

Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree ricomprese tra Via Pace, Via Mantova, Via Milano site in Comune di Sesto S. Giovanni, in conformità al Programma Integrato di Intervento approvato tramite Accordo di Programma, ai sensi della Legge Regionale n. 9/99.

L'anno duemila , addi del mese di , avanti al Sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni (MI), competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera C, del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267,

tra

Il Comune di Sesto San Giovanni (MI), con sede in Sesto San Giovanni (MI) Piazza della Resistenza n. 20, C.F. qui rappresentato da Dirigente; di seguito denominato Comune e

la Società E.C.I.S. S.r.l. con sede in Sesto San Giovanni (MI) Via Sicilia, 19 C.F. 04803760158 e Partita IVA 00791130966, iscritta nel registro delle imprese di Milano in data al numero , qui rappresentata dal Sig nato a , il , C.F. , domiciliato per la carica presso la sede della Società nella sua qualità di Amministratore Unico, autorizzato al presente atto in forza del verbale della assemblea ordinaria tenutasi il , allegato al presente atto sotto la lettera " "; di seguito denominato Soggetto Attuatore. Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 - comma V - della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso

Che la Società E.C.I.S. S.r.l è proprietaria di un'area di metri quadrati 25.920 risultanti dal rilievo di cui all'allegato "doc. 15" contraddistinta nel vigente Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 40 mappale 92
Foglio 40 mappale 212
Foglio 40 mappale 213
Foglio 40 mappale 214
Foglio 40 mappale 215
Foglio 40 mappale 217
Foglio 40 mappale 218

che il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario di un'area di metri quadrati 716 risultanti dal rilievo di cui all'allegato "doc. 15" contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 40 Mappale 220
Foglio 40 Mappale 221
Foglio 40 Mappale 222
Foglio 40 Mappale 224
Foglio 40 Mappale 225

Foglio 40 Mappale 226
Foglio 40 Mappale 227

che le predette aree, in base al vigente P.R.G. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.15491 del 4/4/1978, sono soggette alla seguente disciplina:

per quanto concerne l'area di proprietà del Soggetto Attuatore mappali 212, 213, 218 - art. 25 NTA "Zone per attrezzature collettive urbane pubbliche"(parte) e art. 34 NTA "Fascia di rispetto stradale" (parte) e mappali 92, 214, 215, 217 - art. 25 NTA "Zone per attrezzature collettive urbane pubbliche";

per quanto riguarda l'area di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni mappali 220, 221, 222, 224, 225, 226, 227 art. 25 NTA "Zone per attrezzature collettive urbane pubbliche"

che le predette aree nella Variante Generale al PRG adottata con deliberazioni consiliari n. 47 del 18 luglio 2000 e n. 44 del 18 luglio 2001 sono individuate come Zona di trasformazione urbanistica 3 - ambito ZT 3.3 - Via Milano/Via Pace con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

it max 0.50 mq/mq di cui minimo 80% residenza e 20% per attività compatibili

Area in cessione minimo 75% St.;

che con L.R. n. 9 del 12/4/1999, è stato istituito e disciplinato il Programma Integrato di Intervento, avente ad oggetto interventi polifunzionali di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale di porzioni strategiche del territorio.

che con successiva deliberazione G.R.L. n. 6/44161 del 9/7/1999, la Giunta Regionale ha approvato apposita Circolare esplicativa della Legge, recante altresì l'elenco dei documenti da allegare ai fini dell'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento.

che il Comune di Sesto S. Giovanni, con deliberazione di C.C. n. 81 del 19.12.2000, si è dotato di un documento di inquadramento, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 9/99, successivamente modificato e integrato con le deliberazioni del C.C. n. 45 del 12/7/2001 e n. 51 del 25/9/2001 ; tale documento individua gli obiettivi prioritari della programmazione integrata comunale.

che la Società E.C.I.S. S.r.l ha presentato, sulla base del predetto documento di inquadramento, una prima proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento in data 12 febbraio 2001 relativa alle aree di cui trattasi, successivamente modificata e integrata, cui ha fatto seguito una proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento in data 17/12/2001 corredata dagli elaborati e documenti richiesti nella citata circolare esplicativa regionale, ivi compreso anche il presente schema di convenzione.

che a seguito di istruttoria della proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento e di valutazione del Comune si è ritenuto opportuno, al fine di garantire un equilibrato utilizzo delle aree e la realizzazione di rilevanti interventi pubblici per lo sviluppo di politiche sociali e nel settore della casa, estendere il comparto interessato dal Programma Integrato di Intervento anche ad un'area di proprietà comunale posta in fregio a via Carlo Marx e adiacente all'area privata precedentemente individuata tramite gli identificativi catastali, in modo da garantire il riassetto urbanistico di un più vasto ambito territoriale che tenga conto delle esigenze di servizi espresse dal quartiere.

che la suddetta area di proprietà comunale così ricompresa nel comparto interessato dalla proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento e individuata nella planimetria allegata "PII-004" e

“PII N 004 BIS” ha una superficie di 18.731 mq risultanti dal rilievo di cui all’allegato “PII-007” ed è contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 40 Mappale 40 (parte)

Foglio 40 Mappale 94 (parte)

Foglio 40 Mappale 97

(doc.15)

che la predetta area in base al vigente P.R.G. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 15491 del 4.4.1978 è soggetta alla seguente disciplina:

Mappali 40, 97 - art. 25 NTA “Zone per Attrezzature Collettive Urbane Pubbliche” e Mappale 94-art.34 NTA “Fascia di Rispetto Stradale” (Parte) e art. 25 NTA “Zone per Attrezzature Collettive Urbane Pubbliche” (Parte)

che la predetta area nella variante generale al P.R.G. adottata con deliberazioni consiliari n.47 del 18 luglio 2000 e n. 44 del 18 luglio 2001 è individuata come art. 33 NTA “Aree per Attrezzature e Servizi Pubblici e per Attrezzature e Servizi Privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale”

che a tale area, di azionamento comunale, si è attribuito un indice territoriale pari a 0.7 mq/mq.

che nel complesso, alle due aree pubbliche, indicate con i punti 1 e 2 nella tavola “PII-004”, corrispondono diritti edificatori per una superficie complessiva pari a 13.470 mq di slp.

che al fine di salvaguardarne l’integrità e valorizzare una preziosa testimonianza della Sesto pre-industriale, il comparto interessato dal P.I.I. include anche l’area dell’ex Monastero di San Nicolao di proprietà comunale posto in fregio a via Verdi,

che la suddetta area, individuata nella planimetria allegata “PII-004”, ha una superficie di circa 860 mq. ed è contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 31 Mappale 31

Foglio 31 Mappale 32

Foglio 31 Mappale 33

che le predette aree in base al vigente P.R.G. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.15491 del 4/4/1978, è soggetta alla seguente disciplina:

"Zona Residenziale di Ristrutturazione B-2".

che le predette aree nella Variante Generale al PRG adottata con deliberazioni consiliari n. 47 del 18 luglio 2000 e n. 44 del 18 luglio 2001 sono individuate come art. 33 NTA "Aree per Attrezzature e Servizi Pubblici Privati di Uso e di Interesse Pubblico di Interesse Generale"

che il Comune intende cedere i suddetti diritti edificatori, pari a 13.470 mq. di slp, al Soggetto Attuatore in parte a titolo di permuta per la realizzazione di un edificio residenziale dotato di parcheggi pertinenziali e di spazi per servizi e attività sociali e ricreative, che verrà realizzato sull’area privata a cura e spese del Soggetto Attuatore e successivamente ceduto in proprietà al Comune unitamente alle rispettive aree di sedime e pertinenziali secondo le modalità e le condizioni di cui al successivo art. 10;

che per la realizzazione del suddetto edificio e relativi spazi pertinenziali e di servizio il Soggetto Attuatore utilizza anche l'importo derivante dal riscatto dell'obbligo previsto dalla Variante generale adottata del PRG di dare in locazione a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune una quantità di alloggi corrispondenti ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento residenziale relativa all'area di proprietà privata;

che tale riscatto è stato fissato mediante il pagamento al Comune del corrispettivo di €258,23 (lire 500.000) per mq di slp da vincolare ad affitto convenzionato;

che il Comune, a fronte degli oneri previsti per la bonifica e la messa in sicurezza delle aree interessate dalla costruzione dell'edificio comunale, concorrerà nei costi sostenuti (e documentati) dal Soggetto Attuatore fino ad un importo di €361.519,83 (Lire 700.000.000);

che le aree interessate dalla presente proposta definitiva di P.I.I., ad eccezione del Monastero di San Nicolao, non sono soggette ai vincoli di cui al T.U. in materia di beni culturali e ambientali (D. Lg.vo 29/10/1999 n. 490);

che la proposta di P.I.I. è compatibile con il piano paesistico regionale (doc. 20)

che la proposta di P.I.I. non necessita di nuovo studio geologico ai sensi della L.R. 41/97 (doc.21)

che la proposta di Programma Integrato è risultata, oltre che conforme alle prescrizioni della L.R. n. 9/99 e della Circolare esplicativa regionale e ai criteri ed obiettivi del documento comunale di inquadramento, altresì meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione dei volumi e della distribuzione degli spazi di uso pubblico e delle previste opere di riqualificazione urbana ed ambientale e di incremento del patrimonio residenziale pubblico;

che gli spazi e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e interesse generale previste nel comparto interessato dal Programma Integrato di Intervento risultano dimensionati in termini adeguati rispetto alle vigenti normative regionali e regolamentari locali in materia di standard urbanistici;

che ai fini dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento proposto, comportando effetti di variante urbanistica eccedenti le fattispecie indicate all'art. 2 della L.R. n. 23/97 e successive modificazioni e integrazioni, il Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni in conformità alle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n.9/99 e dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con propria nota prot. n.29063 del. 15/04/2002, a seguito di deliberazione G.C. n.62 del 12/03/2002, ha promosso apposito accordo di programma convocando all'uopo una conferenza tra i rappresentanti delle Amministrazioni interessate e cioè, oltre al Comune di Sesto San Giovanni, la Regione Lombardia;

che con Deliberazione della Giunta Regionale n.VII/10720 del 18/10/2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, la Regione Lombardia ha aderito alla procedura di Accordo di Programma, disciplinando le modalità della propria partecipazione alla successiva fase istruttoria, e nominando, quale proprio rappresentante nella Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'accordo di programma, nonché quale componente del relativo Collegio di Vigilanza, l'Assessore Alessandro Moneta

che a seguito di tale deliberazione, è stata istituita la Conferenza dei rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'accordo di programma, la quale ha a sua volta nominato i componenti della Segreteria Tecnica competente all'istruttoria dell'accordo di programma in oggetto;

che in conformità a quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 9/99 e dalla circolare esplicativa regionale, dalla data del alla data del la proposta di Accordo di Programma di cui trattasi ed annessi allegati è stata pubblicata tramite deposito presso la segreteria comunale del Comune di Sesto S. Giovanni, con pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio e con pubblicazione su un quotidiano locale e sul B.U.R.L., e che nel successivo periodo di trenta giorni sono state presentate n. osservazioni, successivamente trasmesse alla Conferenza dei Rappresentanti e relativa Segreteria Tecnica per le valutazioni di competenza (in conformità al disposto del punto 9 della Circolare esplicativa regionale);

tali osservazioni sono state esaminate dalla Segreteria Tecnica, che ha formulato una proposta di controdeduzioni fatta propria dalla Conferenza dei Rappresentanti; le osservazioni medesime verranno controdedotte dal Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni in sede di ratifica del presente Accordo di Programma

che a seguito di deliberazione G.R.L. n. del, recante '.....', in data è stato stipulato l'accordo di programma recante approvazione del Programma Integrato di Intervento proposto dal Soggetto Attuatore, e che con deliberazione n. del, il Consiglio Comunale ha ratificato tale accordo; inoltre, sul B.U.R.L. S.O. n. del è stato pubblicato il Decreto di approvazione del Presidente della Giunta Regionale n. del

che il predetto Programma Integrato di Intervento è costituito dai seguenti elaborati:

- tav. 1) Planimetria di inquadramento territoriale
- tav. 2 e 2 Bis) Stato di fatto degli ambiti di intervento
- tav. 3 e 3 Bis) Azionamento del piano regolatore generale vigente e della Variante Generale adottata
- tav. 4) Progetto planivolumetrico
- tav. 4 bis) Individuazione delle aree e degli spazi reperiti per il soddisfacimento degli standard urbanistici indotti dal programma integrato di intervento e individuazione delle aree in cessione richieste dalla variante generale adottata
- tav. 4 ter) Individuazione su planimetria catastale delle aree private cedute gratuitamente al Comune
- tav. 5) Progetto di massima delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- tav. 5 Bis) Studio di riuso del manufatto di San Nicolao
- tav. 6) Residenza comunale pianta piano tipo e sezione
- tav. 7) Documentazione integrativa relativa alla superficie delle aree oggetto di PII
- doc. 8) Computo metrico estimativo
- doc. 9) Relazione economica e cronoprogramma
- doc. 10 e 10 Bis) Documentazione fotografica
- doc. 11) Relazione tecnica
- doc. 12) Restituzione prospettica dell'assetto planivolumetrico di progetto
- doc. 13) Schema di convenzione attuativa + allegato 13 bis
- doc. 14) Documentazione integrativa relativa allo stato dei suoli
- doc. 15) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Planimetrie catastali
- doc. 15bis) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Planimetrie catastali
- doc. 16) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Atto di acquisizione
- doc. 17) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Atto di assenso
- doc. 18) Capitolato descrittivo
- doc. 19) Norme tecniche di attuazione del programma integrato di intervento
- doc. 20) Relazione tecnica sulla valutazione dell'impatto paesistico regionale
- doc. 21) Dichiarazioni sulle varianti agli strumenti urbanistici di comuni dotati di studio

geologico ai sensi della L.R. 41/97

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) Premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

Art. 2) Soggetto Attuatore.

Soggetto Attuatore del presente Programma Integrato di Intervento è la Società E.C.I.S. S.r.l o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale;

Art. 3) Criteri operativi ed eventuali modifiche.

L'esecuzione del Programma Integrato di Intervento, entro 10 anni dalla data di stipulazione della convenzione da attuarsi entro e non oltre un anno dalla approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento, è disciplinata dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa nonché nell'Accordo di Programma approvato con deliberazione della Giunta Regionale n del .

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al Programma Integrato di Intervento di cui in premessa, richiedendo e attuando le necessarie concessioni edilizie a partire dalla data della validità del presente atto e secondo i criteri di seguito precisati e meglio specificati nel cronoprogramma di cui al doc. 11bis. Le costruzioni e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi dovranno essere eseguite entro il termine di validità delle concessioni stesse, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto Programma Integrato e del relativo Accordo di Programma, nonché delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel Regolamento Edilizio del Comune di Sesto San Giovanni, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti. Il collaudo di tali opere è da ritenersi necessario presupposto al rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità degli edifici.

In sede di esecuzione degli interventi, i fabbricati dovranno essere realizzati all'interno delle aree destinate - nel progetto planivolumetrico - all'edificazione.

La configurazione morfologica e progettuale di detti fabbricati dovrà essere rispettosa dei caratteri tipologici indicati nel progetto planivolumetrico e nell'allegata Relazione, ferma restando l'applicazione del comma 10 dell'art. 7 della L.R. n. 23/97 per quanto concerne le ulteriori previsioni non essenziali degli elaborati allegati, e fermi restando i poteri del Collegio di Vigilanza negli altri casi.

Art. 4) Utilizzazione edificatoria - Edilizia privata.

Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni ad attuare il Programma Integrato di Intervento in conformità alle norme di cui all'accordo di programma, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché agli elaborati costituenti detto programma elencati in premessa.

La soluzione planivolumetrica del programma, fermi restando gli aspetti quantitativi globali, potrà subire variazioni e/o modifiche ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 in sede di predisposizione dei progetti esecutivi per il rilascio delle concessioni edilizie.

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

- SUPERFICI TERRITORIALI

ST dell'area di proprietà comunale (Comparto Milano-Pace)	mq	19.447
ST dell'area di proprietà privata (Comparto Milano-Pace)	mq	25.920

ST dell'area di proprietà comunale (Comparto Ex Monastero S. Nicolao)	mq	860
---	----	-----

- DATI SINTETICI E PREVISIONALI:

Superficie lorda di pavimento attribuita all'area di proprietà comunale	mq	13.470
---	----	--------

Destinazione d'uso:

Residenza (100% della superficie lorda di pavimento complessiva attribuita all'area di proprietà comunale)

Superficie lorda di pavimento afferente all'area di proprietà privata	mq	12.960
---	----	--------

Destinazioni d'uso:

Residenza (80% della superficie lorda di pavimento afferente all'area di proprietà privata)

Commercio di vicinato e di media distribuzione (20% della superficie lorda di pavimento relativa all'area di proprietà privata)

Quota aggiuntiva di superficie lorda di pavimento ammessa dal documento di inquadramento per l'area di proprietà privata (10% della superficie lorda di pavimento afferente all'area di proprietà privata)

	mq	1.296
--	----	-------

Destinazione d'uso:

Commercio di vicinato

Superficie lorda di pavimento complessiva	mq	27.726
--	----	--------

Superficie lorda di pavimento relativa allo standard aggiuntivo	mq	5.500
--	----	-------

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO TOTALE	mq	33.226
---	----	--------

- DATI ANALITICI DI PROGETTO:

Destinazioni d'uso della superficie lorda di pavimento afferente all'area di proprietà privata

Residenza	mq	10.368
-----------	----	--------

Commerciale media distribuzione	mq	2.592
---------------------------------	----	-------

Commerciale 10% di vicinato	mq	1.296
-----------------------------	----	-------

Standard aggiuntivo-residenza temporanea	mq	5.500
--	----	-------

Destinazioni d'uso della superficie lorda di pavimento attribuita all'area di proprietà comunale

Residenza comunale	mq	3.070
--------------------	----	-------

Residenza libera	mq	10.400
------------------	----	--------

Parcheggi pertinenziali interrati

1-Residenza privata	mq	7.985
---------------------	----	-------

2-Commerciale media distribuzione	mq	2.592
-----------------------------------	----	-------

3-Commerciale vicinato	mq	864
------------------------	----	-----

4-Residenza temporanea	mq	1.833
------------------------	----	-------

5-Residenza comunale	mq	1.023
----------------------	----	-------

Cessione di aree

Aree a standard (destinate a verde attrezzato di quartiere)	mq	9.310
---	----	-------

Ulteriori aree in cessione (destinate a verde attrezzato e a parcheggi pub.)	mq	10.390
--	----	--------

SUPERFICIE TOTALE DELLE AREE IN CESSIONE	mq	19.700
---	----	--------

Ulteriori standards urbanistici previsti nel comparto

Parcheggi privati ad uso pubblico interrati nel sottosuolo dell'area di pertinenza della residenza privata (Vedi Tav. PII004 e tav. PII 004 bis)	mq	5.015
--	----	-------

Art. 5) Utilizzazione edificatoria - Standard aggiuntivo.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n.1 il Comune di Sesto San Giovanni autorizza il Soggetto Attuatore a realizzare come "standard" aggiuntivo , nell'ambito delle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento, un edificio di complessivi mq. 5.500 di superficie lorda di pavimento, il tutto come meglio indicato nel Progetto planivolumetrico citato in premessa e con le seguenti caratteristiche avente la seguente destinazione d'uso:

Residenza temporanea e relativi spazi pertinenziali a gestione privata convenzionata con il Comune

Superficie lorda di pavimento complessiva	mq	5.500
Parcheggi pertinenziali interrati	mq	1.833

La soluzione planivolumetrica del suddetto edificio, fermi restando gli aspetti quantitativi globali, potrà subire variazioni e/o modifiche in sede di predisposizione del progetto esecutivo per il rilascio della concessione edilizia.

Tale immobile e pertinenze solo nel suo complesso, da considerarsi come standard **aggiuntivo**, potrà essere ceduto in proprietà o in locazione solo ed esclusivamente per la destinazione prevista dalla presente convenzione.

Il contratto di locazione dovrà avere una durata non inferiore ad anni nove, rinnovabili ai sensi di legge.

Nel caso di impossibilità a mantenere la destinazione prevista dalla presente convenzione o altra destinazione prevista dall'art.4 comma 4 delle NTA adottate il Comune potrà, dopo adeguata verifica nel rispetto della normativa vigente, autorizzare il Soggetto Attuatore o il proprietario dell'immobile ad utilizzarlo anche per altri usi previo pagamento della differenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione per la modifica della destinazione d'uso, nonché con cessione dello standard indotto dalla nuova destinazione d'uso secondo le norme allora vigenti o provvedere ,in via sostitutiva, al pagamento del relativo valore (monetizzazione).

Gli atti di vendita o di locazione dovranno essere trasmessi in copia conforme al Comune .

Nel caso di mancato rispetto della destinazione d'uso finale del predetto immobile in contrasto con le prescrizioni dell'Art. 4.4 delle NTA del PRG adottato il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a pagare una penale a favore del Comune pari al 10% degli importi dovuti per il conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Con successivo atto convenzionale, proposto dal Soggetto Attuatore ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale, saranno definiti e regolati i rapporti con il Soggetto Attuatore medesimo o suoi aventi causa sia per la gestione della struttura sia per la individuazione della quota delle unità immobiliari da riservare in via esclusiva al Comune nella misura minima del 10%.

Nel caso che la fattispecie di cui al 5° comma si verifichi durante la stesura dell'Accordo di Programma, la stessa si considera come variante essenziale e pertanto necessita ai fini della relativa approvazione l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo di Programma stesso.

Per verificare il rispetto della presente norma il Comune accerta periodicamente l'effettiva destinazione d'uso e la fruibilità della struttura da parte della collettività interessata.

Art. 6) Cessione di aree per urbanizzazioni.

In relazione ai disposti dell'art. 6 della L.R. n. 9/99 e a quelli della L. Reg. 1/2001, alle disposizioni di cui alle NTA della variante in itinere, e alle disposizioni contenute nel documento di inquadramento di cui alle premesse, il Soggetto Attuatore è tenuto a cedere senza corrispettivo in denaro al Comune aree di proprietà di mq. **19.700** all'interno dell'ambito perimetrato dal PII.

A fronte di tale obbligo il Soggetto Attuatore cede senza corrispettivo in denaro al Comune che accetta la proprietà delle aree a standard aventi una superficie di 9.310 mq., oltre alla proprietà di ulteriori aree per una superficie di **10.390** mq. come previsto dalle NTA della Variante generale del PRG adottata.

Le aree cedute rimangono in possesso e custodia al Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste dal presente Programma Integrato di Intervento.

In relazione alle disposizioni di cui al successivo art. 10 e al fine di dotare la residenza comunale di adeguata area pertinenziale il Soggetto Attuatore si impegna a cedere senza corrispettivo in denaro al Comune le aree pertinenti e di sedime dell'edificio suddetto per una superficie complessiva di 470 mq. La cessione delle suddette aree deve avvenire contestualmente a quella dell'immobile residenziale.

Con successivo atto, previo espletamento dei relativi frazionamenti catastali, e prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione si procederà, a cura e spese del Soggetto Attuatore, alla esatta identificazione catastale delle aree cedute e previste in cessione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé o aventi causa e ad asservire ad uso pubblico i parcheggi interrati per una superficie complessiva di mq 5.015 individuati come "spazi asserviti ad uso pubblico" sulla tavola allegata "PII-004" e "**PII 004 bis**".

I suddetti parcheggi interrati (mq. 3.303 + 1.712), verranno concessi, in base ai contenuti di cui all'allegato "**13 bis criteri e condizioni per la regolamentazione dell'uso pubblico del parcheggio privato**" in gestione al Soggetto Attuatore e/o ad i suoi aventi causa, per un periodo di anni 90 (novanta), a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione degli stessi da ultimare entro.....; di contro, per l'intera durata della concessione, il Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa, provvederà alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, necessarie per la buona conservazione dei medesimi.

Con la convenzione di concessione, che sarà approvata, prima della stipula, dalla Giunta Comunale, saranno disciplinate le modalità e i rapporti economici attinenti alla gestione della struttura nonché le garanzie finanziarie (fideiussione) per il rispetto della convenzione di concessione.

Le parti danno atto che i presenti impegni di cessione ed asservimento ad uso pubblico devono intendersi a corpo e non a misura.

Qualora, peraltro, la misurazione strumentale delle aree e superfici oggetto di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative alle superfici a standard urbanistico ed alle cessioni non potranno essere ridotte, dovendosi, in ogni caso, rispettare il disegno di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal Programma Integrato di Intervento; conseguentemente, eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola, e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro cessione al Comune, delle aree in conformità a quanto previsto dall'art. 11 della presente Convenzione.

Art. 7) Opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore, in relazione alle ricordate disposizioni di legge, si obbliga a realizzare, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla previsione di massima di spesa, nonché a

quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con concessione edilizia gratuita o con altro titolo abilitativo, le seguenti opere, tutte riportate nelle tavole sopra citate.

Opere di urbanizzazione primaria

- marciapiedi stradali;
- strada interna e parcheggi;
- parcheggi interrati di uso pubblico per una superficie di mq 3.303 al servizio dei nuovi insediamenti commerciali;
- rete di fognatura (acque bianche e nere) strade e piazze;
- illuminazione pubblica stradale;
- allacciamento ai servizi pubblici (rete di energia elettrica, rete gas metano, rete acqua potabile, reti tecnologiche) dei nuovi insediamenti privati, della casa comunale e degli spazi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico e interesse generale comprese nel comparto;

Opere di urbanizzazione secondaria

- aree a verde attrezzato;
- pista ciclabile;
- piazza pubblica;
- parcheggi interrati di uso pubblico per una superficie di mq 1.712 al servizio del comparto;
- spazio pubblico polifunzionale previsto al piano terra della casa comunale, destinato ad ospitare servizi sociali, assistenziali e ricreativi, e avente una superficie lorda di pavimento pari a mq 435 aggiuntiva a quella della residenza comunale; lo stesso sarà costituito da vani agibili e dai relativi servizi, realizzati con materiali, impianti e rifiniture di qualità concordati con il Comune da valutare secondo quanto previsto all'art.10 della presente Convenzione.

Si precisa che:

I progetti esecutivi delle opere sopra descritte (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) saranno predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore, in accordo con il Comune, secondo criteri di qualità e costi che saranno definiti dalle parti, entro un anno dalla esecutività dell'accordo di programma e la loro esecuzione avverrà sotto la vigilanza del Comune, che potrà istituire a propria cura e a spese del Soggetto Attuatore, un organo di vigilanza sia per la validazione dei progetti sia per la verifica in fase esecutiva.

Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60, nel caso in cui l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come calcolato nei computi metrici estimativi che dovranno essere allegati alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione degli interventi previsti nel Programma, fosse inferiore a quanto risultante dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria vigenti nel Comune di Sesto San Giovanni al momento del rilascio delle stesse concessioni edilizie, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a versare la differenza al Comune.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'abitabilità/agibilità degli edifici in progetto e previsti dal PII

La concessione edilizia dovrà essere richiesta entro tre mesi dalla scadenza del termine prima indicato nel presente articolo.

Le opere dovranno essere realizzate (entro i termini di validità delle concessioni edilizie) secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudate (con collaudo in corso d'opera) a spese della Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione.

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

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso,

rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Ai fini del computo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a standard a carico del Soggetto Attuatore questi si impegna ad applicare sui prezzi di cui al Bollettino C.C.I.A.A. di Milano vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie lo sconto del 20% (venti per cento) come previsto nel Documento d'Inquadramento (LR n.9/99 - disciplina dei programmi integrati d'intervento).

I costi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale (standard aggiuntivo) , non sono oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 8) Oneri di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal presente Programma Integrato di Intervento. Le opere di urbanizzazione primaria ammontano, secondo il computo metrico estimativo allegato, a € 2.038.084,36 (L. 3.946.281.600) . Le opere di urbanizzazione secondaria, secondo il computo metrico estimativo allegato ammontano a €1.539.322,23 (L. 2.980.543.450).

Gli importi di cui sopra superano, nel loro complesso, l'ammontare degli oneri previsti dal Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi art. 6 L.R. 60/77 per il rilascio delle concessioni semplici, non derivanti cioè da piani attuativi.

Quanto all'urbanizzazione primaria a €924.328,20 (L.1.789.748.963).

Quanto all'urbanizzazione secondaria a €1.058.577,12 (L.2.049.691.120).

Il tutto per un importo complessivo di €1.982.905,32 (L.3.839.440.083).

Conseguentemente le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui esecuzione è posta a carico del Soggetto Attuatore, avranno un costo complessivo superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come sopra quantificati.

Conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. 10/77 e dell'art. 12 della L. Reg. 60/77, il Soggetto Attuatore nulla ha da corrispondere a titolo di oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualora avvenissero aumenti degli oneri di urbanizzazione nel corso del periodo di validità della presente convenzione tali da superare l'importo attualmente previsto dai suddetti computi metrici calcolati secondo la normativa vigente, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al pagamento della relativa differenza, senza l'aggiornamento dei valori delle opere di urbanizzazione sopra indicate sulla base dei prezzi listino C.C.I.A.A. di Milano in allora vigenti.

ART. 9) Contributo percentuale sul costo di costruzione

Il Soggetto Attuatore è altresì tenuto a versare al Comune di Sesto S. Giovanni, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo percentuale sul costo di costruzione, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo.

A garanzia del versamento di tale contributo, il Soggetto Attuatore presta la fidejussione meglio precisata al successivo art. 12, per l'importo complessivo del contributo medesimo presuntivamente stimato, per l'intera edificabilità prevista, in € 802.609,66; resta fermo che, ai fini della determinazione definitiva del contributo dovuto ai sensi dell'art. 6 della L. 10/77, tale stima, basata sulle medie caratteristiche progettuali degli interventi previsti, è da ritenersi indicativa e non vincolante, occorrendo in ogni caso procedere, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, alle liquidazioni puntuali in relazione alle concrete ed effettive caratteristiche progettuali degli edifici e ai parametri di determinazione del contributo stesso allora vigenti.

Art. 10) Obblighi aggiuntivi

Il Comune di Sesto San Giovanni conferma la cessione al Soggetto Attuatore, che accetta, dei diritti edificatori relativi alle aree di proprietà comunale ricomprese nel comparto e corrispondenti ad una capacità edificatoria complessiva di 10.400 mq di superficie lorda di pavimento da destinare all'edificazione residenziale privata. Per il prezzo unitario di cessione fissato in misura pari a € 325,37 al mq di SLP e quindi ,per un importo complessivo di €3.383.825,60 .

Il Soggetto Attuatore riscatta, con l'assenso del Comune, l'obbligo della quota di edilizia convenzionata pari a mq di SLP 2.074 prevista dall'art. 7 delle NTA della Variante generale al PRG adottato mediante il pagamento di € 258,23 per mq di SLP e così per complessivi € 535.462,51 finalizzati alla realizzazione di abitazioni a carattere sociale.

A fronte dell'importo dovuto in relazione agli oneri di cui sopra che risulta, complessivamente, pari a di €3.919.288,11 il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune un immobile residenziale con parcheggi pertinenziali da edificarsi nel comparto, unitamente alle aree di sedime e pertinenziali. Tale immobile avrà una superficie lorda di pavimento pari a circa 3.040mq e una dotazione di parcheggi pertinenziali interrati pari ad almeno 1.013 mq.e in ogni caso tali da garantire la dotazione pertinenziali di legge: un posto auto per alloggio.

Il corrispettivo della cessione è calcolato sulla base di un costo concordato in € 1.007,09 al mq di superficie lorda di pavimento residenziale e così per complessivi € 3.061.553,60 e per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, che si svilupperanno su non più di due piani interrati, in €431,24 al mq e così per complessivi €436.846,12. I dati e gli importi suddetti potranno subire variazioni a proposito delle modifiche delle superfici sopra riportate, in modo da pareggiare l'importo dovuto dal Soggetto Attuatore €3.919.288,11 ; il tutto al netto dei contributi comunali di bonifica di cui al successivo settimo comma del presente articolo. L'immobile sarà realizzato con materiali, impianti e rifiniture di qualità in base a quanto concordato con il Comune; le finiture generali sono state indicate in un apposito capitolato descrittivo, che viene qui allegato al sub. 18 mentre gli schemi distributivi di massima risultano dall'allegato sub 6.

Le modalità di misurazione dell'immobile destinato a residenza comunale sono le seguenti:

Per le parti residenziali (alloggi) superficie lorda di pavimento 100%,

Per Balconi e similari (logge ecc.) 50%

Cantine e soffitte ,disimpegni e accessori relativi 33,33%.

Il Comune riconosce al Soggetto Attuatore un contributo per spese di allacciamento ai pubblici servizi e per l'accatastamento dell'immobile comunale sino alla concorrenza di €59.368,56 .

La concessione edilizia relativa a tale immobile e sue pertinenze sarà rilasciata dal Comune a titolo gratuito.

La domanda di concessione edilizia sarà presentata dal Soggetto Attuatore entro un anno dalla stipulazione della presente Convenzione ,mentre i lavori dovranno essere conclusi entro trenta mesi dall'inizio che avverrà entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia di cui sopra.

Si conviene tra le parti che il progetto della futura residenza comunale e dello spazio pubblico polifunzionale aggiuntivo alla residenza (ed annesso alla stessa) sarà predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a garantire la costruzione dell'immobile e sue pertinenze ai sensi di legge e a consegnarlo al Comune unitamente a tutte le certificazioni, collaudi tecnici necessari per ottenere l'agibilità/abitabilità dello stesso.

Le spese di accatastamento sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il progetto esecutivo sarà oggetto di preventiva validazione da parte del Comune mentre i lavori saranno oggetto oltre che di collaudo Tecnico-amministrativo in corso d'opera anche oggetto di eventuale controllo tecnico da parte di soggetti incaricati dal Comune con onere a carico del Soggetto Attuatore.

Il Comune di Sesto San Giovanni riconosce al Soggetto Attuatore un concorso nella spesa di bonifica dell'area di sedime e di scavo della costruzione comunale sino alla concorrenza di € 361.519,83 .

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune una unità immobiliare a destinazione commerciale, da realizzare nell'edificio privato, di mq 294 circa al prezzo di €1.508,28 al mq. per complessivi €443.435,68, da adibire ad Ufficio Postale o ad altro esercizio di pubblica utilità, per tale cessione saranno utilizzati i contributi relativi al costo di costruzione dovuto dall'operatore. Inoltre il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare un intervento (lotto funzionale) mediante l'esecuzione di lavori di risanamento di una proprietà comunale (ex Monastero San Nicolao) per € 370.000,00, concordando con il Comune la tipologia e le modalità di intervento.

Tali lavori dovranno avere inizio entro 30 giorni dalla stipulazione della presente convenzione ed essere ultimati funzionalmente entro 240 (duecentoquaranta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per comprovate cause di forza maggiore.

Inoltre il Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare un intervento di riqualificazione dell'area, di proprietà comunale, in fregio a via Carlo Marx per un importo €146.281,23.

Il Soggetto Attuatore s'impegna, infine, a vendere una unità immobiliare a destinazione commerciale di mq 89 circa da trasferire al Comune o all'Azienda Farmacie Comunali al prezzo di €1.508,28 mq. per un importo complessivo di € 134.236,92; il Comune o L'Azienda Farmacie Comunali potranno esercitare l'opzione all'acquisto entro un anno dalla stipulazione della convenzione.

Le parti danno atto che tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione hanno i contenuti tipici di una convenzione di lottizzazione e ciò ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art 51 della L. 21-11-2000 n. 342 in materia di imposta sul valore aggiunto; conseguentemente sarà assoggettato ad iva solo l'eventuale trasferimento immobiliare previsto dalla presente convenzione da destinare a "farmacia".

Art. 11) Bonifiche

Il Soggetto Attuatore effettuerà le bonifiche e la messa in sicurezza delle aree comprese nel Programma Integrato di Intervento sulla base del progetto definitivo appositamente approvato, dando atto che l'attuazione delle previsioni sia pubbliche che private è subordinata all'effettiva preventiva esecuzione degli interventi stabiliti dal progetto di bonifica.

Art. 12) Garanzie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti art. 7, 9 e 10 il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Sesto S. Giovanni le seguenti polizze fidejussorie/fideiussioni bancarie "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione/istituto bancario:

- polizza/fidejussione per €2.448.604,11, in corrispondenza degli impegni assunti all'art. 7 pari al valore delle opere da realizzarsi come stimate dal già citato preventivo sommario, rivalutato con l'indice ISTAT vigente alla data della stipulazione della presente convenzione applicato sui successivi 24 mesi; detta fideiussione è soggetta a svincolo proporzionale, da effettuarsi con cadenza trimestrale per l'importo corrispondente alla somma del 90% dei valori dei SAL inerenti l'esecuzione delle opere in oggetto redatti nel periodo cui si riferiscono, dovendosi considerare il residuo 10% quale garanzia per le eventuali opere o interventi richiesti in sede di collaudo. Le quote della fideiussione non svincolate in corso d'opera saranno svincolate, proporzionalmente alle singole opere via via completate, a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4 o delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fidejussoria;

- polizza/fidejussione per € 802.609,66 a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 8, e precisamente per il caso in cui, entro il termine di 60 gg. dalla richiesta del Comune, non fosse stata versata la quota di contributo per il costo di costruzione di cui è stata chiesta l'anticipazione;
- polizza/fidejussione per € 3.919.288,11 a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 10; tale fidejussione verrà proporzionalmente ridotta sulla base di certificazioni da rilasciarsi a cura del Collaudatore incaricato dal Comune
- Tali fideiussioni verranno proporzionalmente ridotte al verificarsi di pagamenti parziali del costo di costruzione e/o nel caso che taluni adempimenti siano nuovamente garantiti ai sensi del II comma dell'art. 8 L.R. 5/12/77 n. 60; entro 30 giorni dal collaudo favorevole delle opere previste dall'ultimo comma dell'art. 10 e dal trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile sempre previsto dall'ultimo comma dell'art. 10.

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte al precedente art. 11, oltre le garanzie fidejussorie fissate dal decreto approvativo del Progetto di bonifica e depositate presso la Regione ai sensi del D.M. 471/99, il Soggetto Attuatore versa al Comune, al momento della stipula della presente convenzione, €9.000,00 quale corrispettivo della polizza assicurativa postuma relativa alla porzione di area messa in sicurezza permanente e che verrà assunta direttamente all'Amministrazione Comunale.

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

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

Art. 13) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

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

Art. 14) Spese

Tutte le spese per istruttoria, il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, ivi compreso l'edificio residenziale comunale, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 15) Vincoli d'inedificabilità

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private che nelle tavole di azzonamento del Programma risultano indicate libere da edificazione.

Art. 16) Condizioni per il rilascio delle concessioni edilizie

Il rilascio delle concessioni edilizie per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni statali,

regionali e comunali nonché RLI vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d' inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla L.R.27-3-2000 n. 17 (c.d. Legge sugli astrofili)

Art. 17) Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità di dieci anni dalla stipulazione della convenzione per quanto concerne la realizzazione degli edifici mentre per tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria il termine per la loro realizzazione è di cinque anni dalla stipulazione della presente convenzione.

Art. 18) Efficacia della convenzione

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

Art. 19) Termine per la stipulazione

La presente convenzione dovrà essere stipulata, entro il termine eventualmente previsto dall'accordo di programma approvato dalla Regione Lombardia e in ogni caso entro due mesi dalla pubblicazione del DPGR di approvazione del predetto accordo di programma da parte del Consiglio Comunale.

Art. 20) Clausola compromissoria.

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, saranno devolute, ai sensi degli art. 806 e seguenti del CPC alla cognizione di un Collegio Arbitrale composto da tre arbitri, due dei quali nominato rispettivamente dal Comune e dal Soggetto Attuatore ed il terzo, con funzioni di Presidente, nominato dai primi due o, in caso di disaccordo, dal Presidente del T-A-R-Lombardia. Milano.

Art. 21) Trascrizione

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

Art. 22) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che tutte le aree oggetto di cessione al Comune di Sesto San Giovanni di cui alla presente convenzione sono di sua proprietà, libere da vincoli oneri ipoteche, servitù e diritti di terzi.

Il Soggetto Attuatore rinuncia con il presente atto a qualsiasi eventuale diritto d'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio o da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per l'evizione.

Art.23) Norma di rinvio

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

Art. 24) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20, della legge 28.01.1977, n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di concessioni edilizie.

Art. 25) Norma finale

Il Soggetto Attuatore si impegna a rimborsare al Comune le spese tecniche d'istruttoria del presente PII mediante il riconoscimento della somma unica di €.....da versarsi in una unica soluzione all'atto della stipula del presente atto.