

BOZZA DI CONVENZIONE

il giorno, del mese di in avanti a me
..... Notaio residente in iscritto al Collegio Notarile di
Milano

Tra

il Comune di Buccinasco (nel seguito dell'atto: "Comune"), con sede in Buccinasco (MI), via
Roma 2 (C.F./P.IVA _____) qui rappresentato, domiciliato
per la carica in Buccinasco presso la Sede Comunale

e

la Società ACANTO s.r.l nel seguito dell'atto "Soggetto Attuatore" con sede in Corsico, via
Giovanni Falcone n. 9 Partita Iva e Codice Fiscale 05480860963 iscritta a Milano, qui
rappresentata da Rossi Teresa nata a Nanto (VC) il 18/09/1942 e domiciliato per la carica
presso la sede della società che interviene alla stipula del presente atto in qualità di
Amministratore Unico.

Detti componenti della cui identità personale sono certo e che, avensio i requisiti di legge,
rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni 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 Società ACANTO s.r.l. è proprietaria delle aree in Comune di Buccinasco, distinte in
C.T. di detto Comune come segue:

foglio 9 mappali 143 – 145 per una superficie complessiva di circa mq. 6.780,00 (ivi
compreso il sedime della roggia interclusa)

dette aree, in base al Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio
Comunale del 11 luglio 2013, n. 59 e alla variante n. 1/2017, approvata con Deliberazione di

Consiglio Comunale n. 56 del 26 ottobre 2017 e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25 gennaio 2018, ricadono in “Ambito di Trasformazione Residenziale – Tr” e nello specifico in quello individuato dalle schede relative agli ambiti di trasformazione come “Tr.12”, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buccinasco in data _____ di cui infra;

l'articolo 6 del Documento di Piano del P.G.T. prevede, per tali aree, l'attuazione tramite Pianificazione Attuativa;

la Giunta, con proprio atto Deliberativo n. ____ del _____, ha stabilito il criterio per il calcolo del massimo prezzo base di cessione degli alloggi in edilizia convenzionata;

all'interno di tali ambiti è ammessa la destinazione d'uso residenziale;

il Soggetto Attuatore ha presentato un Piano Attuativo in data 22/11/2018 - prot. n. 20180032603 per la realizzazione di un immobile avente destinazione d'uso residenziale;

la Commissione per il Paesaggio riunitasi il giorno 05/06/2019 ha preso visione del Piano in oggetto esprimendo parere favorevole condizionato;

la Commissione Territorio Ambiente riunitasi il giorno 18/06/2019 ha preso visione del Piano in oggetto;

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;

l'area e i fabbricati oggetto del predetto progetto di Piano Attuativo non risultano soggetti ad alcun vincolo legislativo (ambientale, storico-monumentale o di altro genere);

il Piano Attuativo è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____;

a seguito dell'adozione, è stato depositato per quindici giorni presso la segreteria generale e che nei successivi quindici giorni è pervenuta un'osservazione;

la Giunta, con proprio atto deliberativo n. ____ del _____, decideva per l'approvazione del piano, come modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione.

il Piano di Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- tav. 1) Calcolo superficie dell'area di intervento
- tav. 2) Planimetria catastale
- tav. 3) Estratto dal PGT
- tav. 4) Contestualizzazione dell'intervento
- tav. 5) Schema di inserimento urbano
- tav. 6) Planivolumetrico Aree di cessione
- tav. 7) Planivolumetrico Verifica della superficie filtrante
- tav. 8) Planivolumetrico Superficie coperta, Area condominiale, Invarianza idraulica,
Distanza dai confini
- Tav. 9) Planivolumetrico Calcolo della superficie della superficie lorda di pavimento
- tav. 10) Pianta piano terreno/seminterrato
- tav. 11) Pianta piano primo
- tav. 12) Pianta piani 2°,3°,4°
- tav. 13) Pianta piano 5°
- tav. 14) Pianta piano sottotetto
- tav. 15) Pianta copertura
- tav. 16) Sezione xx
- tav. 17) Sezione yy
- tav. 18) Prospetto S.O.
- tav. 19) Prospetto N.E.
- tav. 20) Prospetto O./S.O.
- tav. 21) Profili trasversali
- tav. 22) Documentazione fotografica
- tav. U) Urbanizzazioni

Relazione tecnica

Relazione tecnica raggiungimento requisiti per incentivi volumetrici

Bozza di Convenzione

Piano economico finanziario

Che il Piano Attuativo é stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005

Tutto ciò premesso

e 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 Società ACANTO s.r.l. 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 del Piano Attuativo

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, se previste, le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

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

In fase di esecuzione 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 6.780,00

Superficie lorda pavimento (SLP) mq 3.544,09 (pari a mc 11.695,50) così determinato: $m. 6.780,00 \times 1,5 \text{ mc/mq} = mc 10.170,00$ con la maggiorazione della quota di premialità del 15%, $mc 10.170,00 \times 1,15 = mc 11.695,50$ pari a mq 3.544,09 di SLP di cui

- mq 2.126,46 (pari a mc 7.017,31) destinati a edilizia residenziale libera
- mq 1.417,64 (pari a mc 4.678,20) destinati a edilizia residenziale convenzionata

Cessione di aree a standard

- mq. 2.212,00

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 3.510,00

pari a 11.695 mc : 150 mc/abitanti = 78 abitanti

78 abitanti x 45 mq/abitanti = 3.510,00 mq

Art. 7) Cessione di aree, ad uso pubblico e monetizzazioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere, 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 2.212,00 mq (salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate).

Essendo la somma delle aree cedute ad uso pubblico in qualità di standard, pari ad un totale di 2.212,00 mq inferiore alle aree minime a standard richieste, pari a 3.510,00 mq, il Soggetto Attuatore si obbliga a versare a titolo di monetizzazione, contestualmente alla firma della presente convenzione, la somma di €. 337.480,00 pari a mq 1.298,00 x €/mq 260,00 (importo stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 07/11/2013)

Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune – che fin da ora accetta – a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 9.

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

Le aree oggetto di cessione, di cui al precedente e al presente articolo, saranno cedute ed asservite libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta.

Le aree oggetto di cessione dovranno essere oggetto di preventiva indagine ambientale atta a valutare la qualità dei terreni.

Art. 8) Opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti e in conformità al progetto e al computo di massima approvati con il Piano Attuativo, da ritenersi comunque indicativi e suscettibili di modifica in fase esecutiva secondo le indicazioni dei competenti Settori dell'Ente, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rifacimento marciapiedi e pista ciclabile lungo via Grandi
- sistemazione a prato area in cessione

per un importo complessivo di spesa stimato in € 61.670,84 (sessantunoseicentosettanta/84 euro).

Dette opere, meglio identificate nella tavola U sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, a 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.

Il rifacimento del marciapiedi e della pista ciclabile dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudato (con collaudo in corso d'opera) a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Ai sensi dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs 50/2016, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'art. 16, comma 2-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380. Pertanto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 50/2016.

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. 80 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. 9) Esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo

Il progetto esecutivo delle opere indicate al precedente articolo 8 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.

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

Il collaudo dell'opera pubblica sarà eseguito da un tecnico incaricato dal Comune e dovrà essere completato e approvato entro 30 (trenta) 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. Decorso tale termine senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata e cesserà ogni responsabilità od onere a carico del Soggetto Attuatore in ordine alla sua manutenzione ordinaria o straordinaria, fatti salvi i lavori che si rendessero necessari per adeguare le opere alla regola d'arte, a seguito di verifica comunale fatta eseguire anche per finalità diverse dal collaudo finale.

Entro 3 (tre) mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, o decorso il termine come sopra specificato, le aree e le opere verranno trasferite per atto pubblico al Comune. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del soggetto attuatore. 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. Gli oneri di custodia e manutenzione delle aree competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

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 precedente art. 8 è di esclusiva responsabilità del soggetto attuatore. 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 collaudatore finale e in corso d'opera è 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 deve verificare e dare conto attraverso apposite analisi e caratterizzazioni che tutte le aree oggetto di cessione al comune non contengono rifiuti e siano conformi alla normativa in materia ambientale. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e 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.

Art. 10) 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.

Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento come certificato dal collaudatore e previa escussione della fideiussione.

Art. 11) 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. 12) 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. 13) Contributo sul 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. 14) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

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 €. 313.322,45 così determinati:

- oneri per urbanizzazione primaria € / mc 10,17 x 11.695,50 mc = € 118.943,24
- oneri per urbanizzazione secondaria € / mc 16,62 x 11.695,50 mc = € 194.379,21

A parziale scomputo degli oneri dovuti il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione disciplinate agli artt. 8 e 9, per un importo pari a € 61.670,84. L'importo residuo, pari a € 251.651,61, verrà pagato al momento del rilascio o dell'efficacia delle singole pratiche edilizie presentate per la costruzione degli immobili. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 38 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 trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Art. 15) Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Buccinasco la seguente polizza fidejussoria "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciata da primaria compagnia d'assicurazione/istituto bancario:

- Polizza n..... rilasciata da per un totale di € relativa alla realizzazione delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficace tale polizza/fidejussione fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui si riferiscono.

L'ammontare della fideiussione 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 fideiussione ha durata decennale e comunque non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, 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. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione, come previsto all'art. 10. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. E' esclusa la possibilità di svincolo progressivo in relazione agli stati di avanzamento lavori.

Art. 16) Meccanismo premiale

La volumetria edificabile di cui al precedente art. 5 tiene conto e comprende quanto disposto dall'art. 6 delle NTA del Documento di Piano del P.G.T. il quale prevede che, in sede di pianificazione attuativa, si possa introdurre il meccanismo premiale ai sensi del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Il Soggetto Attuatore dichiara che, in sede di esecuzione degli interventi edilizi di cui al presente Piano Attuativo, rispetterà quanto previsto e dichiarato nella "Relazione tecnica raggiungimento requisiti per incentivi volumetrici" allegata al presente atto sotto la lettera, redatta in conformità dell'Integrazione al Regolamento Edilizio *"Modulazione degli incentivi finalizzati alla promozione dell'edilizia sostenibile e riqualificazione urbana"* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 24/04/2019.

In sede di presentazione del permesso di costruire o titolo equipollente il Soggetto Attuatore si impegna a dimostrare puntualmente il raggiungimento dei requisiti richiesti per l'ottenimento della premialità pari al 15% della volumetria.

Si da atto che, nel caso in cui l'assegnazione degli incentivi volumetrici avvenga su presupposti e dichiarazioni non ottemperate in fase realizzativa, sarà applicato quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, così come stabilito all'art 7 della succitata Integrazione al Regolamento Edilizio.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Art. 17) Individuazione degli interventi di edilizia convenzionata

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. 7) "Utilizzazione edificatoria" della presente convenzione.

Gli alloggi previsti dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia e possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche specificate nella "Relazione

Tecnica Generale”.

Art. 18) Durata degli obblighi

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 da realizzare come precisate all'art. 1), al prezzo di cessione determinato con le modalità e i valori indicati nei successivi articoli.

Art. 19) Vendita degli alloggi

Gli alloggi dovranno essere ceduti al prezzo base dell'unità abitativa e relative pertinenze, da indicare nel piano finanziario, di €. 2.538,00 al mq di Superficie Commerciale. Tale prezzo è aggiornato al Giugno 2019, ed è stato determinato sulla base dei criteri definiti dalla Delibera di Giunta n. _____ del _____ richiamata in premessa.

Il prezzo unitario sopra indicato (€/mq commerciale per alloggio e pertinenze) risultante dal piano finanziario allegato sotto la lettera è da ritenersi quale valore medio.

Per singoli alloggi, i prezzi unitari (€/mq commerciale) potranno variare in misura non superiore al 10% 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 comma 1 del presente articolo non potrà essere superato.

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.

Il prezzo, come indicato nei commi precedenti, 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 (Giugno 2018) e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times (I_f + I_i) / I_i$$

Q_f = Valore finale della quota di revisione

Q_i = Valore iniziale delle quota revisionale

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

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

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.

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% del costo base. 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.

Art. 20) Aggiornamento del prezzo di cessione

Il prezzo di cessione determinato ai sensi dei precedenti commi, è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle 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. 21) 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.

Art. 22) Requisiti soggettivi per la vendita

Le parti pattuiscono che le unità abitative e le loro pertinenze, dovranno essere vendute a soggetti aventi i seguenti requisiti al momento dell'acquisto degli immobili:

1. avere la residenza a Buccinasco, avervi risieduto o svolgervi attività lavorativa, alla data di adozione del Piano Attuativo da parte del Comune di Buccinasco;
2. 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 nel raggio di 70 km dal comune di Buccinasco.

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.

La proponente si impegna a pubblicizzare la vendita degli alloggi convenzionati su almeno un periodico locale.

Qualora, trascorso un anno dalla ultimazione dei lavori di realizzazione dell'immobile, non siano pervenute proposte di acquisto da parte di soggetti in possesso dei suddetti requisiti soggettivi, o ne siano pervenute in numero inferiore rispetto agli stessi alloggi, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, i vincoli di cui al presente articolo si intendono decaduti.

TITOLO III - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 23) Vincoli di inedificabilità

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private indicate nella tavola di azionamento del Piano Attuativo.

Art. 24) 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 e 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 L. R. 27 marzo 2000, n°17.

Art. 25) Durata della convenzione

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della Legge 7 agosto 1967 n° 765, è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 26) Spese

Tutte le spese e i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.

Art. 27) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Piano Attuativo 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, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa resteranno 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. 28) 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. 29) Trascrizione

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

Art. 30) 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 necessita 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. 31) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio dei permessi di costruire.

Art. 32) 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.

Buccinasco li