

COMUNE DI ARESE
Permesso di Costruire Convenzionato
Art. 28 bis D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e s.m.i.
PROPOSTA DI CONVENZIONE

Tra

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

e

– la Società _____ cf/p. iva _____, in persona di _____ c.f. _____ il quale interviene in forza dei poteri conferiti come legale rappresentate in seguito indicata come “Operatore”.

Detti comparenti, della cui identità personale, capacità giuridica, poteri e rappresentanza io Notaio sono certo,

PREMESSO

quanto appresso:

- a) La Società _____ con sede a _____ in Via _____ n. ____, c.f/p. iva _____ è proprietaria di un'area contraddistinta come segue: al Catasto Fabbricati del Comune di Arese al Foglio ___ mappale _____ così come meglio risulta dall'estratto catastale (Tavola n. ___ allegato alla delibera di Giunta Comunale su allegata).
- b) Le aree di cui sopra per un'estensione complessiva di mq. _____ (_____/__) sono destinate dal vigente Piano delle Regole (P.d.R.) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Arese, così come individuato sulle Tavole n. ___ allegata alla delibera di Giunta Comunale allegata, a _____ art. __ Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) di P.d.R..
- c) L'Operatore ha presentato in data _____ prot. n. ____, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014, il Permesso di costruire Convenzionato (P.c.C.) a prevalente destinazione _____ relativo alle aree di cui si tratta con i seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____, le cui parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in essi contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.c.C., che si allegano alla presente Convenzione per fare parte integrante della stessa e precisamente:

ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
A	1	<i>Documentazione indicata all'art. 20 N.T.A. del P.d.R.</i>	

Per quanto riguarda i seguenti elaborati e documenti allegati al premesso di costruire n. ___ del _____, che non sono allegati al presente atto, le parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in esse contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.c.C. e precisamente:

ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
B	2	<i>Documentazione indicata all'art. 20 N.T.A. del P.d.R.</i>	

- d) Le aree oggetto di P.c.C. non sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica,

storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che subordinino la realizzazione del P.c.C. ad autorizzazioni di altri Enti e/o Autorità.

- di) Le aree oggetto di P.c.C. sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che subordinino la realizzazione del P.c.C. ad autorizzazioni di altri Enti e/o Autorità e precisamente _____ per cui è stato ottenuto _____.
- e) Il P.c.C. è conforme alle previsioni del P.d.R. di P.G.T. ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione.
- f) I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti sono adottati e approvati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005, dalla Giunta Comunale con l'applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 14.
- g) L'art. ___ delle N.T.A. del P.d.R. prevede che gli interventi di _____ negli ambiti destinati dal P.G.T. a _____ l'attuazione avvenga mediante Permesso di Costruire Convenzionato (P.c.C.).
- h) Le aree oggetto di P.c.C. sono state sottoposte a carotaggi e successive indagini ambientali presso Enti e/o laboratori autorizzati finalizzate alla verifica della salubrità dei suoli ai sensi del D.Lgs 152/2006 prima della presentazione del Permesso di Costruire e/o D.I.A. sulla base del progetto esaminato con parere favorevole da parte _____ in data _____.
Il rilascio/efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi diretti, saranno comunque subordinati al raggiungimento degli obiettivi ambientali indicati nel piano di bonifica e certificati dai competenti Enti.
- i) Sono state eseguite le indagini previste nelle tav. nn. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., come previsto dall'art. 49 delle N.T.A. del P.d.R., e più precisamente:
1. _____;
- l) In attuazione delle previsioni contenute nell'art. 55bis delle N.T.A. del P.d.R. il Permesso di Costruire Convenzionato prevede:
1. _____;
- m) La Giunta Comunale ha deliberato l'approvazione del P.c.C. in data _____ con atto n.____.
- n) Il Comune ha comunicato all'Operatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del P.c.C. con contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda l'Operatore:

- 1) Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.
- 2) Il P.c.C. delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle N.T.A. del P.d.R. di P.G.T. vigente, alle Norme di Attuazione (N.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.) di P.G.T. vigente, del vigente Regolamento Edilizio, nonché alle norme di cui alla presente Convenzione oltretutto in conformità alle previsioni degli elaborati e/o documenti progettuali allegati alla pratica edilizia agli atti del Comune.
In attuazione del disposto dall'articolo 28 Bis del D.P.R. 380/2001 l'Operatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a dare attuazione all'intervento previsto nella Relazione di P.c.C. (previo ottenimento della prescritta autorizzazione paesaggistica,) secondo il seguente programma (così come risulta indicato nel cronoprogramma Tav. n. ____).
Le parti danno atto che, a seguito della definitiva approvazione del P.c.C. l'Operatore potrà ritirare il Titolo Abilitativo relativo agli interventi.
In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, variazioni previo preventivo assenso del Comune.

Non costituiranno variante al P.c.C. i diversi eventuali metodi di calcolo della capacità insediativa che venissero introdotti da strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, fermo restando il Volume e/o la Superficie lorda di pavimento massimi qui assentiti.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso previste nel P.c.C., e consentite dalle vigenti norme, saranno ammesse solo previo ottenimento di specifico titolo abilitativo e dietro il pagamento dell'eventuale maggior somma dovuta a titolo di contributo di costruzione, nonché di una somma pari al controvalore delle aree necessarie per l'eventuale integrazione della dotazione di standard urbanistici, determinata dal P.G.T. e sulla base delle valutazioni in vigore al momento della richiesta di variante, presso l'Amministrazione Comunale in ordine alla monetizzazione dello standard.

La monetizzazione degli standard non potrà mai superare i limiti massimi previsti dal P.G.T..

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

- 3) Le parti danno atto che il contributo per l'urbanizzazione primaria dovuto per l'edificazione privata a fronte della volumetria assentita (Superficie lorda di pavimento) è determinato in € _____ (_____/__) corrispondenti a €/mc/mq ____ (___/__) di volumetria residenziale (Superficie lorda di pavimento _____) determinato ai sensi dell'art. 11 del *Regolamento dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 76/22.12.2004, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

Inoltre l'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento secondo la descrizione dei lavori ed al progetto rappresentato nella Tav. n. _____.

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione è posta a carico dell'Operatore hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un importo di € _____ (_____/__) e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria e pertanto si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Le opere primarie sono state determinate dall'Operatore sulla base di un computo metrico estimativo sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano. In sede di esecuzioni si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.

Sono escluse dalla suddetta stima, rimanendo a carico dell'Operatore, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

Pertanto l'Operatore si impegna a versare la somma di _____ (_____/__), quale contributo alle opere di urbanizzazione generali, secondo le modalità previste dal successivo articolo 8.

Rimangono comunque a carico dell'Operatore i contributi e/o oneri per le estensioni e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

- 4) Le parti danno atto che il contributo per l'urbanizzazione secondaria dovuto per l'edificazione privata a fronte della volumetria assentita (Superficie lorda di pavimento) è determinato in € _____ (_____/__) corrispondenti a €/mc/mq ____ (___/__) di volumetria residenziale (Superficie lorda di pavimento _____) determinato ai sensi dell'art. 11 del *Regolamento dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 76/22.12.2004, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

In relazione al disposto del P.d.S. vigente le parti danno atto che:

a) l'Operatore non è tenuto a cedere alcuna area per l'urbanizzazione primaria;

a1) l'Operatore è tenuto a cedere un'area per l'urbanizzazione primaria pari a mq. _____ per la

realizzazione di _____ in effetti l'Operatore cede (o costituisce servitù perpetua di uso pubblico) a favore del Comune per un'area di mq _____ (_____/__) individuata sulle Tav. n. ____ ;

- b) mentre per l'urbanizzazione secondaria sarebbe tenuto a cedere mq _____ (_____/__) per la realizzazione di _____, in effetti l'Operatore cede (o costituisce servitù perpetua di uso pubblico) a favore del Comune per un'area di mq _____ (_____/__) individuata sulle Tav. n. ____ .

Detta cessione (o asservimento) avviene contestualmente alla stipula della presente Convenzione, dandosi atto che l'inizio dell'effettivo possesso decorrerà dalla data di favorevole collaudo di cui al successivo art. 6.

L'Operatore ha provveduto all'identificazione catastale delle aree pubbliche della presente Convenzione.

Identificazione delle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico perpetuo):

- a) area per l'urbanizzazione primaria:

▲

- b) area per l'urbanizzazione secondaria:

▲

Quanto all'area non ceduta pari a mq _____ (_____/__) l'Operatore ha proposto la sua monetizzazione per un importo di € _____ (_____/__) al mq., pari a complessive € _____ (_____/__). Detto importo è stato ritenuto congruo dal Comune ed è stato interamente versato dall'Operatore con bolletta n.____del _____.

Inoltre l'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento secondo la descrizione dei lavori ed al progetto rappresentato nella Tav. n. _____.

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione secondaria la cui esecuzione è posta a carico dell'Operatore hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un importo di € _____ (_____/__) e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria e pertanto si rendono applicabili le disposizioni di cui agli art. 32, comma 1, lett. g), e art. 122, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Le opere secondarie sono state determinate dall'Operatore sulla base di un computo metrico estimativo sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano. In sede di esecuzioni si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.

Sono escluse dalla suddetta stima rimanendo a carico dell'Operatore l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

Pertanto l'Operatore si impegna a versare la somma di € _____ (_____/__), quale contributo alle opere di urbanizzazione generale, secondo le modalità previste dal successivo articolo 8.

- 5) Il Comune concede in uso precario e gratuito le aree in cessione e le opere realizzate dall'Operatore nell'ambito della presente Convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o compensazione ambientale/mitigazione ambientale di cui alla presente Convenzione, fino al positivo collaudo delle opere pubbliche. Fermo restando quanto previsto dal successivo art. 6, competerà all'Operatore la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere.

- 6) La realizzazione delle opere di urbanizzazione e compensazione previste a carico dell'Operatore nella presente Convenzione di cui agli artt. 3, 4 e 9 avverrà secondo la tempistica definita dal cronoprogramma allegato al presente atto (Tav. n. ____).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto dovranno essere comunque ultimate prima della richiesta di agibilità dell'ultimo edificio privato.

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

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Settore Lavori Pubblici del Comune, il quale provvederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera, salvo diversa indicazione del Settore Lavori Pubblici.

Le opere previste nella presente Convenzione, alla cui esecuzione l'Operatore si obbliga, con le modalità previste dal presente atto, costituiscono, parte, attuazione di obblighi urbanizzativi connessi alla realizzazione degli interventi previsti dal P.c.C. in osservanza dei generali obblighi di legge, parte, obblighi ai fini della mitigazione e compensazione ambientale a carico dell'Operatore, individuati volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione, al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi di mitigazione necessari a ridurre gli effetti per l'ambiente e la popolazione prodotto dalla trasformazione urbanistica del territorio e, parte, finalizzate a consentire la sicurezza della circolazione delle persone e delle cose.

Le parti danno atto che tutte le opere di urbanizzazione e compensazione verranno realizzate a regola d'arte e secondo le prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici tecnici comunali e dagli Enti competenti al fine di garantire la perfetta fruibilità ed idoneità delle opere e dei manufatti indicati nelle Tav ____ e riportate sinteticamente nelle previsioni di spesa allegata al P.c.C.. Restano comunque a carico dell'Operatore le spese per gli allacciamenti delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione e compensazione ambientale.

Il costo delle opere di urbanizzazione e compensazione è stato determinato in base alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore.

Qualora in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione e compensazione si accertassero importi maggiori, rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie, dovuti all'adeguamento del progetto a norme di legge o regolamento, al rispetto di standard tipologici e morfologici previsti per analoghe opere realizzate sul territorio ed alla regola d'arte, il maggior onere sarà a carico dell'Operatore.

Qualora in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o compensazione ambientale/mitigazione ambientale si accertassero importi minori, rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie i risparmi verranno versati dal Lottizzante al Comune. Il mancato versamento delle eventuali economie al Comune costituirà impedimento allo svincolo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 14, paragrafo 1, lett. b) e c).

L'importo delle opere di urbanizzazione e compensazione è stato determinato attraverso computi metrici estimativi redatti sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano ____ trimestre 20__, eventuali nuovi prezzi (N.P.) sono stati concordati con il Settore Lavori Pubblici del Comune.

Il Comune, successivamente al rilascio del titolo abilitativo e prima dell'inizio dei lavori, individua, se ritenuto necessario, il collaudatore in corso d'opera e, ove richiesto dalla normativa, statico dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico.

Dell'avvenuta ultimazione delle opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune e, comunque, non oltre 15 (quindici) giorni. Per fine lavori deve intendersi la completa realizzazione delle opere non essendo a tal fine applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 199, comma 2, del D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

Il Comune provvederà, se necessario, ad individuare il collaudatore tecnico-amministrativo (se diverso dal collaudatore in corso d'opera) avvierà le operazioni di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione e compensazione entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla relativa richiesta inoltrata dall'Operatore a mezzo raccomandata a.r., stabilendo con nota del Responsabile del procedimento giorno e ora per lo svolgimento dell'operazione di collaudo. In caso contrario il collaudatore verrà nominato dall'Operatore. L'operazione di collaudo, fatto salvo il caso in cui si ravvisassero difetti o carenze riguardo all'esecuzione dei

lavori tali da rendere le opere inaccettabili, sarà portata a termine entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di fine lavori.

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

Il collaudatore attesterà l'esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte e ne verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali con progetto approvato, dando atto dell'eventuale esistenza di vizi e difformità ed indicando il costo stimato per la loro sistemazione/eliminazione.

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

Il Comune si impegna a sottoporre a collaudo finale le opere di urbanizzazione e ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico. In caso contrario il collaudo verrà eseguito da tecnico nominato dall'Operatore.

I certificati di collaudo hanno carattere provvisorio ed assumono carattere definitivo e finale decorsi 2 (due) anni dalla data di emissione del certificato di collaudo.

L'approvazione dei certificati parziali di collaudo, sottoscritti dalla direzione lavori e dal collaudatore, costituiranno documentazione necessaria e sufficiente per il residuo svincolo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 13, relative all'opera oggetto di collaudo, ferma restando la disciplina di cui all'articolo 123, comma 1, del D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

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

Sarà obbligo perpetuo dell'Operatore la cura della manutenzione ordinaria, ivi compresa la gestione, nonché la manutenzione straordinaria delle opere poste sulle aree ad uso pubblico. Comunque anche per gli immobili in cessione al Comune, nell'arco di 2 (due) anni dalla data del verbale di collaudo, l'Operatore è tenuto in ogni caso, per ogni singola opera collaudata, alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera, fatta salva ogni altra previsione di legge e di regolamento che stabilisca un termine maggiore.

- 7) L'Operatore garantisce che le aree cedute o costituite in servitù di uso pubblico perpetuo e gratuito di cui al precedente art. 4 sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libera da affittanze nonché da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

Viene prestata garanzia per evizione.

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

- 8) Si determina inoltre che la quota convenuta per il contributo dell'urbanizzazione primaria, secondaria dovrà comunque, indipendentemente o meno dai titoli abilitativi, essere versataⁱⁱⁱ:

- 50% alla stipula della Convenzione;
 - 50%, maggiorato dell'interesse legale, entro 6 (sei) mesi della stipula della Convenzione;
- ciò al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale.

A tal riguardo il Comune dichiara che l'Operatore ha già versato la prima rata degli oneri dovuti, pari ad € _____ (_____/__) con bolletta n. _____ del _____.

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

Il Comune con specifico provvedimento motivato potrà modificare la scadenza di pagamento della seconda rata, dandone idonea comunicazione all'Operatore.

- 9) In adempimento alle previsioni del vigente P.d.S. e delle N. A. relative all'applicazione dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 76/22.12.2004 l'Operatore, ai fini delle previste compensazioni ambientali:
- a) cede (o costituisce servitù perpetua di uso pubblico) a favore del Comune per un'area di mq ____ (____/__) individuata sulle Tav. n. ____ ;
Identificazione delle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico perpetuo):
- b) si impegna (inoltre) a realizzare nelle aree identificate al fg. ____ mapp. ____ le opere di compensazione ambientale secondo la descrizione dei lavori ed al progetto preliminare rappresentato nella Tav. n. ____ .
Le parti danno atto che le opere di compensazione la cui esecuzione è posta a carico dell'Operatore hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un importo di € ____ (____/__) e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria;
- c) riconosce al Comune di Arese un contributo di € ____ (____/__) pari a di €/mc/mq (____/__) previsto dal P.d.S..
A tal riguardo il Comune dichiara che ha già versato la somma pari ad € ____ (____/__) con bolletta n. ____ del ____.
- 10) Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nel cronoprogramma allegato (Tav. n. ____) riferiti alla presentazione delle richieste di rilascio dei titoli abilitativi e all'inizio e fine lavori aventi ad oggetto le opere di urbanizzazione e/o di compensazione non dipeso da forza maggiore, debitamente documentata e riconosciuta dal Comune per quanto sopra precisato, verrà applicata una penale giornaliera pari allo:
- 1 (uno) per mille del valore della progettazione, per quanto riguarda la fase della progettazione per ogni opera prevista;
 - 0,7 (zero virgola sette) per mille del valore delle opere, per quanto riguarda la fase realizzativa di tutte le opere di progetto.
- Le parti convengono che la definizione di titolo abilitativo, nel caso di opera di urbanizzazione, deve intendersi comprensiva della progettazione richiesta per le opere pubbliche dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per consentire la gara d'appalto dell'opera.
- 11) In caso di inadempimento, ritardo o non corretta realizzazione delle opere da parte dell'Operatore, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e all'adeguamento di una o più delle opere di urbanizzazione e/o di compensazione assunte a proprio carico dall'Operatore mediante la presente Convenzione, a spese della stessa ed in sua vece, previa comunicazione di diffida ad adempiere.
Ove il Comune, ai fini della rivalsa delle spese subite per la realizzazione di opere in danno dell'Operatore e per l'applicazione delle penali utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui all'art. 14 essa rinuncerà all'azione diretta per il rimborso nei confronti dell'Operatore, fatta eccezione per gli importi che eccedano, eventualmente, l'ammontare riscosso mediante fidejussione.
Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, l'Operatore autorizza il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debito principale e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
- 12) Il Comune concede all'Operatore di realizzare, a sua cura e spese, gli accessi carrai di cui alla Tav. n. ____ e sarà facoltà del Comune di modificare tale previsione sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati.
Sarà a carico dell'Operatore l'onere relativo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie di tali accessi.
Il piano di coordinamento per la sicurezza dovrà tener conto della presenza di attività e, per quanto possibile, garantire il regolare svolgimento dei servizi nonché la funzionalità delle

strutture pubbliche, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attività.

- 13) Il Lottizzante, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 51 della N.T.A. del P.d.R. e dell'art. 23 della N.A. del P.d.S., si impegna a realizzare una superficie lorda di circa mq ____ (in lettere) ovvero circa mc _____ (in lettere) con destinazione ad alloggi e relativi parcheggi privati di pertinenza realizzati ai sensi dell'art. __ delle N.A. del P.c.C. Tav. n. __ con caratteristiche economico-popolari (e.e.p.) indicate nel *Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata* approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6/10.1.2006. Sulla base degli importi e secondo le modalità indicate nella Tav. n. __ detti immobili, con caratteristiche economico popolari, verranno in parte ceduti/affittati con riscatto della proprietà/affittati ai soggetti indicati dal Comune/in parte ceduti gratuitamente al Comune stesso.

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

In particolare:

Alloggi in vendita

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune di Arese a cedere alloggi, con le relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di mq. ovvero circa appartamenti per complessivi mc, a persone aventi i requisiti stabiliti dal Comune.

Entro 3 (tre) mesi dalla stipula della Convenzione saranno concordate la collocazione e le tipologie degli alloggi convenzionati con il Comune.

Dopo tale individuazione il Comune potrà proporre all'Operatore entro 6 (sei) mesi dalla data di inizio dei lavori degli edifici di e.e.p. relativi alla presente Convenzione, i nominativi di soggetti acquirenti, aventi i suddetti requisiti.

Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte del Comune l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, all'Operatore potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dal Comune per l'assegnazione di alloggi di e.e.p. con i quali procedere alla sottoscrizione dei contratti preliminari alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredata dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti.

Inoltre :

1. L'Operatore non applicherà alcun aggiornamento al costo determinato ai sensi della presente Convenzione;
2. L'Operatore deve chiedere al Comune l'approvazione dei contratti preliminari di vendita tipo entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del Permesso di Costruire o dall'efficacia della D.I.A.;
3. Il Comune risponderà ed approverà i contratti preliminari di cui sopra entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta, trascorso detto termine si intenderanno approvati;
4. Fatto salvo il diritto del Comune di fornire i nominativi degli acquirenti entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di inizio lavori degli edifici da parte dell'Operatore, lo stesso potrà, entro detto termine, esercitare anche il diritto alla prelazione di tutte o di parte delle unità immobiliari di e.e.p..

Inoltre, per la durata indicata nel 2° paragrafo del presente articolo:

- a) Nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facoltà deve esercitarsi entro 90 (novanta) giorni dalla formale richiesta dei proprietari;
- b) Nel caso di trasferimenti di cui al precedente punto a) il prezzo massimo sarà determinato come segue :
 1. al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento

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

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

2. in caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo massimo avverrà in analogia al secondo.
3. nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte del Comune, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione, aggiornati all'attualità;
4. gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto 2.;

negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (precedenti punti 1,2,3,4) con l'esplicita previsione che per qualsiasi atto redatto in difformità da quanto sopra stabilito il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento o di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% e non superiore al 50% del valore dell'immobile.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi convenzionati dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dall'efficacia della D.I.A.; i Permessi di Costruire o D.I.A. dovranno essere richiesti entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione ed ultimati entro 24(ventiquattro) mesi dall'efficacia dei Titoli Abilitativi, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

L'Operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegare alla presente Convenzione (Tav. n.) .

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore ha presentato polizza fidejussoria.

Alloggi in affitto con riscatto della proprietà

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune a riservare a persone aventi i requisiti stabiliti dal Comune, alloggi e relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. circa appartamenti per complessivi mc, con patto di futura cessione in proprietà e diritto di uso e godimento sino al trasferimento della proprietà per un periodo di 20 (venti) anni dalla consegna degli stessi.

Tali alloggi, con relative pertinenze, dovranno essere preventivamente individuati, sia per collocazione che per tipologia, in sede di progettazione esecutiva in accordo con il Comune entro 3 (tre) mesi dalla stipula della Convenzione.

Dopo tale individuazione il Comune potrà proporre all'Operatore, entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione, i nominativi di soggetti acquirenti, aventi i suddetti requisiti, che avranno titolo a perfezionare la prenotazione con l'Operatore per la sottoscrizione del contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento degli alloggi e relative pertinenze alle condizioni di seguito specificate.

Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte del Comune l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, l'Operatore potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dal Comune per l'assegnazione di alloggi di e.e.p., con i quali

perfezionare la prenotazione stessa ed il successivo contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredato dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti.

Con riferimento agli obblighi di cui sopra, il periodo minimo d'uso e godimento deve intendersi fatta salva la volontà degli acquirenti, come in seguito meglio specificato.

Le prenotazioni che a tal fine saranno rilasciate dall'Operatore configureranno l'impegno alla cessione degli alloggi, con patto di futura vendita alla scadenza dei 20 (venti) anni di uso e di godimento decorrenti dalla consegna degli stessi.

In ogni caso, prima del termine di cui al precedente comma, dovrà essere riconosciuta all'acquirente la facoltà di riscatto anticipato della proprietà dell'alloggio, con pagamento integrale del prezzo, da potersi esercitare liberamente in ogni momento, con trasformazione dell'attribuzione dell'alloggio stesso da uso e godimento in proprietà.

La facoltà di cui sopra potrà essere esercitata dall'acquirente, in qualsiasi momento, con raccomandata A.R.

L'Operatore dovrà aderire alla richiesta dell'acquirente entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata.

Chi godrà degli alloggi dovrà corrispondere ogni anno una quota prezzo in misura pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di prima cessione dell'alloggio stesso determinabile con i criteri di cui al presente documento.

Tale quota prezzo sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Alla consegna dell'alloggio verrà stipulato il contratto di cessione (preliminare di compravendita) con cui gli acquirenti conseguiranno l'uso e il godimento dell'alloggio mentre la proprietà si trasferirà dopo 20 (venti) anni, dandosi atto, con atto notarile ricognitorio con effetto traslativo (con spese a carico degli acquirenti), che il regolare versamento delle rate ha comportato l'integrale pagamento del prezzo di cessione dell'immobile.

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

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

I "preliminari di compravendita" dovranno riportare le seguenti condizioni:

- a) Il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari allo scadere dei 20 (venti) anni o prima in caso di manifestata volontà di anticipare il termine da parte dell'acquirente, pari a quello di prima cessione, escludendo qualsiasi tipo di aggiornamento (cosiddetto "prezzo bloccato").
- b) Gli acquirenti assumeranno gli oneri per le spese condominiali, spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, IMU o qualsivoglia imposta sugli immobili comunque denominata dalla legislazione vigente in materia, nonché i rischi ex art. 1523 del C.C. dal momento della consegna degli alloggi.
- c) Sugli alloggi in cessione non potranno essere costituiti diritti reali di godimento a favore di terzi.
- d) In caso di mutuo l'acquirente, che intendesse anticipare il riscatto della proprietà, rimborserà le spese che l'Operatore dovesse sostenere per il trasferimento della proprietà e assumerà il conseguente accollo della quota residua del mutuo.
- e) Nel caso di acquisto anticipato, il pagamento del prezzo, decurtato della quota di prezzo annuo versata (al netto dell'aggiornamento ISTAT) e per quota dell'eventuale mutuo fondiario non eccedente il 70% (settanta per cento), avverrà in un'unica soluzione non oltre la data di stipula dell'atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo della proprietà.
- f) In caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi o del reiterato mancato versamento (più di tre rate) della quota di prezzo annuo stabilita (5%),

L'Operatore potrà recedere dal preliminare di compravendita che si intenderà risolto per colpa dell'acquirente; in tale circostanza l'Operatore potrà trattenere a titolo di indennizzo e risarcimento, in tutto o in parte, le somme ricevute e procederà quindi ad una nuova assegnazione in uso e godimento con patto di futura vendita, secondo quanto previsto dai precedenti commi, dedotto dall'arco temporale inizialmente stabilito, un periodo pari a quello già trascorso per precedenti assegnazioni in uso e godimento.

- g) Eventuali varianti interne agli alloggi, qualora fossero richieste dagli acquirenti, saranno ad esclusivo carico degli stessi nei termini previsti dal preliminare di compravendita.
- h) Qualora l'acquirente intenda rinunciare al trasferimento della proprietà, dovrà comunicarlo per iscritto precisandone i motivi ed entro i successivi 3 (tre) mesi dovrà restituire l'alloggio in perfetto stato manutentivo; in tale ipotesi, l'Operatore avrà titolo di trattenere dalle somme fino a quel momento versate un importo giustificato e quantificato come segue:
1. Canone d'affitto (corrispettivo per il godimento dell'alloggio) nella misura del 2,5% del prezzo dell'alloggio per ogni anno d'uso e godimento dello stesso.
 2. Risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in "perfetto stato di manutenzione".
 3. Penale (corrispondente ad un teorico deprezzamento dell'alloggio) conteggiata come segue:
 - ♣ Se il recesso avviene entro il secondo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 1% (uno per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
 - ♣ Se il recesso avviene entro il quarto anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
 - ♣ Se il recesso avviene entro il sesto anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
 - ♣ Se il recesso avviene entro l'ottavo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 7% (sette per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
 - ♣ Se il recesso avviene entro il decimo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione: 9% (nove per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.
 - ♣ E così via per i bienni successivi.
- i) La mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al punto h), determina l'acquirente ipso facto inadempiente, e darà diritto all'Operatore di recedere istantaneamente dal contratto e a trattenere a titolo di indennizzo e risarcimento le somme ricevute in acconto e quota prezzo, oltre ai danni causati dall'inadempimento stesso.
- j) Gli alloggi ritornati a disponibilità dell'Operatore saranno ceduti alle condizioni definite nei sopraelencati punti.
- k) Perfezionata la nuova cessione, l'Operatore verserà agli acquirenti che hanno rinunciato al contratto, il saldo fra quanto versato e quanto trattenuto a titolo di canone, indennizzo e risarcimento penale, danni.

Per quanto riguarda la "regolamentazione" in merito alla realizzazione degli immobili, si rendono applicabili le disposizioni relative agli immobili da destinare alla vendita di cui al precedente titolo del presente articolo.

Inoltre, per la durata indicata nel paragrafo 2° del presente articolo:

- a) Nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facoltà deve esercitarsi entro 90 (novanta) giorni dalla formale richiesta dei proprietari.
- b) Nel caso di trasferimenti di cui al precedente punto a) il prezzo massimo sarà determinato come segue:
1. Al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

- ▲ Da 1 (uno) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento);
 - ▲ Da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento);
 - ▲ Da 10 (dieci) in poi fino al 10% (dieci per cento);
2. In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo massimo avverrà in analogia al secondo;
 3. Nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte del Comune gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione, aggiornati all'attualità;
 4. gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto b);

negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (precedenti punti 1,2,3,4) con l'esplicita attestazione che per qualsiasi atto redatto in difformità da quanto sopra stabilito il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento o di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% e non superiore al 50% del valore dell'immobile.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi convenzionati dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dall'efficacia della D.I.A.; i Permessi di Costruire o D.I.A. dovranno essere richiesti entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione ed ultimati entro 24 (ventiquattro) mesi dall'efficacia dei Titoli Abilitativi, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

L'operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegate alla presente Convenzione (Tavola n. ...).

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore ha presentato polizza fidejussoria.

Alloggi in cessione al Comune

L'operatore si obbliga a cedere gratuitamente, senza alcun onere, imposta o tributo, al Comune gli alloggi, con le relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. ... circa appartamenti per complessivi mc

Entro 3 (tre) mesi dalla stipula della Convenzione saranno concordate con il Comune la collocazione e le tipologie degli alloggi in cessione.

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

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

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi in cessione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dall'efficacia della D.I.A.; i Permessi di Costruire o D.I.A. dovranno essere richiesti entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione ed ultimati entro 24 (ventiquattro) mesi dall'efficacia dei Titoli Abilitativi, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

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

L'Operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegate alla presente Convenzione (Tavola n. ...).

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilità

dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della cessione e della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore ha presentato polizza fidejussoria.

Alloggi in affitto

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune a concedere in affitto a persone aventi i requisiti stabiliti del Comune, alloggi e relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. circa appartamenti per complessivi mc, mediante contratto a canone _____ per la durata di anni _____.

Tali alloggi, con relative pertinenze, dovranno essere preventivamente individuati, sia per collocazione che per tipologia, in sede di progettazione esecutiva in accordo con il Comune entro 3 (tre) mesi dalla stipula della Convenzione.

Dopo tale individuazione il Comune potrà proporre all'Operatore, entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione, i nominativi di soggetti affittuari, aventi i suddetti requisiti, che avranno titolo a perfezionare i contratti d'affitto con l'Operatore per la locazione degli alloggi e relative pertinenze alle condizioni di seguito specificate.

Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte del Comune l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, l'Operatore potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dal Comune per l'affitto di alloggi di e.e.p., con i quali perfezionare la locazione alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredato dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti.

Con riferimento agli obblighi di cui sopra, il periodo minimo d'affitto deve intendersi fatta salva la volontà dei locatari, come in seguito meglio specificato.

Il canone di locazione verrà determinato secondo le disposizioni disciplinate dalla _____.

Entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della Convenzione il Comune approverà i contratti tipo da applicare per la locazione delle unità immobiliari nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamento in materia.

In caso di mancato pagamento delle somme dovute dagli inquilini (più di sei rate canone e/o spese condominiali, anche non consecutive), l'Operatore, oltre all'azione di recupero forzoso nei confronti dell'inquilino moroso, potrà recedere dal contratto di locazione che si intenderà risolto per colpa del locatario. L'Operatore potrà procedere a richiedere, entro un termine congruo (comunque non superiore a tre mesi), al locatario di rilasciare l'immobile al fine di procedere ad una nuova locazione a soggetti aventi i requisiti di cui sopra, secondo le modalità previste per il primo contratto.

Nel caso di mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al precedente capoverso l'affittuario ipso facto inadempiente, costituirà diritto dell'Operatore di procedere a tutte le azioni utili e necessarie per ritornare in possesso dell'immobile, i cui oneri saranno posti ad esclusivo carico del locatario.

Gli alloggi ritornati a disponibilità dell'Operatore saranno affittati, per il periodo residuale dei termini stabiliti nel presente titolo, alle condizioni definite nei sopraelencati punti.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi convenzionati dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dall'efficacia della D.I.A.; i Permessi di Costruire o D.I.A. dovranno essere richiesti entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione ed ultimati entro 24 (ventiquattro) mesi dall'efficacia dei Titoli Abilitativi, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

L'Operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegata alla presente Convenzione (Tavola n. ...).

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della cessione e della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore ha

presentato polizza fidejussoria.

In merito alla predetta garanzia prestata al Comune riguardo il rispetto dei tempi, delle caratteristiche costruttive e la corretta assegnazione e/o gestione degli immobili, l'importo è stato determinato come segue :

1. Immobili da destinare alla vendita convenzionata o affitto a riscatto o affitto:

- ▲ volumetria complessiva e.e.p. = mc.
- ▲ mc : 3 m = mq.
- ▲ mq x €. = €
- ▲ €x 15% = €

2. Immobili da cedere al Comune:

- ▲ volumetria complessiva e.e.p. = mc ...
- ▲ mc ... : 3 m = mq
- ▲ mq ... x €. ... importo e.e.p. in vendita = importo garanzia €.

La garanzia ha validità annuale e verrà rinnovata fino al rilascio dell'idonea liberatoria dal Comune anche parziale.

La liberatoria della garanzia verrà rilasciata :

- ▲ Per gli alloggi in cessione al Comune e per quelli in vendita convenzionata, a seguito della stipula degli atti di cessione di tutti gli alloggi;
- ▲ Per le unità abitative in affitto con riscatto, a seguito della sottoscrizione degli atti di prenotazione;
- ▲ Per le unità abitative in affitto il 50% alla sottoscrizione dei contratti d'affitto ed alla consegna degli alloggi ai locatari ed il rimanente 50% allo scadere del periodo definito dalla presente Convenzione per la locazione.

La suddetta polizza non esime l'Operatore dalla prestazione della fidejussione per gli acquirenti e i prenotatari degli alloggi ai sensi del D.Lgs. 122/2005 secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla normativa.

In caso di inadempimento o ritardo nelle obbligazioni assunte dall'Operatore il Comune applicherà a suo insindacabile giudizio allo stesso, e/o ai suoi aventi causa, una sanzione pecuniaria dall'1 al 15% del valore delle opere.

Qualora :

- a) L'Operatore o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato anche a mezzo di alterazione dei prezzi di assegnazione/cessione fuori dai casi contrattualmente previsti;
- b) Si verifichi lo scioglimento e il fallimento del concessionario e/o cessionario prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;
- c) L'operatore non provveda nei termini stabiliti a formalizzare e definire la cessione degli alloggi destinati al Comune;
il Comune potrà richiedere, e l'Operatore è obbligato, a cedere gratuitamente le aree oggetto d'intervento di e.e.p. ed i fabbricati/manufatti ivi realizzati, allo stesso Comune.

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

Per quanto non disciplinato dalla presente Convenzione si rimanda al documento approvato dal Consiglio Comunale in data 06.01.2006 n. 6 e s.m.i..

- 13.1) L'Operatore, in luogo della realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata con caratteristiche economico popolare, pari al ____% (____ per cento) della Volumetria massima ammissibile corrispondente mc _____, ha proposto, come previsto dall'art.

24 della N.A. del P.d.S., di versare al Comune quale indennizzo sociale la somma di € _____ (_____/___), determinata secondo i criteri definiti dall'art. 15 del Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata approvato con atto di Consiglio Comunale n. 6/10.1.2006 e successivo aggiornamento con atto di Consiglio Comunale n. 17/09.03.2010, il Comune, in sede di approvazione del P.c.C. ha accettato tale proposta.

La predetta somma di € _____ (_____/___) è già stata versata con bolletta n. _____ del _____.

14) L'Operatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli all'atto della stipulazione della presente Convenzione ha consegnato al Comune, che accetta, le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

- a) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ +30%= € _____ (_____/___) pari al costo di realizzazione, incrementata in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 4 e del pagamento delle eventuali penali di cui al precedente art. 10;
- b) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ + 45% = € _____ (_____/___) pari all'importo dovuto a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedenti artt. 3 e 4, e delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento relativi di cui al precedente art. 8;
- c) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ + 30% = _____ (_____/___) pari al costo di realizzazione, incrementata in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione delle opere di compensazione di cui al precedente art. 9 e del pagamento delle eventuali penali di cui al precedente art. 10;
- d) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ (_____/___) a garanzia degli interventi di edilizia e.e.p. di cui al precedente art. 13;
- e) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ (_____/___) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini del rispetto della qualità acustica dell'area e degli edifici di cui al successivo art. 16;
- f) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ (_____/___) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini ambientali dell'area di cui al successivo art.17, nel caso non vengano richieste dagli Enti competenti idonee garanzie fidejussorie.

Le suddette garanzie di importo complessivamente superiore a €. 1.000.000,00 (Euro unmilione/00) sono state preventivamente accettate dal Comune con atto _____ n. ___ del _____ che ha valutato l'idoneità dell'Ente fidejussore ai sensi del vigente Regolamento Comunale in materia di contributi di costruzione ex art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Le parti danno atto che l'importo complessivo di dette garanzie non supera €. 1.000.000,00 (Euro unmilione/00) e quindi non si è resa necessaria la preventiva accettazione del Comune in merito all'idoneità dell'Ente fidejussore ai sensi del vigente Regolamento Comunale in materia di contributi di costruzione ex art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

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

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

- polizza di cui alla precedente lettera a) al collaudo provvisorio favorevole (anche con possibilità di riduzione a seguito di stralci funzionali);
- polizza di cui alla precedente lettera b) al versamento degli oneri di urbanizzazione sulla base dei singoli titoli abilitativi o dell'adempimento delle obbligazioni di cui al precedente art. 8;
- polizza di cui alla precedente lettera c) al collaudo provvisorio favorevole (anche con

- possibilità di riduzione a seguito di stralci funzionali);
- polizza di cui alla precedente lettera d) secondo le modalità definite nel precedente art. 12;
 - polizza di cui alla precedente lettera e) alla presentazione di idonea certificazione, ovvero altro idoneo atto, rilasciata dagli Enti competenti;
 - polizza di cui alla precedente lettera f) alla presentazione di idonea certificazione, ovvero altro idoneo atto, rilasciata dagli Enti competenti in materia di bonifica che attesti il raggiungimento dei risultati di salubrità delle aree.

Si da atto che sulle polizze è stata riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 (trenta) giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare, la quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.*

- 15) L'Operatore o l'impresa esecutrice dei lavori 10 (dieci) giorni prima della consegna delle aree e dei manufatti relativi agli interventi di urbanizzazione, dovrà costituire apposita polizza di assicurazione, nella forma Contraccors All Risks (C.A.R.) dell'importo minimo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) e massimo € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), i cui importi verranno stabiliti dal Settore Lavori Pubblici del Comune prima dell'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione. Il predetto importo verrà ripartito come indicato dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Arese prima dell'inizio dei lavori sulla base dei lavori da eseguirsi.

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

Eventuali franchigie o scoperti saranno a totale carico dell'Operatore.

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

Inoltre deve prevedere:

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

Alla data dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio o, qualora non previsto, nel caso di collaudo, la suddetta polizza assicurativa è sostituita da una polizza di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. In mancanza di presentazione della polizza di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere non è possibile procedere allo svincolo o riduzione delle garanzie di cui al precedente art. 14.

Nel caso venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera, di ciò verrà data notizia all'Operatore con richiesta di provvedere entro un termine congruo, e comunque non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica, a rimuovere, riparare o sostituire l'opera o la parte che risultasse in tale situazione. Nel caso di inadempienza l'Operatore autorizza il Comune di Arese a realizzare direttamente le opere necessarie previa escussione della suddetta cauzione

nel modo più ampio con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. Analogamente a quanto sopra si procederà nel caso di opere la cui manutenzione ordinaria e straordinaria sia stata posta a carico dell'Operatore e questi non vi provveda. Detta garanzia di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere verrà restituita allo scadere del termine di 2 (due) anni.

- 16) L'Operatore si impegna ad eseguire le nuove verifiche di indagine acustica sull'area ove sorgerà l'intervento privato, così come definito dall'art. ___ delle N.A. del P.c.C., ed inoltre, a realizzare a propria cura e spese tutti gli interventi sugli edifici al fine del rispetto della normativa in materia di igiene acustica di cui alla L.R. 13/2001.
- 17) L'Operatore si impegna ad eseguire idonea indagine al fine di verificare lo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo ed eseguire eventuale bonifica dell'area, sulla base dei provvedimenti degli Enti competenti, per rispondere ai parametri stabiliti dalla normativa per destinazione d'uso _____, così come previsto dall'art. 14 delle N.T.A. del P.d.R.. Non potranno essere realizzati gli interventi edificatori in assenza di idoneo parere favorevole degli Enti competenti o, nel caso di bonifica, di idonea liberatoria ambientale da parte degli Enti competenti.
- 18) Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dall'Operatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. L'Operatore nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti Operatori e di consegna di fidejussione di valore pari a quello previsto dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.
- 19) Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione sono a carico dell'Operatore che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.
 - 20.1) All'atto del rilascio del Permesso di Costruire è stata determinata la quota di contributo di cui all'art. 48 L.R. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001.
 - 20.2) All'atto del rilascio del Permesso di Costruire è stata determinata la quota di contributo di smaltimento rifiuti cui all'art. 19, comma 1, D.P.R. 380/2001.
- 21) Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata entro 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del Permesso di costruire Convenzionato.
 - 21.1) Le parti danno atto che trascorsi più di 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del P.c.C. e non avendo il Comune esercitato il diritto di risoluzione della Convenzione stessa l'Operatore ha versato un importo pari a € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, in considerazione del fatto che il ritardo è da imputarsi all'Operatore stesso.
- 22) In sede di stipula della Convenzione al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto e' altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e verifica che si dovesse rendere necessaria ai fini della stipula dell'atto convenzionale.
- 23) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, queste ultime quantificate in € _____ (_____/___), saranno a carico dell'Operatore che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione. La somma di € _____ (_____/___) è già stata versata con bolletta n. ___ del _____ alla Tesoreria comunale,
- 24) Le parti danno atto che la realizzazione delle opere ad uso pubblico avverrà nel pieno rispetto della disciplina di settore vigente alla data di stipula del presente atto. In considerazione di quanto dichiarato nel precedente art. 6, 5° paragrafo, non costituiranno modifica della presente Convenzione eventuali diverse modalità di individuazione delle imprese esecutrici delle opere

di urbanizzazione e compensazione ambientale che eventualmente venissero in seguito proposte dall'Operatore sulla base di nuove disposizioni normative intervenute successivamente all'adozione del presente atto, ivi compresa la possibilità di realizzare direttamente da parte dell'Operatore alcune delle opere di urbanizzazione e compensazione ambientale previste dal P.c.C.. Il Comune si riserva in ogni caso di valutare i presupposti per autorizzare tali variazioni operative.

Non costituiranno in ogni caso variante al P.c.C. modifiche alle opere di urbanizzazione (fuori comparto), di standard qualitativo e di compensazione ambientale richieste dal Comune ed accettate dall'Operatore, che non incidano più del ___% (___percento) del valore globale delle opere pubbliche previste.

- 25) Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.
- 26) L'Operatore si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel P.d.C. allegato risultino indicate libere da edificazioni. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.
- 27) La presente Convenzione ha validità di anni __ (_____) a partire dalla data della sua stipula, a tal proposito le parti danno esplicitamente atto che la scadenza dei detti termini devono intendersi riferiti esclusivamente alla realizzazione delle opere pubbliche e private previste nel Permesso di costruire Convenzionato oggetto del presente atto convenzionale.

L'Operatore

Il Comune di Arese

E richiesto

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

ⁱ Gli elaborati sono da definirsi sulla base dello specifico intervento proposto.

ⁱⁱ Gli elaborati sono da definirsi sulla base dello specifico intervento proposto.

ⁱⁱⁱ La percentuale ed il numero delle rate potranno essere modificate dalla Giunta in sede di approvazione del P.d.C. in funzione dell'entità dell'intervento