

CONVENZIONE ARNOVA
VIA MATTEI - STATUTO - MONTE GRAPPA



dott. Marco Gilardelli
NOTAIO

N. 51678 DI REP.

N. 13815 DI RACC.

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
VIA MATTEI, VIA STATUTO, VIA MONTEGRAPPA
COMUNE DI ARESE
CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno ventisette del mese
di luglio

27 luglio 2007

in Milano, nel mio studio in Via A. De Togni n.10,
avanti a me Marco Gilardelli Notaio in Milano e
iscritto al Collegio Notarile di Milano, sono
personalmente comparsi i signori

[REDACTED]
Responsabile Settore Gestione Territorio ed
Attività Produttive, per la carica domiciliato
presso il Municipio di Arese, il quale dichiara di
intervenire al presente atto quale funzionario per
Decreto Sindacale n. 36 del 21 dicembre 2006 che in
copia autentica d'Ufficio si allega al presente
sotto la lettera "A".

ed ivi unicamente agire in nome e per conto del
Comune di Arese (C.F. 03366130155)
nonche' in appoggio a delibera Consigliare n. 32
del 22/5/2007 che in copia autentica d'ufficio si
allega al presente atto sotto "B", con omissione
del suo allegato n. 16.

[REDACTED]
che interviene al presente atto nell'interesse e in
rappresentanza della società [REDACTED]

[REDACTED]
qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione e come tale rappresentante della
società stessa nonche' in appoggio a Verbale di
Consiglio di Amministrazione del 24/7/2007 che per
estratto autentico in data odierna n. 51677 di rep.
dr. Marco Gilardelli si allega al presente atto
sotto "C",

Società di seguito indicata come l'Operatore.
Detti componenti, della cui identità personale,
capacità giuridica, poteri e rappresentanza io
Notaio sono certo,

PREMESSO

quanto appresso:

12 NOV. 2007

28030

REGISTRATO

A MILANO 6

Il 6-8-2007

di N. 19882

serie AT





e' proprietaria di un'area contraddistinta come segue:
 al Catasto Terreni del Comune di Arese al Foglio 5 mappale 97 e successivi frazionati come infra specificato e al Catasto Fabbricati del Comune di Arese al Foglio 5 mappale 97 subalterni 1 e 2, cosi' come meglio risulta dall'estratto catastale (Tavola n. 8d Dichiarazioni, atto di proprieta', documentazione catastale Allegato alla delibera di consiglio comunale suallegata;

b) Parte delle aree di cui sopra per un'estensione complessiva di mq. 24.051,59 (ventiquattromilacinquantuno virgola cinquantanove) corrispondente a parte del mappale 97 del foglio 5 ora mappali mapp. 97 - 1169 - 1170 - 1171 parte, sono destinate dal vigente P.R.G. del Comune di Arese, a zone di trasformazione industriale D 3 art. 44 .N.T.A., cosi' come individuato sulle Tavole n. 3f Azzonamento P.R.G. vigente e 3g Legenda P.R.G. vigenti Allegati alla delibera di consiglio comunale suallegata.

Parte delle aree di cui sopra per un'estensione complessiva di mq. 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) corrispondente a parte del mappale 97 del foglio 5 ora mappale 1171, sono destinate dal vigente P.R.G. del Comune di Arese, cosi' come individuato sulle Tavole n. 3f Azzonamento P.R.G. vigente e 3g Legenda P.R.G. vigenti Allegati alla delibera di consiglio comunale suallegata, a zona a servizi pubblici residenziali (parcheggi e verde attrezzato), art. 25 N.T.A. lettere c, d;

b1) e' intenzione dell'Amministrazione promuovere interventi di riqualificazione, e riorganizzazione urbana, attraverso i propri strumenti di pianificazione territoriale, anche al fine di potenziare e porre miglorie alla dotazione di opere pubbliche e di servizi di interesse generale;

b2) le aree di proprieta' privata di cui sopra si prestano, per la loro collocazione e per il relativo dimensionamento ad ospitare nuovi interventi, atti a valorizzare l'intero ambito territoriale di riferimento;

b3) la riqualificazione del compendio privato, dianzi descritto, rappresenta un obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale da perseguirsi mediante la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e commerciale/terziario, nonche' mediante il potenziamento di opere di urbanizzazione connessi all'ambito di intervento,

opere tutte da promuovere mediante l'attivazione di strumenti di concertazione pubblico-privato;

b4) con la delibera di G.R.L. n. 44161 del 09/07/99 la Giunta Regionale ha approvato la circolare esplicativa della Legge, recante l'elenco della documentazione da allegare ai fini dell'approvazione dei Programmi;

b5) la predetta L.R. n. 12/2005 all'art.25, comma 7, in assenza del Documento di Piano del P.G.T., subordina l'approvazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) alla preventiva formazione del Documento di Inquadramento, avente ad oggetto gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale in materia di programmazione integrata;

b6) in conformita' a quest'ultima previsione, l'Amministrazione Comunale di Arese ha approvato, con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 21.7.2005, esecutiva ai sensi della Legge, il PRIMO Aggiornamento del proprio Documento di Inquadramento, il quale individua, tra gli obiettivi della programmazione integrata comunale, la riqualificazione di aree a destinazione produttiva inserite in contesti a vocazione prettamente residenziale ed alla contestuale realizzazione, nelle aree in cui trattasi, di infrastrutture correlate al reperimento di parcheggi ad uso pubblico nonche' individua infrastrutture e servizi aventi rilievo cittadino;

c) a seguito dell'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli obiettivi strategici, sottesi alla propria programmazione negoziata, l'Operatore ha presentato, ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12, proposta di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) relativo all'area di cui si tratta con i seguenti elaborati e documenti tutti allegati alla delibera di Consiglio Comunale 32/2007 suallegata, e precisamente:

Tav. n'	T I T O L O	Scala
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	0	Carta Regionale Territoriale
Individuazione	area	oggetto d'intervento
1:20.000 (uno a ventimila)		
1 a P.U.T.	La gerarchia del sistema di viabilita' urbana	1:20.000 (uno a ventimila)
1 b P.U.T.	La localizzazione dei generatori di traffico	1:13.000 (uno a tredicimila)
1 c P.U.T.	I marciapiedi, le piste ciclo-pedonali, i sensi unici e gli impianti semaforici	



1:13.000 (uno a tredicimila)
1 d P.U.T. La gerarchia del sistema di
viabilita' urbana 1:40.000 (uno a quarantamila)

STATO DI FATTO DEGLI AMBIENTI DI INTERVENTO

2 a Planimetria stato di fatto con
indicazioni funzionali attuali 1:2.000 (uno a
duemila)

2 b Planimetria dello stato di fatto con
indicazione delle opere di urbanizzazione
secondaria esistenti e linee di trasporto pubblico
su gomma e quadrature aree di gestione 1:2.000
(uno a duemila)

2 c Stato di fatto: reti tecnologiche
esistenti su via Montegrappa, via Statuto, via
Mattei 1:500 (uno a cinquecento)

2 d Rilievo fotografico della situazione dei
parcheggi nelle adiacenze dell'area oggetto del
P.I.I.

VARIANTE N. 26 AL PRG AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 2
LETT. E LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 23 GIUGNO 1997

3 a Relazione tecnica e stralcio N.T.A.

3 b Planimetria generale delle varianti
1:5.000 (uno a cinquemila)

3 c Stato di fatto: individuazione della
variante 1:2.000 (uno a duemila)

3 d Azzonamento P.R.G. vigente 1:2.000
(uno a duemila)

3 e Legenda P.R.G. vigente 1:2.000 (uno a
duemila)

3 f Azzonamento P.R.G. in variante
1:2.000 (uno a duemila)

3 g Legenda P.R.G. in variante 1:2.000
(uno a duemila)

3 h Standard P.R.G. vigente 1:2.000 (uno a
duemila)

3 i Standard P.R.G. in variante 1:2.000

3 l Scheda informativa per l'approvazione di
strumenti urbanistici attuativi

PROGETTO EDIFICAZIONE PRIVATA

4 a Planivolumetrico dello stato di fatto- Rilievo
dell'area di proprieta' 1:500 (uno a cinquecento)

4 b Planivolumetrico di progetto, skyline su
via Montegrappa, via Statuto, via Mattei 1:500
(uno a cinquecento)

4 c Planimetria generale di progetto, tabelle
verifiche urbanistiche e schemi 1:500 (uno a
cinquecento)

4 d Planimetria comparativa stato di fatto e
progetto 1:500 (uno a cinquecento)

4 e Planimetria con indicazione delle

destinazioni funzionali 1:1000 (uno a mille)

4 f Piante di progetto 1:500 (uno a cinquecento) a

4 g Prospetti e sezioni di progetto 1:200 (uno a duecento)

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO

5 a Planimetria e sezioni di progetto 1:200 (uno a duecento)

5 b Planimetria e sezioni di progetto 1:200 (uno a duecento)

5 c Reti tecnologiche 1:200 (uno a duecento) a

5 d Piazza pedonale 1:200 (uno a duecento) a

5 e Piazza pedonale Reti tecnologiche 1:200 (uno a duecento)

5 f Svincolo via Statuto - via Montegrappa 1:200 (uno a duecento)

6 Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico parcheggio pubblico su via Montegrappa, via Statuto, via Mattei

7 Documentazione fotografica

8 a Relazione Tecnica di P.I.I.

8 b Relazione in merito alle indicazioni tipologiche e morfologiche relative all'intervento privato cartella colori

8 c Prezzo convenzionale e caratteristiche Edilizia Economica e Popolare

8 d Dichiarazioni, Atto di proprietà, documentazione catastale

8 e Relazione geologica e geotecnica

8 f Relazione tecnica di valutazione del clima acustico ed elettromagnetico delle aree interessate dall'intervento privato

8 g Piano di caratterizzazione ambientale (bonifica)

9 Relazione economica Programma temporale di attuazione degli interventi

10 Norme di attuazione del P.I.I.

11 Proposta di convenzione

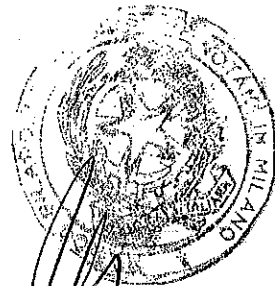
PROGETTO OPERE PUBBLICHE

12 Realizzazione 5' (quinto) lotto di costruzione per riqualificazione centro storico

PROGETTO OPERE PUBBLICHE A STANDARD QUALITATIVO

13 Realizzazione di centro cottura per la scuola media Leonardo da Vinci di via Varzi

14 Realizzazione di nuova aula laboratori al piano interrato della scuola elementare Don



Gnocchi di via dei Gelsi

OPERA PRIVATA IN CESSIONE

15 Cessione di edificio sociale da realizzarsi su area privata all'interno del P.I.I.

d) La proposta di P.I.I. prevede la modifica della previsioni di P.R.G. relative alle aree interessate dal Programma, in particolare si propone la trasformazione in un unico comparto da destinarsi a zona produttiva di trasformazione funzionale D3, articolo 44 N.T.A.;

e) La modifica del Piano Regolatore e' soggetta alla procedure stabilite dall'articolo 3 della L.R. n. 23/97, essendo la variante di Piano configurabile nella fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lett. e, della citata L.R.;

f) Il progetto di P.I.I., come sopra presentato, risulta conforme alle previsioni della L.R. 12/2005, e' coerente agli obbiettivi e risponde ad alcuni dei criteri preferenziali contenuti nel Documento di Inquadramento approvato, ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 12/2005, dal Consiglio Comunale di Arese con delibera n. 53 del 21.7.2005, ed e' meritevole di approvazione sotto il profilo della corretta organizzazione dei volumi edificabili, della collocazione degli spazi di uso pubblico e della realizzazione di opere pubbliche di interesse generale.

g) Il progetto di P.I.I. comporta la trasformazione dell'area da zona industriale dismessa a zona residenziale e pertanto l'Operatore si impegna, nel caso risulti necessario, a provvedere alla bonifica nel rispetto del D.Lgs. n. 22 del 5.2.1997, in particolare dell'art. 27, cosi' come sostituito dal D.Lgs 3.4.2006 n. 156, inerente la bonifica ed il ripristino del sottosuolo. In data 09.10.2006 e' stato approvato dagli Enti il Progetto di Bonifica per riportare il sito in conformita' per uso del suolo Industriale-Commerciale.

In data 16.10.2006 e' stato approvato dalla Regione Lombardia con decreto n. 11505 allegato alla Tavola n. 8g Piano di caratterizzazione ambientale (bonifica) allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 32/2007 suallegata, il progetto di bonifica e contestuale autorizzazione per la realizzazione delle opere in esso previste.

L'Operatore provvedera' a subentrare nel procedimento in corso facendo richiesta di variante progettuale in corso d'opera del progetto di bonifica a commerciale che prevede il raggiungimento degli obbiettivi di bonifica per

riconversione ad uso residenziale.

h) La Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta in data 20/11/2006

ed ha espresso parere favorevole

circa l'ammissibilita' e la coerenza del Programma al Documento di Inquadramento.

i) Il Consiglio Comunale ha adottato il P.I.I. in questione nella seduta del 20/12/2006 atti n. 69.

l) Il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il P.I.I. con deliberazione n. 32 del 22/5/2007 suallegata, esecutiva ai sensi di Legge.

m) Sono state adempiute le formalita' prescritte dall'art. 3 della L.R. n. 23/97 per la procedura di approvazione dei Programmi Integrati d'Intervento in variante al P.R.G. che ha assunto efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 25 del 20/6/2007 serie inserzione e concorsi

TUTTO CIO' 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.I.I. delle aree indicate in premessa avverra' in conformita' al Documento di Inquadramento, nonche', salvo diversa indicazione contenuta nelle Norme di Attuazione del P.I.I., del vigente regolamento edilizio, alle N.T.A. del P.R.G. vigente nonche' alle norme di cui alla presente Convenzione oltreche' in conformita' alle previsioni degli elaborati progettuali allegati costituenti parte integrante del presente atto.

In attuazione del disposto dall'articolo 93 della L.R. 12/2005 l'Operatore si impegna per se' e per i propri aventi causa a dare attuazione all'intervento privato previsto nel P.I.I. mediante la richiesta di piu' Titoli Abilitativi secondo la programmazione contenuta nella Tavola n. 9 Relazione economica - programma temporale di attuazione degli interventi allegato alla delibera 32/2007 di Consiglio Comunale suallegata; sara' facolta' dell'Operatore anticipare le richieste di Titolo Abilitativo mentre non potra' essere ridotta la quota indicata alle varie scadenze.

Le parti danno atto che, a seguito dell'entrata in vigore della definitiva approvazione del P.I.I. l'Operatore potra' presentare le richieste di Titoli Abilitativi relative agli interventi di



edificazione privata e l'Amministrazione Comunale assumerà le definitive determinazioni dopo la stipula della presente convenzione.

In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, variazioni planivolumetriche e di allocazione dei fabbricati, nell'ambito dell'area destinata all'edificazione privata (Tavola n. 4c Planimetria generale di progetto, tabelle verifiche urbanistiche e schemi allegato alla delibera 32/2007 di Consiglio Comunale suallegata), sempre nei limiti del citato art. 14 della L.R. 12/2005 nonché dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del P.I.I. (Tavola n. 10 Norme di attuazione del P.I.I. allegato alla delibera 32/2007 di Consiglio Comunale suallegata) e fermo restando il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni tutte sopra citate e della superficie lorda (S.l.) prevista di mq. 18.224 (diciottomiladuecentoventiquattro) calcolata ai sensi delle vigenti norme, di cui mq. 17.714 (metri quadrati diciassettemilasettecentoquattordici) a destinazione residenziale e mq. 510 (metri quadrati cinquecentodieci) a destinazione commerciale/terziario/direzionale.

Non costituiranno variante al P.I.I. i diversi eventuali metodi di calcolo della S.l. che venissero introdotti da regolamenti comunali e/o strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, ferma restando la S.l. massima qui assentita.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso previste nel P.I.I., 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 nonché di una somma pari al controvalore delle aree necessarie per l'eventuale integrazione della dotazione di standards urbanistici, determinata dal Documento di Inquadramento 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 standards non potrà mai superare i limiti massimi previsti dal Documento di Inquadramento.

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

3) In relazione al disposto dal Documento di Inquadramento e del vigente P.R.G. le parti danno atto che l'Operatore sarebbe tenuto a cedere, gratuitamente, aree per l'urbanizzazione primaria; in effetti l'Operatore cede a favore del Comune di Arese un'area di mq. 146,72 (metri quadrati centoquarantasei virgola settantadue) individuata come area ad uso pubblico sulla Tavola n. 4c Planimetria generale di progetto, tabelle verifiche urbanistiche e schemi allegato alla delibera 32/2007 di Consiglio Comunale suallegata. Detta cessione, avviene contestualmente alla stipula della presente Convenzione come infra specificato, dandosi atto che l'inizio dell'effettivo possesso decorrerà dalla data di favorevole collaudo di cui al successivo articolo 7.

Le parti si danno atto che il P.I.I. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. L'Operatore si impegna a realizzare nelle aree esterne al comparto le opere per la realizzazione dello svincolo Statuto/Montegrappa secondo la descrizione dei lavori ed al progetto preliminare riportato nelle Tavole n. 5f Svincolo via Statuto - via Montegrappa e n. 6 Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico parcheggio pubblico su via Montegrappa, via Statuto, via Mattei Allegati alla delibera 32/2007 di Consiglio Comunale suallegata.

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 Euro 184.936,29 (centoottantaquattromilanovecentotrentasei virgola ventinove) a scomputo degli oneri concessori che, scontati del 10% (dieci per cento) determinano un importo di Euro 166.442,66 (centosessantaseimilaquattrocentoquarantadue virgola sessantasei).

Sono escluse dalla suddetta stima, rimanendo a carico dell'Operatore, l'I.V.A. (se dovuta), gli oneri di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione dei lavori (D.L.), il collaudo e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

Le parti danno atto che il contributo per le urbanizzazioni primarie per l'edificazione privata dovute a fronte della volumetria e della superficie



lorda assentite e' determinato in Euro 864.246,36 (ottocentosessantaquattromiladuecentoquarantasei virgola trentasei) corrispondente ad Euro 15,73 (quindici virgola settantatre) per mc. (metro cubo) Residenziale ed ad Euro 55,57 (cinquantacinque virgola cinquantasette) per mq (metro quadrato) direzionale/commerciale, determinato ai sensi dell'art. 11 delle N.A. relative all'applicazione dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2004; pertanto l'Operatore si impegna a versare la somma di Euro 697.821,70 (seicentonovantasettemilaottocentoventuno virgola settanta) al ritiro dei Permessi di Costruire o, entro 30 (trenta) giorni, dalla presentazione delle Denunce di Inizio Attivita', proporzionalmente alla volumetria ed alla superficie lorda assentite, fatto salvo eventuale conguaglio, relativamente alla quota dovuta, al netto delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, dipendente dalla modifica dei valori applicativi dei contributi concessori in vigore al momento della definizione dei Titoli Abilitativi.

Rimangono comunque a carico dell'Operatore i contributi per gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

4) In relazione al disposto dal Documento di Inquadramento le parti danno atto che, con riferimento alla consistenza edificatoria prevista, l'Operatore sarebbe tenuto a cedere, gratuitamente per l'urbanizzazione secondaria, mq. 14.681,20 (quattordicimilaseicentoottantuno virgola venti); in effetti l'Operatore cede a favore del Comune di Arese un'area di mq. 6.041,94 (metri quadrati seimilaquarantuno virgola novantaquattro) individuata come area ad uso pubblico sulla Tavola n. 4c Planimetria generale di progetto, tabelle verifiche urbanistiche e schemi allegato alla delibera 32/2007 di Consiglio Comunale suallegata, oltre ad un'area di mq. 3.853,28 (tremilaottocentocinquantatre virgola ventotto) -mq. 4.000 (metri quadrati quattromila) meno mq. 146,72 (metri quadrati centoquarantasei virgola settantadue) - gia' destinata dal vigente PRG a Zona servizi pubblici.

Detta cessione, **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 articolo 9.

Pertanto l'Operatore cede al Comune di Arese, che a tale titolo accetta appezzamento di terreno che, in forza di tipo di frazionamento 8/6/2007 n. 521824.1/2007, e' identificata a catasto terreni di Arese come segue:

foglio 5 mappale 1169 - ente urbano ha 0.09.15 (are nove centiare quindici) senza reddito

foglio 5 mappale 1171 - ente urbano ha 0.83.76 (are ottantatre centiare settantasei) senza reddito

Coerenze :

del mappale 1169: mapp. 1170, 97, 665, 845, via Mattei;

del mappale 1171: via Senato, altro foglio catastale, mappali 666, 97, 1170, via Mattei.

Salvo errori e come meglio in fatto.

La cessione e' fatta senza corrispettivo in attuazione della presente Convenzione.

Garantisce l'Operatore la piena proprieta' dell'area ceduta e la sua liberta' da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e altri vincoli, fatta eccezione per ipoteca in data 29/12/2005 n. 197615/53761 iscritta presso i Registri Immobiliari di MILANO 2, assentita di cancellazione con mio atto in data 26 luglio 2007 n. 51655/13800 di rep. in corso di registrazione e annotamento perche' nei termini.

A sensi della vigente normativa urbanistica si allega al presente atto sotto "D" certificato di destinazione urbanistica relativo all'area come sopra ceduta, rilasciato dal Comune di Arese in data 27/7/2007 prot. n. 20098/2007/VI/1

con dichiarazione espressa da parte dei componenti che nessuna modifica e' intervenuta negli strumenti urbanistici dal rilascio ad ora.

Quanto all'area non ceduta, pari a mq. 8.639,26 (metri quadrati ottomilaseicentotrentanove virgola ventisei) l'Operatore secondo quanto previsto all'art. 90 della L.R. 12/2005, si impegna a realizzare opere inerenti ad infrastrutture e servizi di interesse generale, quali:

- Realizzazione di centro cottura presso la scuola media Leonardo da Vinci in Via Varzi

- Realizzazione di nuove aule laboratori al piano interrato della scuola elementare Don Gnocchi in Via dei Gelsi, il cui valore complessivo stimato per la loro realizzazione ammonta a complessive Euro

2.879.802,72

(duemilioniottocentosettantanovemilaottocentodieci virgola settantadue) che, scontato del 10% (dieci



per cento) sulle opere, determinano un importo di
Euro 2.594.673,74
(duemilionicinquecentonovantaquattromilaseicentosest
tantatre virgola settantaquattro) superiore a
quello delle aree non cedute determinato sulla base
di Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per
mq.(metro quadrato), pari ad un totale di Euro
2.591.778,00
(duemilionicinquecentonovantunomilasettecentosettan
totto virgola zero zero).

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione
secondaria: parcheggi, pista ciclopedonale,
giardino pubblico e piazza pedonale, la cui
esecuzione e' posta a carico dell'Operatore hanno
un costo complessivo stimato in conformita' alle
previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un
importo di Euro 594.105,02
(cinquecentonovantaquattromilacentocinque virgola
zero due) a scomputo degli oneri concessori che,
scontati del 10% (dieci per cento), determinano un
importo di Euro 534.694,52
(cinquecentotrentaquattromilaseicentonovantaquattro
virgola cinquantadue).

Sono escluse dalla suddetta stima, rimanendo a
carico dell'Operatore, l'I.V.A. (se dovuta), gli
oneri di progettazione definitiva, esecutiva, di
coordinamento per la sicurezza, la direzione dei
lavori (D.L.), il collaudo e gli incentivi relativi
al Responsabile del Procedimento.

Le parti danno atto che il contributo per le
urbanizzazioni secondarie per l'edificazione
privata dovute a fronte della volumetria e della
superficie lorda assentite e' determinato in Euro
1.241.894,88

(unmilione duecento quarantunomilaottocentonovantaqua
ttro virgola ottantotto) corrispondente ad Euro
22,44 (ventidue virgola quarantaquattro) per
mc.(metro cubo) Residenziale ed ad Euro 96,84
(novantasei virgola ottantaquattro) per mq.(metro
quadrato) commerciale /direzionale, determinato ai
sensi dell'art. 11 delle N.A. relative
all'applicazione dell'art. 16 del Testo Unico
dell'Edilizia di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380
approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 76
del 22.12.2004; pertanto l'Operatore si impegna a
versare la somma di Euro 707.200,36
(settecentosette miladuecento virgola trentasei)
al ritiro dei Permessi di Costruire o, entro 30
(trenta) giorni, dalla presentazione delle
Denunce di Inizio Attivita', proporzionalmente

alla volumetria ed alla superficie lorda assentite, fatto salvo eventuale conguaglio, relativamente alla quota dovuta al netto delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo dipendente dalla modifica dei valori applicativi dei contributi concessori in vigore al momento della definizione dei Titoli Abilitativi.

4bis) In adempimento alle previsioni delle N.A. relative all'applicazione dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2004, l'Operatore ai fini delle previste compensazioni ambientali, riconosce al Comune di Arese un contributo di Euro 546.720,00 (cinquecentoquarantaseimilasettecentoventi virgola zero zero) pari ad Euro 10,00 (dieci virgola zero zero) al mc. (metro cubo) previsto dal P.I.I. di cui un importo pari a Euro 11.284,77 (undicimiladuecentoottantaquattro virgola settantasette) viene corrisposto al Comune alla firma della presente Convenzione e per un importo pari a Euro 535.435,23 (cinquecentotrentacinquemilaquattrocentotrentacinque virgola ventitre) si impegna a realizzare la seguente opera di urbanizzazione:

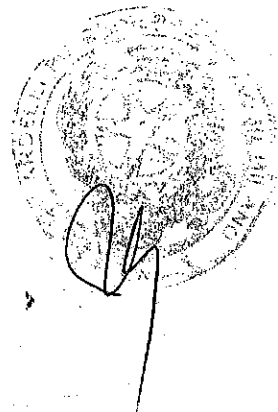
- Realizzazione 5' (quinto) lotto di costruzione per la riqualificazione del centro storico, il cui valore complessivo stimato per la realizzazione ammonta a complessive Euro 594.274,26 (cinquecentonovantaquattromiladuecentosettantaquattro virgola ventisei) che, scontato del 10% (dieci per cento) sulle opere, determinano un importo di Euro 535.435,23 (cinquecentotrentacinquemilaquattrocentotrentacinque e virgola ventitre).

Il Comune dichiara che la somma di Euro 11.284,77 (undicimiladuecentoottantaquattro virgola settantasette) è stata versata dall'Operatore con reversale n. 1251 del 27/7/2007 della Tesoreria Comunale.

5) L'Operatore garantisce che le aree in cessione di cui ai precedenti articoli 3 e 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, fatta eccezione per l'iscrizione più sopra citata e assentita di cancellazione come sopra detto.

Viene prestata garanzia per evizione.

Si esprime rinuncia a qualsiasi eventuale diritto



di ipoteca legale, con esonero dal Conservatore dei registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilita' al riguardo.

Il Comune di Arese, a mezzo come sopra, dichiara di avere ricevuto certificato notarile ipocatastale facente stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio a dimostrazione delle proprieta' e della liberta' degli immobili ceduti da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli (salvo quanto sopra indicato).

I Lottizzanti si obbligano alla volturazione catastale delle aree cedute ed a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.

6) La quota convenuta per il contributo dell'urbanizzazione primaria e secondaria dovra' comunque, indipendentemente dalla presentazione o meno dei Titoli Abilitativi, essere versata per le quote e nei termini previsti dal cronoprogramma allegato alla presente Convenzione (Tavola n. 9 Relazione economica programma temporale di attuazione degli interventi allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata) al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale e precisamente:

- 20% (venti per cento) entro il 30 Novembre 2007
- 20% (venti per cento) a 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione
- 10% (dieci per cento) a 16 (sedici) mesi dalla stipula della convenzione
- 20% (venti per cento) a 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della convenzione
- 15% (quindici per cento) a 30 (trenta) mesi dalla stipula della convenzione
- 15% (quindici per cento) a 36 (trentasei) mesi dalla stipula della convenzione.

Il ritardo nei pagamenti secondo la programmazione sopra indicata non dara' luogo, di per se', a particolari sanzioni a carico dell'Operatore tranne l'obbligo del rispetto del cronoprogramma di cui al presente articolo per il versamento dei contributi di costruzione e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 in caso di ritardato versamento delle quote di contributi rispetto alle scadenze temporali ivi indicate.

7) L'Operatore si impegna a corrispondere al Comune

di Arese quale riconoscimento della gestione delle aree individuate nella Tavola n. 2b Planimetria dello stato di fatto con indicazione delle opere di urbanizzazione secondaria esistenti e linee di trasporto pubblico su gomma e quadrature aree di gestione allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata, pari a mq. (metri quadrati) 3.223,71 (tremiladuecentoventitre virgola settantuno) un contributo di Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) al mq. (metro quadrato) e quindi pari a Euro 967.113,00 (novecentosessantasettemilacentotredici virgola zero zero) da corrisondersi nel seguente modo:

- 20% (venti per cento) alla stipula della convenzione come da reversale n. 1252 del 27/7/2007 della Tesoreria Comunale;
- 20% (venti per cento) al 30 Novembre 2007
- 20% (venti per cento) a 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della convenzione
- 20% (venti per cento) a 36 (trentasei) mesi dalla stipula della convenzione
- 20% (venti per cento) a 48 (quarantotto) mesi dalla stipula della convenzione.

Il ritardo nei pagamenti secondo la programmazione sopra indicata non dara' luogo, di per se', a particolari sanzioni a carico dell'Operatore tranne l'obbligo del rispetto del cronoprogramma di cui al presente articolo per il versamento di detti importi e l'applicazione per analogia delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 in caso di ritardato versamento delle quote di contributi rispetto alle scadenze temporali ivi indicate.

8) L'Operatore si impegna a realizzare, a suo completo onere e carico, senza alcuno scomputo, su area privata all'interno del comparto, un edificio sociale, denominato FARO Casa di Accoglienza, con destinazione ad alloggi per persone diversamente abili e ad integrazione di attivita' di sostegno all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate e gestione servizi socio assistenziali.

Il suddetto edificio dovra' avere una superficie lorda di mq. 971,83 (metri quadrati novecentosettantuno virgola ottantatre) come precisato nelle norme di attuazione del P.I.I., individuata nelle Tavole n. 4c e 4f allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata, pari ad



un importo stimato di Euro 1.037.463,84 (unmilionetrentasettemilaquattrocentosessantatré virgola ottantaquattro) (a cui vanno aggiunte le spese tecniche), e dovrà essere completato entro i termini stabiliti dal cronoprogramma (tav. 9 della delibera suallegata) salvo cause di forza maggiore documentate.

L'Operatore, una volta realizzato l'edificio sociale, potrà costituire a carico dello stesso il diritto reale di usufrutto per una durata massima di trenta anni a favore di una persona giuridica senza scopo di lucro il cui scopo sociale sia conforme alle finalità suindicate. Tale soggetto è stato individuato prima d'ora dall'Operatore in

[REDACTED] L'usufruttuario si dovrà impegnare a destinare l'edificio all'accoglienza di persone diversamente abili, a sostegno dell'inserimento lavorativo di persone svantaggiate e gestione di servizi socio assistenziali. Il titolo costitutivo dovrà prevedere inoltre la non cedibilità dell'usufrutto se non gratuitamente e a favore del Comune di Arese.

L'atto costitutivo dell'usufrutto dovrà essere preventivamente trasmesso al Comune di Arese affinché si valutino le garanzie di effettivo raggiungimento dei suddetti scopi di alto valore sociale a favore della comunità arecina.

L'Operatore dovrà cedere gratuitamente e senza spese al Comune di Arese la nuda proprietà dell'edificio entro il termine massimo di tre mesi dal suo completamento. Ciò a condizione che il Comune, valutata l'esistenza delle condizioni su riportate, acconsenta alla costituzione dell'usufrutto.

In alternativa l'Operatore dovrà cedere gratuitamente e senza spese la piena proprietà al Comune di Arese entro il termine massimo di tre mesi dal momento in cui l'edificio sia stato realizzato.

L'opera di cui al presente articolo è stata individuata dall'Operatore volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi sociali che il Comune svolge per la collettività al fine di ridurre le difficoltà dei cittadini più svantaggiati.

9) La progettazione e la realizzazione delle opere

di urbanizzazione e quelle inerenti allo standard qualitativo e all'edificio sociale, dovranno rispettare i tempi stabiliti nel crono-programma allegato alla presente Convenzione (Tavola n. 9 Relazione economica programma temporale di attuazione degli interventi allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata).

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.

Inoltre l'Operatore, se necessario, si impegna a realizzare a proprie cure e spese la cabina di trasformazione elettrica, ove risulti necessaria, che verrà utilizzata dalla Società ENEL, o altro Ente gestore, al fine di fornire l'intero comparto dell'energia richiesta.

Inoltre, l'Operatore, si impegna ad eseguire a proprie spese e cura, senza alcun onere per l'Amministrazione lo spostamento di un tratto del canale terziario E. Villoresi.

Le autorizzazioni di cui ai commi precedenti dovranno essere richieste dall'Operatore agli Enti competenti e tali opere dovranno essere realizzate entro 24 (ventiquattro) mesi dalle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Arese e/o dai competenti Enti, i quali potranno impartire le eventuali prescrizioni o condizioni.

Il Comune di Arese si impegna a rilasciare i certificati di agibilità o conformità edilizia a richiesta dell'Operatore, anche per ogni singolo edificio o parti funzionali di esso (ma non per singoli alloggi) a condizione che siano completate le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere accessibili ed abitabili i singoli edifici. L'Operatore provvederà alla nomina del/i progettista/i e del/i coordinatore/i per la sicurezza ai sensi del D. Lgs. 528/99 (ex D. Lgs. 494/96) nonché del/i direttore/i dei lavori riguardanti la realizzazione delle infrastrutture ed opere pubbliche relative allo standard qualitativo e all'edificio sociale, e delle opere di urbanizzazione.

La progettazione definitiva ed esecutiva relativa agli standards qualitativi, all'edificio sociale ed alle opere di urbanizzazione dovranno essere elaborate (per analogia) secondo quanto specificato



dal regolamento generale di attuazione della Legge Quadro sui Lavori Pubblici, approvato con D.P.R. 554/99 e s.m.i., con esclusione dello schema di contratto.

Qualora le opere di scomputo degli oneri di urbanizzazione, di compensazione ambientale o relativi allo standard qualitativo e all'edificio sociale dovuti superassero, per ogni singola opera di urbanizzazione, standard qualitativo o edificio sociale, la soglia di rilevanza comunitaria, la loro esecuzione sarà assoggettata, a cura dell'Operatore, previa comunicazione al Comune, alla procedura prevista dalle Direttive europee e dalla normativa nazionale ai fini della selezione delle imprese incaricate dall'esecuzione di lavori pubblici.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione o di stralci funzionali degli standard qualitativi e dell'edificio sociale, il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Settore Lavori Pubblici del Comune, il quale provvederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera.

Dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione o di stralci funzionali delle stesse l'Operatore darà immediata notizia all'Amministrazione Comunale. Le operazioni di collaudo, fatto salvo il caso in cui si ravvisassero difetti o carenze riguardo all'esecuzione dei lavori tali da rendere le opere inaccettabili, saranno portate a termine entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

I certificati di collaudo saranno a carattere provvisorio ed assumeranno carattere definitivo decorsi due anni dalla data del verbale di collaudo. Nell'arco di tale periodo (due anni) l'Operatore è tenuto:

alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera;

alla manutenzione ordinaria dei manufatti e delle strutture realizzate relativamente alla piazza, verde pubblico, parcheggi, pista ciclo pedonale.

Tutte le spese per le operazioni di collaudo saranno a carico dell'Operatore.

Restano a carico del Comune gli oneri ed i compiti riguardanti la corretta gestione delle opere inerenti le opere di urbanizzazione o lo standard qualitativo mentre in detto periodo sarà cura dell'Operatore la gestione delle opere di

urbanizzazione di cui al precedente articolo 4.
Con l'approvazione del verbale di collaudo, previa presentazione delle garanzie di cui al successivo articolo 14, il Comune procedera' alla formale presa in consegna sia delle aree cedute e dei manufatti sulle stesse realizzati e sia degli immobili ove sono stati eseguiti gli interventi di standards qualitativi e l'edificio sociale. Dette operazioni formeranno oggetto di specifico verbale. Fintanto che cio' non avverra' sara' obbligo dell'Operatore la cura della manutenzione ordinaria, ivi compresa la gestione, nonche' la manutenzione straordinaria delle opere stesse. Tutte le opere di urbanizzazione, standard qualitativo e edificio sociale, eseguite dall'Operatore verranno realizzate a regola d'arte. Unitamente al progetto per le opere di urbanizzazione e di standards qualitativi, verra' trasmesso idoneo computo metrico estimativo redatto sulla base del Listino della C.C.I.A.A. n. 2/06 e, per le voci non riportate nel predetto listino, idonee analisi prezzi la cui congruita' verra' verificata dai competenti Uffici Comunali. Sara' facolta' del Comune di depennare lavori e/o materiali che non risultassero di pubblico interesse e/o integrarli qualora ritenuti insufficienti e/o non idonei per l'approvazione definitiva dei progetti delle opere pubbliche. Per le opere di urbanizzazione e di standards qualitativi nel caso si verificassero differenze rispetto a quanto indicato nelle previsioni di spesa riportate nella Tavola n. 6 Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico parcheggio pubblico su via Montegrappa, via Statuto, via Mattei allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata, saranno considerate le eccedenze dovute esclusivamente a diversi materiali utilizzati rispetto a quanto indicato nella descrizione sommaria e/o nelle tavole di progetto e non saranno comunque riconosciuti all'Operatore maggiori oneri derivanti da un'errata stima dei lavori. Pertanto eventuali eccedenze non superiori al 5% (cinque per cento) di quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie delle singole opere, sia per le opere di urbanizzazione che per quelle relative allo standard qualitativo, resteranno a carico dell'Operatore, mentre tutti gli eventuali minori costi (indipendentemente da



quanto indicato nel precedente comma), superiori al 3% (tre per cento) di quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie delle singole opere daranno diritto al Comune di esigere la realizzazione di opere aggiuntive o al momento della definizione dei Titoli Abilitativi al versamento del relativo importo differenziale.

L'Amministrazione Comunale potrà stabilire per motivate ragioni progettuali, di procedere ad una eventuale compensazione delle spese relative alle varie opere in deroga a quanto precedentemente indicato.

Nel caso di ritardi nell'attuazione del programma delle opere di urbanizzazione e/o standard qualitativo non imputabili al Comune, o a causa di forza maggiore, (sia di progettazione che di esecuzione), rispetto a quanto indicato nel cronoprogramma di cui alla Tavola n. 9 Relazione economica programma temporale di attuazione degli interventi allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata, verrà applicata per ogni stralcio funzionale di opere, una penale:

giornaliera pari allo 1 (uno) per mille del valore della progettazione, per quanto riguarda la fase della progettazione di ogni opera prevista;

giornaliera pari allo 0,7 (zero virgola sette) per mille del valore delle opere, per quanto riguarda la fase realizzativa di tutte le opere in progetto.

10) L'Amministrazione Comunale concede all'Operatore di realizzare, a sua cura e spese, gli accessi carrai di cui alla Tavola n. 4c Planimetria generale di progetto, tabelle verifiche urbanistiche e schemi allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale 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.

L'onere inerente l'occupazione del suolo pubblico verrà determinato sulla base della legislazione vigente in materia.

Inoltre l'Amministrazione Comunale al fine di consentire all'Operatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standard qualitativi fuori comparto, procederà alla formale consegna, a titolo precario, delle aree e degli immobili di proprietà o parti funzionali degli

stessi interessate dagli interventi. La consegna verra' concordata fra l'Operatore e gli Uffici Comunali competenti sulla base del ~~cronoprogramma~~ di cui alla Tavola n. 9 Relazione economica programma temporale di attuazione degli interventi allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata.

Il piano di coordinamento per la sicurezza dovra' tener conto della presenza di attivita' e, per quanto possibile, garantire il regolare svolgimento dei servizi nonche' la funzionalita' delle strutture pubbliche, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attivita'. I suddetti immobili rimarranno in consegna all'Operatore fino al collaudo per le opere di urbanizzazione e fino alla redazione del certificato di consegna per le opere relative allo standard qualitativo.

Rimane facolta' del Comune richiedere la restituzione anticipata degli immobili seguendo, per analogia, le procedure previste dall'articolo 200 del D.P.R. 554/99.

L'Amministrazione Comunale concede in uso precario e gratuito le aree cedute dall'Operatore stesso nell'ambito della presente Convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione o a standard qualitativo di cui al precedente articolo 4).

11) In caso di inadempimento, ritardo che comporti l'applicazione di una penale superiore al 10% (dieci per cento) del valore di ogni singola opera e/o non corretta realizzazione delle opere da parte dell'Operatore, ovvero dell'applicazione di una penale superiore al 10% (dieci per cento) della tariffa professionale nel caso della progettazione di ogni singola opera, il Comune si riserva la facolta' di provvedere direttamente alla progettazione, all'esecuzione o al completamento o all'adeguamento delle singole opere assunte a proprio carico dall'Operatore con la presente convenzione, previa comunicazione di diffida ad adempiere.

L'esecuzione in danno comporta l'addebito all'Operatore di tutte le spese, comprese quelle amministrative che il Comune dovra' sostenere, in aggiunta alle penali maturate in conseguenza dei ritardi.

Ove l'Amministrazione Comunale, ai fini della rivalsa delle spese subite utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui all'art. 13, essa rinuncera' 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 piu' ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilita' a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovra' fare.

12) L'Operatore si impegna a realizzare una superficie lorda di circa mq. (metri quadrati) 4.105 (quattromilacentocinque) ovvero circa 12.315 (dodicimilatrecentoquindici) mc (metri cubi), con destinazione ad alloggi e relativi parcheggi privati di pertinenza realizzati ai sensi dell'art. 10, delle norme di attuazione del P.I.I. (Tavola n. 10 Norme di attuazione del P.I.I. allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata), con caratteristiche economico-popolari indicate nel Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 10.1.2006. Sulla base degli importi e secondo le modalita' indicate nell'allegata Tavola n. 8c prezzo convenzionale e caratteristiche Edilizia Economica e Popolare allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata; detti immobili verranno in parte ceduti e in parte affittati con riscatto della proprieta' ai soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale ed, in parte, ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Inoltre le Parti, fatta salva la possibilita' da parte dell'Amministrazione Comunale di integrare e/o modificare quanto segue ai sensi degli art. 18 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., si obbligano per la durata di anni 30 (trenta) dalla stipula del presente atto 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 circa mq. 2.875 (metri quadrati duemilaottocentosettantacinque) ovvero circa mc

8.625 (metri cubi ottomilaseicentoventicinque), a persone aventi i requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Entro 3 (tre) mesi dalla stipula della convenzione saranno concordate la collocazione e le tipologie degli alloggi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Dopo tale individuazione il Comune potrà proporre all'Operatore, entro 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 dell'Amministrazione comunale l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, l'Operatore potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale 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:

L'Operatore non applicherà alcun aggiornamento al costo determinato ai sensi della presente convenzione;

L'Operatore deve chiedere al Comune di Arese 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.;

Il Comune risponderà ed approverà i contratti preliminari di cui sopra entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta;

Fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di fornire i nominativi degli acquirenti entro sei mesi dalla comunicazione di inizio lavori degli edifici da parte dell'Operatore, la stessa 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 di anni trenta dalla stipula della convenzione :

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 sara' determinato come segue :
al prezzo di prima vendita sara' 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 sara' diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'eta' 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)

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo avverra' in analogia al secondo.

c) nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte dell'Amministrazione Comunale, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione;

d) 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 facolta' di indicare i nominativi dei locatari entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta; il canone non potra' superare il 3% (tre per cento) del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto b);

e) negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (punti a,b,c,d) con l'esplicita previsione che per qualsiasi atto redatto in difformita' da quanto sopra stabilito il Comune si riserva la facolta' di richiedere l'annullamento ovvero di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% (trenta per cento) e non superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'immobile.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi convenzionati dovra' 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. 8c Prezzo convenzionale e caratteristiche Edilizia Economica e Popolare allegato alla delibera Consigliare n. 32/2007 suallegata).

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilita' 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 qualita' e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore ha presentato polizza fidejussoria.

Alloggi in affitto con riscatto della proprieta'

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune di Arese a riservare a persone aventi i requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale, alloggi e relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 820 (metri quadrati ottocentoventi) ovvero circa mc. 2.460 (metri quadrati duemilaquattrocentosessanta) con patto di futura cessione in proprieta' e diritto di uso e godimento sino al trasferimento della proprieta' 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 l'Amministrazione Comunale entro tre mesi dalla stipula della convenzione.

Dopo tale individuazione il Comune potra' 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 dell'Amministrazione comunale l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, l'Operatore potra' individuare

direttamente i soggetti in possesso dei
stabiliti dall'Amministrazione comunale
l'assegnazione di alloggi di e.e.p., con i
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 volonta' 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, dovra' essere riconosciuta
all'acquirente la facolta' di riscatto anticipato
della proprieta' 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 proprieta'.

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

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

Chi godra' degli alloggi dovra' 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 sara' 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 modalita' previste
dalla legislazione vigente.

Alla consegna dell'alloggio verra' stipulato il
contratto di cessione (preliminare di
compravendita) con cui gli acquirenti conseguiranno
l'uso e il godimento dell'alloggio mentre la
proprieta' si trasferira' 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 verra' anticipata in conformita' ai commi precedenti sara' completato il pagamento integrale del prezzo (dedotte le quote prezzo annuali versate e la quota prezzo coperta con mutuo fondiario) che sara', 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 unita' immobiliari allo scadere dei 20 (venti) anni o prima in caso di manifestata volonta' di anticipare il termine da parte dell'acquirente, pari a quello di prima cessione, escludendo qualsiasi tipo di aggiornamento (cosiddetto prezzo bloccato).

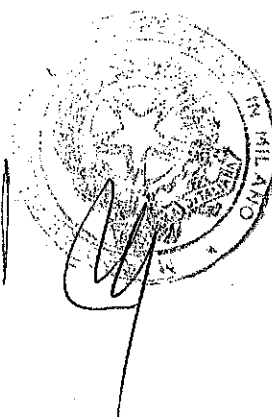
b) Gli acquirenti assumeranno gli oneri per le spese condominiali, spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, ICI come prevista dalla Legge, nonche' i rischi ex art. 1523 del C.C. dal momento della consegna degli alloggi.

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 proprieta', rimborsera' le spese che l'Operatore dovesse sostenere per il trasferimento della proprieta' 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), avverra' in un'unica soluzione non oltre la data di stipula dell'atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo della proprieta'.

f) In caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi o del reiterato mancato versamento (piu' di tre rate) della quota di prezzo annuo stabilita (5%) (cinque per cento), l'Operatore potra' recedere dal preliminare di compravendita che si intendera' 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:

Canone d'affitto (corrispettivo per il godimento dell'alloggio) nella misura del 2,5% (due virgola cinque per cento) del prezzo dell'alloggio per ogni anno d'uso e godimento dello stesso.

Risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in perfetto stato di manutenzione.

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 cosi' via per i bienni successivi.
Nel caso di mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al punto h), l'acquirente sara' considerato "ipso facto" inadempiente, con diritto dell'Operatore a 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.

Gli alloggi ritornati a disponibilita' dell'Operatore saranno ceduti alle condizioni definite nei sopraelencati punti.
Perfezionata la nuova cessione, l'Operatore versera' agli acquirenti che hanno rinunciato al contratto, il saldo fra quanto versato e quanto trattenuto a titolo di canone, indennizzo penale, e risarcimento 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 articolo. In particolare, per la durata di anni trenta dalla stipula della convenzione:

a) Nel caso di trasferimenti in proprieta' degli alloggi successivi al primo, al Comune e' attribuito il diritto: o di prelazione per l'acquisto, o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facolta' deve esercitarsi entro 90 (novanta) giorni dalla formale richiesta dei proprietari.

b) Nel caso di trasferimenti di cui al precedente punto 1 il prezzo sara' determinato come segue:
Al prezzo di prima vendita sara' 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 sara' diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'eta' dell'edificio secondo la seguente tabella:

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

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo avverra' in analogia al secondo.

c) Nel caso di mancata prelazione o indicazione



di soggetti da parte dell'Amministrazione Comunale, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione.

d) 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% (tre per cento) del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto b);

e) Negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (punti a, b, c, d) 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 ovvero di applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% (trenta per cento) e non superiore al 50% (cinquanta per cento) 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. 8c Prezzo convenzionale e caratteristiche Edilizia Economica e Popolare allegato alla delibera consigliare 32/2007 suallegata).

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 di Arese gli alloggi, con le relative pertinenze, per una superficie lorda complessiva di circa mq. (metri quadrati) 410 (quattrocentodieci) ~~ovvero circa mc (metri cubi) 1.230 (milleduecentotrenta).~~

Entro 3 (tre) mesi dalla stipula della convenzione saranno concordate con l'Amministrazione Comunale 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 dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune procedera' con specifico atto alla determinazione dei canoni di affitto, nonche' a stabilire le modalita' di pagamento, di aggiornamento dei canoni, cosi' come a determinare i contenuti dei contratti tipo.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi in cessione dovra' 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 di Arese degli alloggi dovra' 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. 8c Prezzo convenzionale e caratteristiche Edilizia Economica e Popolare allegato alla delibera Consigliare 32/2007 suallegata).

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di agibilita' 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 qualita' e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore ha presentato polizza fidejussoria.

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



Immobili da destinare alla vendita convenzionata o affitto a riscatto :

volumetria complessiva e.e.p. = metri cubi 8.625
(ottomilaseicentoventicinque) + (piu') 2.460
(duemilaquattrocentosessanta) = 11.085
(undicimilaottantacinque)

metri cubi 11.085 (undicimilaottantacinque)
:(diviso) 3 (tre) m(metri) = metri quadrati
3.695 (tremilaseicentonovantacinque)

metri quadrati 3.695
(tremilaseicentonovantacinque) x (per) Euro
1.713,15 (millesettecentotredici virgola quindici)
importo e.e.p. in vendita = Euro 6.330.089,25
(seimilionitrecentotrentamilaottantanove virgola
venticinque)

Euro 6.330.089,25
(seimilionitrecentotrentamilaottantanove virgola
venticinque) x (per) 15% (quindici per cento) =
(uguale) importo garanzia Euro 949.513,39
(novecentoquarantanovemilacinquecentotredici
virgola trentanove)

Immobili da cedere al Comune:

volumetria complessiva e.e.p. = metri cubi 1.230
(milleduecentotrenta)

metri cubi 1.230 (milleduecentotrenta) : (diviso)
3 (tre) m (metri) = (uguale) metri quadrati 410
(quattrocentodieci)

metri quadrati 410 (quattrocentodieci) x (per)
Euro 1.713,15 (millesettecentotredici virgola
quindici) importo e.e.p. in vendita = (uguale)
importo garanzia Euro 702.391,50
(settecentoduemilatrecentonovantuno virgola
cinquanta).

La garanzia ha validita' annuale e verra' rinnovata
fino al rilascio dell'idonea liberatoria
dell'Amministrazione Comunale anche parziale.

La liberatoria della garanzia verra' 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 unita' abitative in affitto con
riscatto, a seguito della sottoscrizione degli atti
di prenotazione.

Si da' atto che sulla polizza e' 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
corrispondera', mediante assegno circolare, la

quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.

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

In caso di inadempimento o ritardo nelle obbligazioni assunte dall'Operatore, l'Amministrazione Comunale applichera', a suo insindacabile giudizio, una sanzione pecuniaria dall'1% (uno per cento) al 15% (quindici per cento) 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 finalita' pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale e' 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, l'Amministrazione Comunale potra' richiedere, e l'Operatore e' obbligato, a cedere gratuitamente le aree oggetto d'intervento di e.e.p. ed i fabbricati/manufatti ivi realizzati, alla stessa Amministrazione.

Nel caso di mancata realizzazione, in tutto o in parte, degli immobili in cessione e/o della cessione degli stessi al Comune, l'Amministrazione Comunale potra' richiedere, e l'Operatore e' obbligato, a cedere gratuitamente le aree ed i fabbricati/manufatti ivi realizzati oggetto d'intervento di e.e.p., alla stessa Amministrazione la quale contestualmente procedera' 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 verra' determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ivi comprese le spese di progettazione ed ogni altro onere accessorio.

Per quanto non disciplinato dal presente Programma Integrato di Intervento si rimanda al documento approvato dal Consiglio Comunale in data 06.01.2006 n. 6.

13) L'Operatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli all'atto della stipulazione della presente convenzione ha consegnato al Comune di Arese, che

accetta, le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

13a) Polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 6.880.000,00 (seimilioniottocentoottantamila virgola zero zero) (importo + (piu') 30% -trenta per cento) pari al costo di realizzazione delle opere, incrementata in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di standard qualitativo di cui ai precedenti Artt. 3, 4 , 4 bis ed 8;

13b) Polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 2.180.000,00 (duemilionicentoottantamila virgola zero zero) pari all'importo dovuto a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a tutti i fabbricati ed al corrispettivo di cui al precedente articolo 7;.

13c) N. 2 (due) Polizze fidejussorie dell'ammontare di Euro 950.000,00 (Euro novecentocinquantamila virgola zero zero) e di Euro 705.000,00 (Euro settecentocinquemila virgola zero zero), a garanzia delle penali previste dal precedente articolo 12 per gli alloggi di Edilizia Economico-Popolare.

13d) Polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila virgola zero zero) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini del rispetto della qualita' acustica dell'area e degli edifici di cui al successivo Art. 14 bis), e polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila virgola zero zero) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini ambientali dell'area di cui al successivo Art. 14 bis), nel caso non vengano richieste dagli Enti competenti idonee garanzie fidejussorie.

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 di stralci funzionali),

polizza di cui alla precedente lettera b): al versamento degli oneri di urbanizzazione sulla base dei singoli titoli abilitativi;

polizza di cui alla precedente lettera c):

secondo quanto indicato nel precedente articolo 12;
polizza di cui alla precedente lettera d):
alla presentazione delle relazioni tecniche che
dimostrino il rispetto della normativa vigente in
materia per quanto riguarda la bonifica dell'area
alla presentazione di idonea certificazione
rilasciata dagli Enti competenti.

14) L'Operatore o l'impresa esecutrice dei lavori
dieci giorni prima della consegna delle aree e dei
manufatti relativi agli interventi di
urbanizzazione, standards qualitativi e edificio
sociale, dovrà produrre apposita polizza di
assicurazione, nella forma Contracrors All Risks
(C.A.R.) dell'importo di Euro (minimo 500.000,00
(cinquecentomila virgola zero zero) massimo
5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) di
Euro), i cui importi verranno stabiliti dal Settore
Lavori Pubblici del Comune di Arese prima
dell'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune
da tutti i rischi di esecuzione. Il predetto
importo verra' 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
responsabilita' civile per danni causati a terzi
nell'esecuzione dei lavori, con un massimale
assicurato di Euro 1.500.000,00
(unmilione cinquecentomila virgola zero zero).

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, ancorche' 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, nonche' 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 e' sostituita da una polizza di importo pari al 2,5% (due virgola cinque 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.

Nel caso venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera consegnata all'Amministrazione Comunale, di cio' verra' 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 fidejussione nel modo piu' 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 responsabilita' a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovra' fare. Analogamente a quanto sopra si procedera' nel caso di opere la cui manutenzione ordinaria e straordinaria sia stata posta a carico dell'Operatore e questi non vi provveda. Detta garanzia verra' restituita allo scadere del termine di due anni.

14 bis) L'Operatore si impegna ad eseguire le nuove verifiche di indagine acustica sull'area ove sorgera' l'intervento privato, cosi' come definito dall'art. 13 delle N.A., 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 Legge Regionale 10.8.2001 N.13 e successive modifiche ed

integrazioni.

L'Operatore si impegna ad eseguire ulteriore indagine sullo stato dei suoli al fine di eseguire successiva bonifica dell'area per rispondere ai parametri stabiliti dalla normativa per destinazione d'uso residenziale. Tale bonifica verra' eseguita sulla base delle determinazioni che verranno assunte dagli Enti competenti.

Non potranno essere realizzati gli interventi edificatori in assenza di idonea liberatoria ambientale da parte degli Enti competenti.

15) Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dall'Operatore per se' 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 proprieta' potra' 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 gia' operate dal Comune.

16) 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.

17) All'atto del rilascio della Permesso di Costruire sara' determinata la quota di contributo di cui all'art. 48 L.R. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001 (Gia' art. 6 L. 10/1977), fatta eccezione per le volumetrie di cui all'art. 10 che precede, la quale verra' assolta in conformita' alle disposizioni di carattere generale vigenti presso il Comune.

18) Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata entro i tre mesi dall'avvenuta esecutivita' della deliberazione di definitiva approvazione del Piano di P.I.I..

19) 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.

20) Il Comune si riserva la facolta' di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto

della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

21) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, quest'ultime quantificate in Euro 20.000,00 (uro ventimila virgola zero zero) (gia' corrisposte giusta rev. N. 1250 del 27/7/2007 della Tesoreria Comunale, saranno a carico dell'Operatore che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione.

22) L'Operatore si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilita' per le aree che nel Piano allegato risultino indicate libere da edificazioni. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.

23) La presente convenzione ha validita', ai fini urbanistici, di anni 10 (dieci) e, per gli aspetti inerenti gli alloggi ad edilizia convenzionata di cui al precedente articolo 12, di anni 35 (trentacinque) sempre a partire dalla data della sua stipulazione.

E richiesto
io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai c
omparenti che, previa dispensa espressa a me Notaio
per la lettura degli allegati, approvandolo e
confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle
ore ventuno e dieci.

Consta
il presente di diciannove fogli scritti da persona
di mia fiducia e in parte da me Notaio per
settantacinque facciate e sin qui di questa.

