

CONVENZIONE ATTUATIVA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS2

L'anno, il giorno del mese di, davanti a me Notaio, senza l'assistenza di testimoni per rinuncia delle parti di comune accordo fra loro e con il mio consenso, sono presenti:

per il **COMUNE DI ABBIATEGRASSO**, con sede ad Abbiategrasso, in piazza Marconi 1, codice fiscale 01310880156 l'arch., nato a il, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene alla sottoscrizione del presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Gestione del Territorio ai sensi dell'art. 107 del d.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla base del vigente Statuto Comunale e del decreto Sindacale nonché in forza della delibera di allegato sub "a", in seguito per brevità denominato Comune,

- da una parte

per la società "**SOGEF S.P.A.**", con sede a Milano, in via della Posta n. 8, codice fiscale e partita IVA 02846590152, il Presidente rag. Giancarlo Sterza, nato a Miradolo Terme (PV) il 16 giugno 1941, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene alla stipula del presente atto in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2009 allegato sub "b", in seguito per brevità denominata "Lottizzante",

- dall'altra parte

parti della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO

- che la Lottizzante è proprietaria dell'appezzamento di terreno posto nel territorio del Comune di Abbiategrasso, in fregio a viale Papa Paolo VI, catastalmente contraddistinto con i mappali 106, 107, 187, 467, 483, 484 e 496 del foglio 10 e con i mappali 37, 38, 39, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259 e 260 del foglio 11, e meglio individuato nella planimetria catastale allegata sub "c", avendolo acquistato in forza di atti notaio dr. Cesare Chiodi Daelli rep. 97.710/22.414 del 12 ottobre 2006, rep. 97.752/22.435 del 20 ottobre 2006, rep. 96.767/21.667 e rep. 96.766/21.666 del 27 aprile 2006, rep. 99.151/23.512 del 26 giugno 2007, rep. 99.858/24.012 del 18

- dicembre 2007, e rep. 101.874/25.231 e 101.875/25.232 del 28 settembre 2009;
- che il Piano di Governo del Territorio approvato in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 17 maggio 2010, divenuto esecutivo il 6 ottobre 2010 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 40, ha inserito dette aree all'interno del più vasto "Ambito di Trasformazione Strategica" contraddistinto con la sigla "A.T.S. 2";
 - che, ai sensi dell'articolo 21, quinto comma, delle "Regole del Piano" (P.R. 00.00) del Piano di Governo del Territorio, "i proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione possono – in ogni momento – presentare proposte di piani attuativi che abbiano una minor estensione";
 - che, avvalendosi di tale facoltà, la Lottizzante con istanza prot. 29177 del 21.07.2011 successivamente integrata in data 6 febbraio 2012 ha chiesto l'approvazione di un piano di lottizzazione finalizzato a dare attuazione alle previsioni del Piano di Governo del Territorio sull'appezzamento di terreno di sua proprietà;
 - che detto piano di lottizzazione è stato adottato in forza della delibera del n. del allegata sub "d", ed è stato approvato in forza della delibera del n. del allegata sub "e";
- tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante della presente convenzione, tra le parti sopra indicate

SI STIPULA E SI CONVIENE

quanto segue.

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2 La Lottizzante si impegna a dare attuazione alle previsioni del piano di lottizzazione indicato in premessa, in conformità alle previsioni dello stesso, nonché in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione della quale fanno parte integrante anche i seguenti elaborati tecnici costitutivi del piano di lottizzazione stesso allegati sub "f":

- tavola 1 - "planimetria generale estesa all'intero ambito ATS2 - stato di fatto" in scala 1:2000;

- tavola 2 - “planimetria - estratto catastale” in scala 1:1000;
- tavola 3 - “planimetria - rilievo dello stato dei luoghi” in scala 1:1500;
- tavola 4 - “planimetria con limite di proprietà” in scala 1:500;
- tavola 5 - “planimetria - area di cessione” in scala 1:500;
- tavola 6 - “planimetria generale - aree di galleggiamento degli edifici” in scala 1:500;
- tavola 7 - “planimetria generale - edifici A, B, C e D” in scala 1:500;
- tavola 7 bis - “profili”;
- tavola 8 - “planimetria interrati - edifici A, B, C e D” in scala 1:500;
- tavola 9 - “planimetria – sistemazione dell’area di cessione” in scala 1:200;
- tavola 10 - “sezioni e particolari pavimentazioni” in scala 1:50 - 1:10;
- tavola 11 - “dettagli rete illuminazione” in scala 1:50 - 1:20;
- tavola 12 - “planimetria e sezioni tipo parcheggio pubblico.

1.3 Le opere previste dal piano di lottizzazione potranno essere realizzate frazionatamente ed in tempi diversi, fermo però restando che entro dodici mesi dalla stipula della presente convenzione andranno presentate:

- a)** le istanze di permesso di costruire o le denunce di inizio di attività per la realizzazione di un primo lotto fra quelli indicati nella planimetria allegata sub g.
- b)** le istanze di permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione così come indicate e previste dai successivi articoli 6 e 6 bis.

1.4 In ogni caso, fermo restando quanto previsto dal successivo sesto comma, entro dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione dovranno essere ultimati tutti gli interventi previsti dal piano stesso.

1.5 Al momento dell’ultimazione delle costruzioni dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione necessarie per la loro funzionalità, nonché autorizzati e ultimati dagli enti erogatori gli allacciamenti ai pubblici servizi di rete ad essi afferenti.

1.6 Verificandosi l’attuazione del Piano in tempi successivi se pur nell’ambito di validità decennale si conviene che il completamento delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di 5 anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

1.7 La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo da consentire la corretta funzionalità delle stesse e degli interventi edilizi, anche al fine del rilascio delle certificazioni ed attestazioni di legge per l'agibilità degli alloggi.

ART. 2 – CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

2.1 Le aree ricadenti nel piano di lottizzazione si estendono complessivamente per una superficie territoriale di mq. 25.299,55 come risulta dalla tavola n. 3. Alla Lottizzante è riconosciuta e concessa la facoltà di realizzare la Superficie Lorda di Pavimento di mq 10.119,82 calcolata secondo l'indice territoriale massimo 0,40 mq/mq.

2.2 L'incremento rispetto all'indice territoriale minimo (It 0,20 mq/mq) viene riconosciuto a seguito della realizzazione dei seguenti obiettivi programmatici:

- a. Incremento delle dotazioni territoriali minime nella forma della monetizzazione, regolamentato al successivo art. 3;
- b. Realizzazione di edifici nelle prime due classi di certificazione energetica, come evincesi dalla dichiarazione della Lottizzante allegata sub "h";
- c. Massima qualità degli spazi aperti e del progetto del verde privato, come evincesi dalla tavola 7;
- d. Presenza di housing sociale, regolamentata ai successivi articoli 14, 15, 16.

ART. 3 – STANDARD URBANISTICI

3.1 Il fabbisogno di superficie per standard indotto dall'intervento è pari a mq 10.018,62 in ragione del parametro pari a 45 mq/ab fissato dall'articolo 77 delle "Regole del Piano".

3.2 A completo soddisfacimento di tale fabbisogno, la Lottizzante cede la superficie di mq 10.023,09 di cui al successivo art. 4, lettera "c" .

3.3 Al fine di concorrere ad incrementare la dotazione standard anche al di fuori del piano la Lottizzante ha versato al Comune la somma di € 383.000,00 (trecentottantatremila/00), mediante in data come risulta dalla ricevuta rilasciata dal Servizio Tesoreria e Cassa per conto del Comune di Abbiategrosso della Banca filiale di Abbiategrosso (bolletta n.), e di detta somma il Comune di Abbiategrosso, come sopra rappresentato, rilascia relativa quietanza.

3.4 Applicando il valore di riferimento previsto dai "Criteri per la determinazione dei contributi urbanistici" approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32

dell'8 marzo 2011, la somma prevista dal precedente comma corrisponde ad una dotazione di aree di standard pari a 3.830,00 mq.

ART. 4 – CESSIONE AREE

4.1 Fermo restando quanto previsto dal successivo sesto comma, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria la Lottizzante cede gratuitamente al Comune, che a mezzo del suo intervenuto rappresentante accetta, le seguenti aree:

a) l'area dell'estensione di circa 97 mq., individuata con retino grigio scuro nella tavola 5 del piano di lottizzazione, che quest'ultimo riserva alla realizzazione del prolungamento della via Puccini fino a viale Papa Paolo VI, accatastata al foglio mappale e così coerenziata:

- a nord,
- a est,
- a sud,
- ovest,

b) l'area dell'estensione di circa 283,20 mq., individuata con retino grigio chiaro nella tavola 5 del piano di lottizzazione, sulla quale è prevista la realizzazione di alcuni tratti del marciapiede in fregio a viale Papa Paolo VI e del nuovo marciapiede in fregio al prolungamento della via Puccini, accatastata al foglio mappale e così coerenziata:

- a nord,
- a est,
- a sud,
- ovest,

c) l'area dell'estensione di 10.023,09 mq. individuata con tratteggio incrociato nella tavola 5 del piano di lottizzazione, per la realizzazione di verde pubblico attrezzato completo di pista ciclabile, accatastata al foglio mappale e così coerenziata:

- a nord,
- a est,
- a sud,
- ovest,

d) l'area dell'estensione di circa mq. 548,00 individuata con tratteggio incrociato e retino grigio chiaro nella tavola 5 del piano di lottizzazione, per la realizzazione di parcheggi pubblici, accatastata al foglio mappale e così coerenziata:

- a nord,
- a est,
- a sud,
- ovest,

4.2 Le Parti danno atto che, mediante la cessione dell'area di cui alla precedente lettera "c", risulta integralmente soddisfatto il fabbisogno di aree per servizi indotto dagli edifici previsti dal piano di lottizzazione, calcolato secondo i parametri fissati dall'articolo 77 delle "Regole del Piano".

4.3 Le aree oggetto di cessione, di cui al presente articolo, sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. La Lottizzante esprime per tali cessioni la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, e presta garanzia per evizione.

4.4 Le suddette aree, oggetto di cessione al Comune di Abbiategrasso, sono messe gratuitamente a disposizione della Lottizzante per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 8 .

4.5 Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione della Lottizzante tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico della Lottizzante stessa fino all'approvazione del collaudo.

4.6 Entro trenta giorni dalla consegna al Comune di ciascuna opera di urbanizzazione ai sensi del successivo articolo 8, dovrà essere stipulato apposito atto di identificazione catastale dell'area relativa.

ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

5.1 Gli oneri di urbanizzazione primaria indotti dal Piano, determinati in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 2011 e secondo le agevolazioni e le

maggiorazioni disciplinati negli elaborati approvati con la suddetta delibera, per l'intervento ammontano a complessivi **euro 346.477,30** così determinati:

Mc 29.765,41 x €/mc 10,50 = € 312.536,80 per edilizia libera in classe energetica A

Mc 3.630,00 x €/mc 9,35 = € 33.940,50 per edilizia sociale in proprietà in classe energetica A

Totale = € 346.477,30

5.2 Gli oneri di urbanizzazione secondaria indotti dal Piano, determinati in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 2011 e secondo le agevolazioni e le maggiorazioni disciplinate negli elaborati approvati con la suddetta delibera, per l'intervento ammontano a complessivi **euro 692.954,61** così determinati:

Mc 29.765,41 x €/mc 21,00 = € 625.073,61 per edilizia libera in classe energetica A

Mc 3.630,00 x €/mc 18,70 = € 67.881,00 per edilizia sociale in proprietà in classe energetica A

Totale = € 692.954,61

5.3 A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, la Lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6, il cui costo viene stimato in Euro 389.843,83 [importi da verificare e nel caso rettificare coi nuovi computi] al netto di I.V.A. ed al ribasso del 15%

5.4 A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, la Lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo art. 6 bis, il cui costo viene stimato in Euro 231.991,46 [importo da verificare e nel caso rettificare coi nuovi computi) al netto di I.V.A. ed al ribasso del 15%.

5.5 Il costo definitivo delle suddette opere di urbanizzazione verrà determinato in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire e sulla base delle indicazioni degli enti competenti per la definizione del progetto esecutivo.

5.6 L'importo dovuto a saldo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà versato all'Ente al rilascio dei titoli abilitativi e secondo le modalità fissate nell'elaborato "Criteri per la determinazione dei contributi urbanistici" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 08.03.2011.

5.7 Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, in caso di adeguamento degli oneri la Lottizzante si obbliga a congruare dette quantificazioni in base alle tariffe vigenti al momento della richiesta di ogni permesso a costruire o alla presentazione delle denunce di inizio attività successivamente richieste.

5.8 Per accedere alla riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione prevista per l'efficienza energetica, la Lottizzante dovrà farne espressa richiesta unitamente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo presentando apposita polizza fideiussoria a garanzia del raggiungimento dell'obiettivo dichiarato nel progetto. Il valore della garanzia è pari al doppio degli oneri di urbanizzazione non versati, come disposto dal regolamento approvato con la deliberazione di C.C. n. 32 del 08.03.2011.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 La Lottizzante si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della disciplina normativa vigente, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, sulle aree indicate al precedente art. 4, lettere "a", "b" e "d", a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e in conformità al progetto allegato al Piano, da ritenersi comunque suscettibile di modifica in fase esecutiva e di cantierizzazione dei lavori, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali e sulla base di quanto previsto al successivo art. 7 e 8, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- realizzazione di strade e parcheggi completi di fognatura acque nere e bianche, rete servizi (gas, acqua, elettrica, telefonica, ecc.), completi di illuminazione, per un importo di spesa stimato in Euro 389.843,83 [importi da verificare e nel caso rettificare coi nuovi computi], già scontato del 15% (quindici per cento) sulla base dei computi metrici estimativi allegati .

6.2 Le opere di cui al precedente comma dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione (allacciamenti esclusi) e dovranno altresì riguardare eventuali ulteriori adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio dei permessi di costruire con l'esclusione della facoltà della Denuncia di Inizio Attività.

ART. 6 BIS – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

6 bis.1 La Lottizzante si impegna, nei confronti del Comune e nel rispetto della

disciplina normativa vigente, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, sulle aree indicate al precedente art. 4, lettera “c”, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e in conformità al progetto allegato al Piano, da ritenersi comunque suscettibile di modifica in fase esecutiva e di cantierizzazione dei lavori, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali e sulla base di quanto previsto al successivo art. 7 e 8, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- realizzazione di sistemazione area a verde e pista ciclabile per un importo di spesa stimato in Euro 231.991,46 [importi da verificare e nel caso rettificare coi nuovi computi], già scontato del 15% (quindici per cento) sulla base dei computi metrici estimativi allegati.

6 bis.2 Le opere di cui al precedente comma dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione (allacciamenti esclusi) e dovranno altresì riguardare eventuali ulteriori adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio dei permessi di costruire con l'esclusione della facoltà della Denuncia di Inizio Attività.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 I progetti delle opere suddette sono corredati dei relativi computi metrici estimativi allegati (sub. da “T” a “Z”) redatti in conformità dei costi unitari riportati nell'ultimo Listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano, e/o Listino Assoverde, e tali computi saranno aggiornati sull'ultimo predetto listino in vigore al momento del rilascio del relativo permesso di costruire, scontato del 15% (quindici per cento).

7.2 Ai sensi dell'articolo 46, primo comma, lettera “b”, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, qualora l'ammontare degli oneri di urbanizzazione relativi alle opere private previste dal piano di lottizzazione, quantificati nella misura dovuta secondo le tariffe vigenti alla data di presentazione delle relative richieste di permesso di costruire o delle relative denunce di inizio di attività, fosse inferiore al costo delle opere di cui ai precedenti articoli 6 e 6bis, nulla potrà pretendere dal Comune la Lottizzante, la quale sarà tenuta ad adempiere comunque alle proprie obbligazioni di realizzare direttamente a proprie spese dette opere. Qualora invece l'ammontare degli oneri di urbanizzazione risultasse superiore al predetto importo, la Lottizzante dovrà versare al Comune la

relativa differenza secondo quanto stabilito dal precedente articolo 5.6.

ART. 8 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 Le opere previste dagli articoli 6 e 6bis andranno realizzate secondo quanto stabilito dalla relazione illustrativa del piano di lottizzazione e dai computi metrici allegati alla presente Convenzione e sotto la sorveglianza dell'Amministrazione comunale, che potrà nominare un tecnico esterno anche per disporre l'esperimento di collaudi in corso d'opera ed impartire prescrizioni tecniche per l'esecuzione delle opere in conformità ai progetti approvati; la Lottizzante dovrà pertanto assicurare agli incaricati del Comune la possibilità di accedere al cantiere durante l'esecuzione dei lavori, al fine di permettere la puntuale verifica della corretta esecuzione di tutte le opere sopra descritte.

8.2 Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 6 e 6bis dovranno essere consegnate al Comune, entro trenta giorni successivi al rilascio del certificato di collaudo ad esse relativo: ogni onere e responsabilità, inerenti la conservazione e la manutenzione, sarà conseguentemente assunto interamente a proprio carico dal Comune solo dopo l'approvazione con esito favorevole del collaudo tecnico e amministrativo. A tal fine, all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la Lottizzante potrà chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore in corso d'opera.

8.3 La nomina del collaudatore spetta al Comune, mentre tutte le spese di collaudo sono a carico della Lottizzante.

8.4 Nei novanta giorni successivi alla ultimazione dei lavori, il Comune dovrà procedere ad effettuare ed a completare gli atti di collaudo in contraddittorio con i rappresentanti della proprietà, i quali dovranno essere avvertiti almeno dieci giorni prima della data fissata per il collaudo stesso. Una volta terminato il collaudo con esito favorevole, il Comune dovrà rilasciare, entro i successivi trenta giorni, il corrispondente certificato.

8.5 La Lottizzante è tenuta ad eliminare, a proprie cure e spese, ogni eventuale vizio o difetto riscontrato dal collaudatore nel termine dal medesimo assegnato.

8.6 Nell'ipotesi in cui il Comune non dovesse procedere nei termini di cui sopra ad effettuare le operazioni di collaudo, la Lottizzante previa formale diffida, ed in difetto di motivato riscontro entro 30 giorni, potrà fare collaudare le opere dal collaudatore e, dalla data di esito favorevole del collaudo, le opere stesse si intenderanno

automaticamente trasferite all'Amministrazione Comunale, cui verranno trasferiti oneri e responsabilità.

8.7 Fino a quando le opere e le aree su cui le stesse insistono rimarranno in consegna alla Lottizzante i suddetti oneri e responsabilità saranno a totale carico della stessa e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

8.8 La Lottizzante riconosce sin da ora la facoltà al Comune, di effettuare a mezzo dei propri uffici o del collaudatore, in qualsiasi tempo, i necessari accertamenti, onde verificare lo stato di manutenzione ed il buon funzionamento delle infrastrutture urbanizzative e, se ricorre il caso, di intervenire, addebitando le spese, se risultino accertate irregolarità esecutive o situazioni di pericolo, se dopo averle comunicate alla Lottizzante la stessa non provvede alla esecuzione delle opere prescritte nel tempo assegnato.

ART. 9 - GARANZIE

9.1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla puntuale realizzazione delle opere di cui ai precedenti articoli 6 e 6bis ed alla loro consegna al Comune unitamente alle aree relative, la Lottizzante presenta fideiussione dell'importo di
[attenzione l'importo della fidejussione deve essere determinato secondo il regolamento approvato con CC32/2011 = importo lavori + 20%] euro, prestata da a favore del Comune.

9.2 In caso di inadempimento ai predetti obblighi il Comune, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine comunque non inferiore a sessanta giorni, potrà sostituirsi alla Lottizzante, avvalendosi a tal fine della relativa fideiussione nel modo più ampio e senza necessità di preventiva escussione del debitore principale.

9.3 La fideiussione di cui al primo comma potrà man mano essere ridotta a seguito dell'approvazione da parte del Comune del collaudo parziale delle opere.

ART.10 – COSTO DI COSTRUZIONE

10.1 La Lottizzante si impegna al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 in conformità ai criteri vigenti al momento del rilascio di ogni permesso a costruire o alla presentazione delle denunce di inizio attività, secondo le maggiorazioni di cui all'art. 18 delle "Regole del Piano".

10.2 La quota di intervento disciplinata dai successivi artt.14, 15, 16 non è soggetta al contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

ART. 11 – OBBLIGAZIONI

11.1 Gli obblighi previsti dalla presente convenzione vengono assunti dalla Lottizzante per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo.

11.2 In caso di trasferimento della proprietà delle aree su cui il piano di lottizzazione localizza l'edificazione privata, gli obblighi previsti dal presente atto che a quella data non fossero stati già assolti, saranno trasferiti agli acquirenti mediante apposita clausola da inserire nel relativo contratto.

11.3 In caso contrario, la parte cedente rimarrà responsabile, in solido con l'acquirente, per gli obblighi non trasferiti.

ART. 12 – CLASSI ENERGETICHE EDIFICI

12.1 In caso di mancato raggiungimento della classe energetica indicata nella dichiarazione allegata sub "h", la Lottizzante a titolo di sanzione si obbliga a destinare un ulteriore alloggio di 50 mq commerciali al regime della vendita convenzionata di cui ai successivi articoli.

12.2 La Lottizzante accetta di sottoporre, prima del rilascio del certificato di agibilità, l'edificio e le certificazioni per la classe energetica raggiunta alle verifiche del **Cestec SpA**, società partecipata da Regione Lombardia, che opera sui temi dell'energia, innovazione e internazionalizzazione, sostenendone gli eventuali costi.

ART. 13 – REALIZZAZIONE INTERVENTI E DISCIPLINA

PLANIVOLUMETRICA

13.1 Dopo la registrazione e la trascrizione della Convenzione alla Lottizzante e ai suoi aventi causa possono essere rilasciati i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

13.2 Non sono considerate variante gli interventi conformi al regolamento edilizio e alle norme del Piano delle Regole ed ai criteri costruttivi ivi previsti: l'edificazione di volumi e spazi a configurazione non radicalmente diversa dal progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire di cui in premessa; lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di volumi, con la variazione della quantità, fatta salva la non modificabilità della conformazione planivolumetrica generale.

Le modifiche che non alterino in modo sostanziale l'impostazione complessiva del progetto autorizzato, se sono ritenute meritevoli e migliorative previo accertamento dell'ufficio e parere positivo vincolante della Commissione del Paesaggio, non necessitano di variazione al presente contratto.

13.3 In fase di esecuzione la Lottizzante potrà apportare senza necessità della preventiva approvazione di una variante del piano di lottizzazione le modificazioni planivolumetriche previste dall'articolo 14, dodicesimo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 14 – COSTO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI HOUSING SOCIALE

14.1. La Lottizzante si obbliga nei confronti del Comune di Abbiategrasso a vendere Mq 1.100 di SLP pari a circa Mq 1.500 di "superficie commerciale" ai soggetti di cui al comma 4 del presente articolo ed aventi i requisiti soggettivi di cui al successivo art. 15. Gli alloggi e le relative pertinenze saranno ceduti al prezzo calcolato in base ai prezzi della Camera di Commercio di Milano (rilevati per Abbiategrasso in zona periferica) indicati sull'ultima pubblicazione disponibile alla data del rogito de "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, Borsa Immobiliare di Milano" Editore Camera di Commercio di Milano e riferito alla superficie "commerciale" dell'alloggio, e al box/autorimessa determinato a corpo e non a misura, entrambi scontati del 20%. Tali prezzi saranno fissati all'atto di stipula del relativo compromesso.

14.2 I prezzi sopra indicati comprendono le seguenti macro categorie:

- a. costo area
- b. costo di costruzione della struttura edilizia comprensivo degli oneri derivanti da materiali specifici per garantire i requisiti prestazionali;
- c. spese tecniche generali, progettazione, direzione lavori, sicurezza etc.
- d. oneri di urbanizzazione;
- e. fondazioni speciali;
- f. eventuali oneri aggiuntivi, finanziari etc.

14.3 Il volume destinato ad housing sociale nella forma dell'edilizia convenzionata è assoggettato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura agevolata approvata con deliberazione di C.C. n. 32 del 08.03.2011 ed è esonerato dal contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

14.4 Gli alloggi di cui al comma 1 dovranno essere venduti a nuclei appartenenti ad una delle sottoelencate categorie individuate sulla base del quadro normativo fissato dalla Regione Lombardia:

- a. Nuclei di anziani: nuclei famigliari di non più di due componenti o persone singole, che alla data di sottoscrizione del compromesso abbiano superato 65 anni;
- b. Nucleo monocomponente: nucleo costituito da n. 1 soggetto;
- c. Nuclei monoparentali: nuclei costituiti da due soggetti di cui uno in età minore anche legalmente affidato;
- d. Nuclei di nuova costituzione: giovani coppie nubendi o conviventi.

14.5 La verifica delle categorie deve essere effettuata dal notaio prima della stipula degli atti di vendita, in alternativa può essere richiesta al Servizio urbanistica del Comune previa presentazione di specifica documentazione da parte della Lottizzante.

Art. 15 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI DI HOUSING SOCIALE

15.1 Il quadro giuridico di riferimento è costituito dai seguenti provvedimenti regionali D.G.R. 31 luglio 1998, n. VI/37814, D.G.R. 1 dicembre 2000, n. VII/2459, D.G.R. 25 gennaio 2002, n. VII/7859, D.D.S. 8 maggio 2002, n. 7760, D.G.R. 18 luglio 2003, n. VII/13719.

15.2 I requisiti soggettivi sono di seguito indicati:

- a. l'acquirente deve essere cittadino italiano o di uno Stato appartenente all'Unione Europea o ancora di uno Stato non appartenente all'Unione Europea, purché in quest'ultimo caso titolare di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno di durata almeno biennale ed esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b. l'acquirente deve acquisire la residenza nel Comune di Abbiategrasso entro 6 mesi dalla messa a disposizione dell'alloggio, oppure prestarvi la propria attività di lavoro esclusiva o principale;
- c. l'acquirente ed il coniuge o il convivente non devono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare; per alloggio idoneo si intende l'abitazione composta da un numero di

vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti la famiglia con un minimo di due ed un massimo di cinque vani;

d. l'acquirente deve fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello fissato dalla delibera di Giunta Regionale 28.06.1999 n. 6/43922.

15.3 Fatta eccezione per quello di cui alla lettera "b", i requisiti sopra elencati devono essere posseduti alla data del compromesso.

15.4 La sussistenza dei requisiti sopra riportati va comprovata attraverso autocertificazione da parte degli acquirenti e verificata dal notaio prima della stipula dell'atto, in alternativa può essere richiesta specifica verifica presentando idonea documentazione al Servizio Urbanistica del Comune.

ART. 16 – ALIENAZIONI DEGLI ALLOGGI E PERTINENZE DI HOUSING SOCIALE

16.1 Gli alloggi di Housing Sociale di cui al precedente articolo 14 della presente convenzione, e le relative pertinenze, non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula del primo contratto di compravendita.

16.2 Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe al divieto di cui al comma 1 nel rispetto delle disposizioni regionali, qualora sussistano gravi e sopravvenuti motivi.

16.3 Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, e fino a venti anni dalla data di fine lavori la cessione degli alloggi, delle relative pertinenze e dei box potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 15 del presente atto e per un prezzo determinato secondo il successivo comma. Il proprietario deve presentare idonea documentazione al servizio urbanistica che provvederà a verificare i requisiti degli acquirenti ed il prezzo di seconda cessione.

16.4 I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze successivi al primo al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale dell'indice ISTAT sul costo di costruzione, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla data di fine lavori, secondo la seguente tabella:

- a. da 0 a 5 anni 0%,
- b. da 6 a 10 anni fino al 5%,
- c. da 11 a 20 anni fino al 10%.

16.5 La Lottizzante si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari di cui al precedente articolo 14 e delle loro pertinenze e parti comuni le clausole limitative d'uso e godimento previste al presente articolo.

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

16.7 La mancata osservanza delle sopraccitate pattuizioni da parte del primo assegnatario o dei suoi aventi causa comporterà la nullità dell'atto.

ART. 17 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

17.1 Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti, al P.G.T. ed al regolamento edilizio del Comune di Abbiategrasso.

17.2 Ogni spesa, imposta e tassa relativa alla stipulazione della presente convenzione nonché dei successivi atti da questa previsti, è posta a carico della Lottizzante, la quale invoca l'applicazione di ogni beneficio fiscale, ed in particolare

Si allega:

- a) del Comune di Abbiategrasso;
- b) verbale consiglio di amministrazione della Lottizzante in data 27 ottobre 2009;
- c) planimetria catastale;
- d) delibera del n. del
- e) delibera del n. del
- f) elaborati costitutivi del piano di lottizzazione:
 - f.1 tavola 1 “planimetria generale estesa all'intero ambito ATS2 - stato di fatto” in scala 1:2000;
 - f.2 tavola 2 “planimetria - estratto catastale” in scala 1:1000;
 - f.3 tavola 3 “planimetria - rilievo dello stato dei luoghi” in scala 1:1500;
 - f.4 tavola 4 “planimetria con limite di proprietà” in scala 1:500;
 - f.5 tavola 5 “planimetria - area di cessione” in scala 1:500;

- f.6** tavola 6 “planimetria generale - aree di galleggiamento degli edifici” in scala 1:500;
 - f.7** tavola 7 “planimetria generale - edifici A, B, C e D” in scala 1:500;
 - f.8** tavola 7bis “profili”;
 - f.9** tavola 8 “planimetria interrati - edifici A, B, C e D” in scala 1:500;
 - f.10** tavola 9 “planimetria - sistemazione dell’area di cessione” in scala 1:200;
 - f.11** tavola 10 “sezioni e particolari pavimentazioni” in scala 1:50 - 1:10;
 - f.12** tavola 11 “dettagli rete illuminazione” in scala 1:50 - 1:20;
 - f.13** tavola 12 “planimetria e sezioni tipo parcheggio pubblico.
- g)** planimetria recante l’individuazione dei lotti di intervento;
 - h)** dichiarazione della Lottizzante relativa alla classe energetica degli edifici.
 - i)** computo metrico via Puccini
 - l)** computo metrico maciapiede via Papa Paolo VI
 - m)** preventivo Amaga rete idrica
 - n)** preventivo Enel
 - o)** lavori energia elettrica
 - p)** preventivo Enel
 - q)** lavori energia elettrica
 - r)** preventivo Amaga rete gas
 - s)** illuminazione pubblica
 - t)** Enel
 - u)** area a verde
 - v)** pista ciclabile
 - z)** area parcheggi

Comune di Abbiategrasso

SOGEF S.p.a.