dalla legge.

Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, con approvazione di preventiva variante del Piano di Lottizzazione, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della pratica originaria, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Potranno essere apportate, senza necessità di approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo, le modifiche nei limiti imposti dalla L.R.12/2005 e s.m.i.

Art. 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

- *Superficie territoriale (ST):* mq 4.604,77
- *Superficie lorda (SL):* mq 2.195,30 interamente a destinazione residenziale di cui:
 - mq 1.963,38 (pari a mc 6.479,14) destinati ad edilizia residenziale libera
 - mq 231,92 (pari a mc 765,35) destinati ad edilizia residenziale convenzionata
- *Volumetria complessiva:* mc 7.244,49
- *Aree di Cessione:* mq 1.361,05 per aree a standard come da DP Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e Ambiti di Trasformazione (AT) – Ambito di Trasformazione 1 Via della Resistenza Nord.

Art. 6) Standard

In relazione ai disposti della Legge Regionale n. 12/2005, oltre alle disposizioni di cui al PGT vigente, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità minime di aree per servizi pubblici.

- *Quantità minime:*
mq 2.195,30 (SL)
pari a 7.244,49 mc : 150 mc/abitanti = 48 abitanti
48 abitanti x 45 mq/abitante = 2.160,00 mq

Art. 7) Cessione di aree e monetizzazioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore cede, contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta la proprietà di aree per standard aventi una superficie di circa mq 1.361,05 (milletrecentosessantuno/zerocinque) site in Comune di Buccinasco, Via Resistenza n. 7, attualmente censite, nel Catasto Terreni al foglio 9 mappali 376 - 377 e individuate con contorno rosso nell'estratto di mappa che si allega al presente atto.

Le parti sin d'ora si obbligano reciprocamente a intervenire nel successivo atto notarile di migliore identificazione catastale e cessione al Comune delle aree di cui sopra. Le spese dei frazionamenti e

degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del soggetto attuatore.

Nella cessione saranno compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze delle aree in oggetto.

Essendo la somma delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico in qualità di standard, pari ad un totale di circa mq 1.361,05 (milletrecentosessantuno/zerocinque) inferiore alle aree minime a standard richieste, pari a mq 2.160,00 (duemilacentosessanta/zerozero), di una quota di circa mq 798,95 (settecentonovantotto/novantacinque), il Soggetto Attuatore ha già versato a titolo di monetizzazione la somma di Euro 207.727,00 (duecentosettemilasettecentoventisette/zerozero), pari a mq 798,95 (settecentonovantotto/novantacinque) x €/mq 260,00 (duecentosessanta/zerozero) - importo stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 7 novembre 2013 - come si evince dalla seguente ricevuta di pagamento n. [●].

Ai sensi dell'art. 30 del "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, [●], in qualità di proprietario delle aree, mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree sopra descritte rilasciato dal Comune di Buccinasco il [●] prot. n. [●] che si allega sotto la lettera "[●]".

Lo stesso [●], in qualità di proprietario delle aree, dichiara che dalla data di rilascio del certificato allegato non sono mutati i relativi strumenti urbanistici.

Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola, e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta eventuale bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro cessione al Comune.

Art. 8) Manutenzione e custodia delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico

Le aree da cedere rimangono in possesso e custodia del Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste dal presente Piano Attuativo.

Dal momento della redazione del verbale di collaudo verrà trasferito al Comune unitamente alla proprietà delle opere anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime, intendendosi che fino ad allora la manutenzione sarà a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 9) Opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla previsione di massima di spesa, nonché a quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai

relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con permesso di costruire gratuito o con altro titolo abilitativo, le opere consistenti in:

- parcheggio pubblico sulla Via Della Resistenza, marciapiede, aree verdi;
- percorso ciclo pedonale;
- impianto di illuminazione esterna del parcheggio pubblico;
- impianto di ricarica veicoli elettrici;
- rete di raccolta delle acque meteoriche;

come indicate nelle seguenti tavole ed elaborati del Piano Attuativo:

- Tav. 10 – Progetto di urbanizzazione primaria, scala 1:200 e dettagli costruttivi;
- Tav. 12 – Impianto di illuminazione pubblica;
- Tav. 13 – 01IR - Allacciamento Enti erogatori;
- Tav. 14 – Progetto rete raccolta acque piovane aree di cessione;
- Tav. 15 – Particolari costruttivi opere raccolta acque piovane aree di cessione;
- ELAB. A – Relazione tecnica raccolta acque piovane aree di cessione;
- ELAB. C – Piano di manutenzione raccolta acque piovane aree di cessione;
- ELAB. G – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.

Dette opere, il cui importo, secondo l'allegato Computo Metrico Estimativo, redatto sulla base del Prezziario delle Opere pubbliche Regione Lombardia luglio 2022, ammonta a € 127.678,82 (centoventisettemilaseicentosettantotto/82) saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'ammontare massimo complessivo di € 127.678,82 (centoventisettemilaseicentosettantotto/82).

Dette opere sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, ad eseguirle secondo i citati schemi progettuali.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, l'operatore verserà quanto dovuto a congruaggio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

Non potranno essere considerati maggiori costi a favore del Soggetto Attuatore gli eventuali ulteriori esborsi da questo sopportati per la necessità di rifacimento o di migliore esecuzione delle opere e attrezzature a seguito di cattiva o difforme realizzazione delle stesse, riscontrate a seguito di sopralluoghi dei tecnici comunali o in sede di collaudo.

Le suddette opere dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudate (con collaudo in corso d'opera) a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Le disposizioni del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi dell'art. 13 comma 7, si applicano all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 13, comma 7, del codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all'articolo 14 del codice, si applicano le previsioni di cui all'articolo 50, comma 1, del codice.

Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del Codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Pertanto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lettera a), del Codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. n. 36/2023.

Le opere di cui trattasi potranno essere realizzate direttamente con la propria organizzazione di impresa dal proponente, se in possesso dell'adeguata qualificazione tecnico professionale prevista dal codice, oppure essere eseguiti da terzi in possesso di adeguata organizzazione tecnico professionale e in possesso dei requisiti di cui all'art. 94 del Codice. In tal caso l'affidamento avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Art. 10) Esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo

Il progetto esecutivo delle opere indicate al precedente art. 9 dovrà essere corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità ai costi unitari riportati sui listini ufficiali in vigore al momento di presentazione della pratica edilizia.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici in progetto e previsti dal Piano Attuativo.

Il grado di avanzamento dell'opera deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione.

L'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazioni di cui al cui precedente art. 9 è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore.

Il Comune si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi.

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile del competente Settore del Comune, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà eseguito da un tecnico nominato dal Comune. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono ad esclusivo carico dell'operatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo e alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire anche in corso d'opera e dovrà essere completato e approvato entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative.

A seguito dell'approvazione del Certificato di collaudo emesso dal collaudatore le opere verranno trasferite al Comune.

Gli oneri di custodia e manutenzione delle aree competono al Soggetto Attuatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

Decorso il termine per l'approvazione del Certificato di collaudo come sopra specificato, le opere si intenderanno in ogni caso positivamente collaudate e cesserà ogni responsabilità od onere a carico del Soggetto Attuatore in ordine alla sua manutenzione ordinaria o straordinaria.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 16.

Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inadempimento dell'impegno di cui sopra il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 11.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi.

Art. 11) Responsabilità del Soggetto Attuatore. Sanzioni

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del comune per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni.

Art. 12) Alta vigilanza

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire il Soggetto Attuatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex art. 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'art. 21 quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, sia al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia sulle imprese esecutrici.

Art. 13) Contributo di Costruzione

Ai sensi dell'art. 43, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., per l'intervento oggetto della presente convenzione viene calcolato il Contributo di Costruzione.

Tale contributo è dato dalla somma del Contributo sul Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Art. 14) Contributo sul costo di Costruzione

Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, è tenuto a versare al Comune di Buccinasco all'atto del rilascio delle singole pratiche e secondo i modi e i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione. Le parti danno atto che, in conseguenza della presente convenzione, il contributo sul Costo di Costruzione non è dovuto per la parte di immobile relativa all'edilizia convenzionata, così come stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Art. 15) Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 04/06/2018, ammontano complessivamente a € 204.294,62 (duecentoquattromiladuecentonovantaquattro/62) così determinati:

- oneri per urbanizzazione primaria € /mc 10,71 x 7.244,49 mc = € 77.588,49
- oneri per urbanizzazione secondaria € /mc 17,49 x 7.244,49 mc = € 126.706,13

A parziale scomputo degli oneri dovuti il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione disciplinate agli artt. 9 e 10, per un importo pari a € 127.678,82 (centoventisettemilaseicentosettantotto/82).

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo residuo, pari a € 76.615,80 (settantaseimilaseicentoquindici/80), al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire o al momento dell'efficacia delle singole pratiche edilizie presentate per la costruzione degli immobili in unica soluzione ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dal Comune.

L'ammontare degli oneri è stato calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; qualora la cifra risultante dovesse superare l'ammontare delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza dovuta, mentre nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui le opere da realizzare dovessero risultare di costo superiore a quello degli oneri dovuti.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione dovuti sono quelli calcolati al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio

attività siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Art. 16) Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, consegna al Comune di Buccinasco le seguenti polizze fidejussorie "a prima richiesta", con durata di due anni e rinnovo automatico, rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione/istituto bancario:

- polizza/fidejussione n..... rilasciata da per un importo di € a garanzia della realizzazione delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione previsto al precedente artt. 9 e 10;
- polizza/fidejussione n..... rilasciata da per un importo di € a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 15 per i previsti oneri di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tali polizze/fidejussioni fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui si riferiscono.

L'ammontare della fidejussione prestata, relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, andrà integrata, se necessario, a seguito della presentazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire o di altra pratica edilizia idonea per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

La garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione.

Tutte le fidejussioni di cui sopra sono intese tra le parti - e come da clausole apposite contenute nei relativi contratti con la Compagnia Assicuratrice / Banca - a prima richiesta, con esclusione della proponibilità d'eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e della Compagnia Assicuratrice / Banca in caso di escussione delle polizze da parte del Comune.

Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione, come previsto all'art. 11.

E' esclusa la possibilità di svincolo progressivo in relazione agli stati di avanzamento lavori.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Art. 17) Individuazione degli interventi di edilizia convenzionata (Housing sociale)

Il presente titolo si riferisce alle unità residenziali da realizzarsi in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 definite quantitativamente dall'art. 5)

“Utilizzazione edificatoria” della presente convenzione, e secondo quanto disposto dal “Regolamento comunale per l’attuazione degli interventi di Housing sociale” approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 10/10/2022.

Come disposto dal Documento di Piano per l’Ambito di Trasformazione di Via della Resistenza Nord, all’interno della quota di volumetria da realizzare dovrà essere prevista una percentuale destinata a Housing sociale, declinata secondo le modalità operative stabilite in apposito regolamento comunale, nella misura del 10% (dieci per cento) della suddetta quota di volumetria. Le allegate tavole di progetto edilizio individuano a titolo meramente esemplificativo gli alloggi da vincolare a Housing sociale, fermo restando che all’atto della richiesta dei titoli edilizi per l’edificazione tale individuazione potrà essere oggetto di variazione.

Tali alloggi dovranno avere caratteri architettonici e requisiti prestazionali (in termini energetici, acustici e di durabilità) identici a quelli degli edifici da realizzare a libero mercato.

Art. 18) Contratti per l’utenza

Gli alloggi realizzati in Housing sociale, e le relative pertinenze, sono immessi nel mercato:

- in vendita a prezzo convenzionato, ai sensi dell’art. 18 del D.P.R. 380/2001, come definito all’art. 20;
- in affitto a canone concordato (L. 431/1998) o convenzionato (art. 18 del D.P.R. 380/2001) secondo gli importi definiti all’art. 24;

La quota destinata alla locazione può essere assolta anche con la formula “dell’affitto con patto di futura vendita” ovvero con un contratto in cui il locatore e il conduttore stabiliscono che al termine della locazione (massimo 8 anni) l’alloggio passi di proprietà al conduttore a un costo già determinato, coperto in parte dall’affitto pagato e in parte dal saldo dell’importo residuo.

I soggetti attuatori/promotori dell’operazione immobiliare dovranno pubblicizzare la vendita/locazione degli immobili in housing sociale su almeno un periodico locale.

Art. 19) Requisiti soggettivi

In conformità a quanto disposto dal “Regolamento comunale per l’attuazione degli interventi di Housing sociale”, per accedere agli alloggi in Housing sociale, secondo le varie forme contrattuali, i soggetti dovranno avere i seguenti requisiti al momento dell’acquisto degli immobili:

- a) avere la residenza a Buccinasco, avere parenti di primo grado residenti a Buccinasco, o svolgervi attività lavorativa alla data di adozione del Piano Attuativo, o atto equivalente, da parte del Comune di Buccinasco;
- b) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, risultante dall’ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all’edilizia agevolata, ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922. Il reddito complessivo annuo viene calcolato come disposto dalla D.G.R. 13719 del 18/07/2003;

- c) non essere titolari, essi stessi o, se coniugati, il coniuge non legalmente separato, del diritto di proprietà, né del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di altra abitazione idonea alle esigenze della propria famiglia su tutto il territorio nazionale. Per abitazione idonea si intende: un alloggio composto da un numero di vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) aventi dimensioni adatte a ospitare il numero di componenti il nucleo familiare; non sia stata dichiarata inagibile dall'autorità competente; non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare.

I sopra elencati requisiti devono essere posseduti dagli acquirenti anche in caso di vendita successiva alla prima, fino alla validità della convenzione urbanistica o alla rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, ai sensi di legge.

Per quanto riguarda il requisito di cui al punto a) del presente articolo, per le vendite successive alla prima, il requisito si intende soddisfatto se la residenza (dell'acquirente o dei parenti entro il primo grado) o l'attività lavorativa sono posseduti almeno due anni prima della data di sottoscrizione dell'atto di acquisto.

Art. 20) Determinazione del prezzo di vendita

Il prezzo base massimo di cessione viene calcolato come segue.

Il costo totale dell'intervento è riferito al costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento, secondo quanto previsto dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

- Il costo delle aree può essere calcolato in uno dei seguenti modi:
 - è stabilito in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, e aggiornato annualmente dal Comune;
 - il soggetto attuatore può chiedere che sia quello determinato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
- Il costo della costruzione è il costo preventivato di esecuzione degli interventi, comprensivo di eventuali demolizioni e/o bonifiche. Tale costo deve essere documentato alla fine dei lavori.
- L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando le tabelle parametriche approvate dal Comune. Possono concorrere a tale importo anche eventuali somme dovute a titolo di monetizzazione dello standard nonché il valore delle aree cedute o asservite in qualità di standard.
- Le spese generali comprendono le spese per la progettazione, gli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per l'assunzione dei mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

Art. 21) Vendita degli alloggi

Gli alloggi dovranno essere ceduti al prezzo base dell'unità abitativa e relative pertinenze, da indicare nel piano finanziario, di € 3.143,86 al mq di Superficie Commerciale. Tale prezzo è aggiornato a giugno 2023, ed è stato determinato sulla base dei criteri definiti dal “*Regolamento comunale per l'attuazione degli interventi di Housing sociale*”.

Il prezzo unitario calcolato con la metodologia sopra richiamata (€/mq commerciale per alloggio e pertinenze) è da ritenersi quale valore medio.

Per singoli alloggi, i prezzi unitari (€/mq commerciale) potranno variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione, e delle proprietà delle aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio di cui al paragrafo 1 del presente articolo non potrà essere superato.

Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato per effetto di eventuali varianti richieste esplicitamente dalla parte acquirente (es. modifica di: tavolati, impianti, finiture di capitolato, accessori, ecc.) che saranno contabilizzate a parte, che non possono tuttavia superare il 20% (venti per cento) del costo base.

Il prezzo, come indicato all'art. 20, potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente dalla data di riferimento dello stesso quale indicata nel piano finanziario allegato alla presente con la lettera “[●]” e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Qf = Qi \times 0,5 \times (If + li)/li$$

di cui:

Qf = Valore finale della quota di revisione

Qi = Valore iniziale delle quota revisionale

If = Indice Istat del costo di costruzione alla data di fine lavori

li = Indice Istat del costo di costruzione alla data di riferimento dello stesso costo

Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Buccinasco il piano finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alla effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il Comune di Buccinasco di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio.

Per la determinazione del prezzo di vendita di tali box o posti-auto si fa riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prendendo

come valore di riferimento il valore minimo per i box e riducendo lo stesso del 75% per i posti-auto.

Art. 22) Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è determinata come segue:

superficie totale dell'unità abitativa (comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni, al 50% in caso contrario) più 50% superfici balconi, terrazze, logge, più 25% della superficie delle altre pertinenze (cantine, giardini, lastrici solari, terrazzi, ecc.); alla somma della superfici viene sommata una quota pari al 5% per gli spazi comuni (androni, scale, cortili, ecc).

Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune, contestualmente alla pratica edilizia per la realizzazione dell'immobile, di una tabella dimostrativa contenente per ogni alloggio i seguenti dati:

- Superficie in mq commerciali
- Prezzo di prima cessione dell'unità abitativa

Dovrà essere disponibile nel cantiere e/o ufficio vendite copia del presente atto, ivi compreso il piano finanziario e la descrizione delle opere.

E' fatto obbligo ai soggetti Proponenti di rilasciare copia dei predetti documenti agli acquirenti degli alloggi, nel caso in cui gli stessi ne facciano richiesta.

Art. 23) Aggiornamento del prezzo di cessione

Il prezzo di cessione determinato ai sensi dei precedenti articoli, è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'ISTAT del costo di costruzione.

Nel caso di vendita successiva alla prima il prezzo di cessione sarà determinato aggiornando il prezzo di prima vendita secondo variazioni dell'ISTAT del costo di costruzione.

Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di vendita e nei successivi atti di trasferimento.

Trascorsi cinque anni dalla prima cessione degli alloggi e relative pertinenze, la liberazione degli obblighi oggetto della convenzione, potrà avvenire dietro pagamento di un importo da stabilire in base alla normativa vigente al momento della richiesta di liberazione.

Art. 24) Determinazione del canone di locazione

In caso di locazione a canone concordato si applica l'Accordo Locale per il Comune di Buccinasco sottoscritto tra sindacati inquilini e sindacati proprietari nel novembre 2019, e successivi eventuali aggiornamenti.

In caso di locazione a canone convenzionato, come previsto dal comma 1 dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, il canone di locazione annuo massimo non potrà essere superiore al 2,5% del prezzo

fissato per la cessione dell'alloggio stesso.

Il valore del canone calcolato ai sensi del comma 2 non potrà comunque essere superiore al valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come valore di riferimento il valore minimo per le abitazioni civili in stato "ottimo" e riducendolo del 10%.

In caso di affitto con riscatto il valore complessivo dello stesso sarà pari al valore di cessione calcolato ai sensi del precedente art. 5, da suddividere in modo che il valore del canone di locazione mensile non sia superiore a quanto calcolato utilizzando i commi 1 o 2 del presente articolo.

Art. 25) Durata degli obblighi relativi all'Housing sociale

La proponente, per se suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Buccinasco, per 20 (venti) anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative di cui al presente Titolo II, al prezzo di cessione determinato con le modalità e i valori indicati nei precedenti articoli.

Art. 26) Sanzioni per la violazione degli obblighi convenzionali

Ai sensi del comma 5 dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, ogni pattuizione stipulata in violazione dei valori di cessione è nulla per la parte eccedente.

Le parti convengono inoltre che, in caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi al prezzo di cessione o dei requisiti per la vendita, verrà applicata una penale a favore del Comune di Buccinasco, pari al 10% del valore di cessione.

TITOLO III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 27) Vincoli di inedificabilità

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private distinte nel Catasto Terreni al foglio 9 mappale 214 e individuate con contorno rosso nell'estratto di mappa di cui alla Tavola 02 del Piano Attuativo.

Art. 28) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27 marzo 2000 n. 17.

Art. 29) Durata della convenzione

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 30) Spese

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi, nonché le pratiche catastali relative al trasferimento al Comune delle aree oggetto di cessione, conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 31) Obblighi in caso di trasferimento

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione. Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero Piano Attuativo, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resterà comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c..

Art. 32) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i loro successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Buccinasco soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 33) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

Art. 34) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

Art. 35) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20 della legge 28/01/1977 n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di permessi di costruire.

Art. 36) Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera "[●]" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Buccinasco.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data _____

Per il Comune di Buccinasco: [●] – Responsabile Settore Urbanistica

Per la Cooperativa Edilizia DON MILANI III Soc. Coop.: [●]