

COMUNE DI BELLUSCO
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
AT6 - VIA MILANO

PROPRIETA'

PECO IMMOBILIARE S.R.L.

con sede in Milano, via A. Verrocchio n.30

IMPRESA INVERNIZZI S.R.L.

con sede in Bellusco via G. Leopardi n.1/D

Arch. Domenico Parolini

via Dante n.8, 20882 Bellusco (MB)
tel. 039/6022790 - fax 039/6020570 - e-mail: dparolini@promo.it

BOZZA DI CONVENZIONE

Data: Marzo 2018

Agg: Marzo 2019

CONVENZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato "PII AT6 - VIA MILANO" ai sensi dell'art.28 della Legge 17.8.1942 n.1150 - artt. 12, 14, 91, 92 e 93 della LR 11.3.2005 n.12 - DGR 9.7.1999 n. 6/44161.

REPUBBLICA ITALIANA

Il 00 del mese di duemila diciannove (00.00.2019) presso il mio studio di via n.0 innanzi a me, dottor , Notaio in iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

SONO PRESENTI

da una parte:

- Dott. **ZANABONI DENIS** nato a **Vizzolo Predabissi** il **17/09/1981**, domiciliato per la carica in **Bellusco MB**, piazza **Fratelli Kennedy** n.1, in rappresentanza della **"Unione Lombarda dei Comuni di Bellusco e Mezzago"**, che interviene al presente atto non in proprio, ma quale responsabile del settore "urbanistica, edilizia privata, catasto, SUAP, commercio" dell'unione codice fiscale 03352640159 e partita IVA 00749010963, nominato in forza di Decreto n.17/2018 del 30/11/2018;

dall'altra:

- Geom. **VALTER SEVERO INVERNIZZI** nato a **Monza** il **5 settembre 1961**, domiciliato per la carica in **Bellusco** via **Giacomo Leopardi** n.10/D, che interviene al presente atto in qualità di Consigliere di Amministrazione e quindi in rappresentanza della società **"IMPRESA INVERNIZZI S.R.L."** codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione del Registro delle Imprese **04766060968**, munito di tutti i necessari poteri in forza dei poteri a lui conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data **00 00 0000** , d'ora in poi denominata "Lottizzante 1";

- Sig **PENATI GIOVANNI GUERINO** nato a **Burago Molgora (MB)** il **28.09.1940** che interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Amministratore Unico e quindi in rappresentanza della società **"PECO IMMOBILIARE S.R.L."** con sede in **Milano** via **A. Verrocchio 30** codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione del Registro delle Imprese **04766060968**, munito di tutti i necessari poteri in forza della carica rivestita e del vigente statuto sociale, d'ora in poi denominata "Lottizzante 2".

PREMETTENDO

- che i Lottizzanti sono proprietari in **Bellusco** via **Milano** della aree di seguito descritte :

Lottizzante 1:

- foglio 15 mappale 197 seminativo di classe 2 di mq 3.105

reddito dominicale ed agrario € 16,04

Lottizzante 2:

- foglio 15 mappale 195 seminativo di classe 2 di mq 3.132
reddito dominicale ed agrario € 16,18
- foglio 15 mappale 281 seminativo di classe 2 di mq 3.287
reddito dominicale ed agrario € 16,98
- foglio 15 mappale 279 seminativo di classe 2 di mq 3.285
reddito dominicale ed agrario € 16,97

Coerenze in corpo da nord in senso orario mappali 278, 280, 194, 196, 11, 50, 261, 260, 271, 159, 68, 19,9, 277 e 276.

Dette aree risultano meglio identificate nella Tavola n.1, agli Atti del Comune, alla voce "Estratto carta tecnica regionale, estratto mappa catastale, estratto PGT" ;

- che dette aree nel "PGT 2008" approvato con delibera CC n.23 del 18.4.2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.23 del 9.6.2010, nella "VARIANTE 2013" approvata con delibera CC n.34 del 29.07.2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.48 del 26.11.2014, e nella "Proroga di validità del Documento di Piano del PGT" approvata con delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni di Bellusco e Mezzago n.4 del 28.01.2019 e con presa d'atto della stessa da parte del Consiglio Comunale di Bellusco con delibera n.6 del 28.01.2019 costituiscono un comparto residenziale soggetto a Programma Integrato di Intervento residenziale d'ora in poi denominato "PII AT6 - via Milano" disciplinato dalla direttiva 22 contenuta nell'elaborato DdP 22.1 "Direttive per il governo del territorio" con i seguenti parametri:

- Superficie complessiva del comparto: mq 13.780
- Superficie territoriale a verde: 50%
- Superficie territoriale urbanizzabile: 50%
- Diritto edificatorio equo : 0,13 mq/mq
- Diritto edificatorio da perequazione dei servizi: 0,07 mq/mq
- Diritto edificatorio da perequazione territoriale: 0,13 mq/mq
- Diritto edificatorio di progetto: 0,33 mq/mq
- Destinazione d'uso principale: Residenza
- Destinazione d'uso escluse: produttiva (artigianale e industriale), commerciale (grandi e medie strutture di vendita), logistica e deposito materiali, direzionale e terziaria specializzata, ricettiva
- Superficie coperta: 30% della StU
- Altezza massima degli edifici: mt. 10,50
- Superficie filtrante: 30% della StU

- che sul "PII AT6 - via Milano" non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da Leggi speciali, che ostano alla realizzazione del PII o che lo subordinino ad autorizzazioni

di altre autorità ;

- che è intenzione dei lottizzanti provvedere all'urbanizzazione ed alla edificazione del comparto AT6 dove è prevista la costruzione di edifici residenziali come da Tavola n.4 "Planivolumetrico di progetto e profili ambientali";

- che i Lottizzanti hanno presentato in data 23.12.2016 al Comune di Bellusco l'istanza preliminare di avvio del procedimento contenente tutti gli elementi della direttiva 22 del PGT, e dell'articolo 7 della DGR 9.7.1999 n.6/44161, conclusasi con la fase di "negoiazione" propedeutica al deposito della soluzione definitiva del "PII AT6 - via Milano";

- che i Lottizzanti in data 30.03.2018 protocollo 1493 hanno protocollato l'istanza per l'approvazione del "PII AT6 - via Milano" ai sensi dell'art.28 Legge 17.8.1942 n.1150, degli artt. 12, 14, 91, 92 e 93 della LR 11.3.2005 n.12, del DGR 9.7.1999 n.6/44161, del Regolamento Edilizio e delle NTA del PGT vigente nel comune di Bellusco, a firma dell'arch. Parolini Domenico iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza al numero 399;

- che il "PII AT6 - via Milano" risulta composto dai seguenti elaborati :

Tav. 1	Estratto Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto PGT
Tav. 2	Planimetria di rilievo con fotografie e calcolo superfici
Tav. 3	Regime giuridico delle aree
Tav. 4	Planivolumetrico di progetto e profili ambientali
Tav. 5	Sezione tipo degli edifici
Tav. 6	Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche: planimetria e sezioni
Elaborato A)	Relazione tecnica ed economica
Elaborato B)	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Elaborato C)	Relazione geotecnica
Elaborato D)	Relazione clima acustico
Elaborato E)	Planimetria aree di perequazione territoriale cedute
Elaborato F)	Parere preliminare di BrianzAcque

- che il progetto costituente la proposta attuativa del "PII AT6 - via Milano" risulta conforme alle previsioni del PGT, ed atto preliminare alla trasformazione urbanistica prefigurata dal Documento di Piano;

- che i Lottizzanti dichiarano di assumersi tutti gli impegni, oneri derivanti, e contenuti della presente convenzione;

- che la Commissione permanente urbanistica e lavori pubblici ha espresso parere favorevole in data 12/04/2018;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 1 - Approvazione del PII

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'attuazione del "PII AT6 - via Milano" localizzato sul lato sud ovest di via Milano, redatto ai sensi degli articoli 12, 14, 91, 92 e 93 della LR 11.3.2005 n.12, dell'art.7 comma 3 LR 12.4.1999 n.9 (DGR 9.7.1999 n.6/44161).

Il "PII AT6 - via Milano" risulta adottato con delibera GC n.00 del 00.00.0000 ed approvato con delibera GC n.00 del 00.00.0000, entrambe esecutive ai sensi di Legge;

ART. 2 - Domiciliazione

1. Ai fini della presente convenzione, i Lottizzanti o loro aventi diritto a qualsiasi titolo hanno l'obbligo di eleggere il proprio domicilio nel territorio comunale dove saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del Comune. Qualunque successiva modifica all'indirizzo dovrà essere comunicata per iscritto.

2. Relativamente al punto 1. i Lottizzanti eleggono il proprio domicilio presso lo studio dell'architetto Parolini Domenico in Bellusco via Dante 8 (MB), tel. 039 6022790, fax 6020570
E-mail dparolini@promo.it domenico.parolini@archiworldpec.it

ART. 3 - Previsioni urbanistiche del PII

Come analiticamente descritto nelle tavole n.2 "Planimetria di rilievo con fotografie e calcolo superfici", n.3 "Regime giuridico delle aree", n.4 "Planimetria di progetto e profili ambientali, nell'elaborato B "Relazione tecnica ed economica", il "PII AT6 - via Milano" risulta conforme alla direttiva 22 del Documento di Piano e prevedendo i seguenti parametri:

Lottizzante 1 millesimi di partecipazione	% 242,40
Lottizzante 2 millesimi di partecipazione	% 757,60

* Superficie del comparto derivante da rilievo:	mq 12.809,00
* Superficie territoriale a verde (50%)	mq 6.404,50

* Superficie territoriale urbanizzabile: (50%)	mq	6.404,50
* Diritto edificatorio equo : (0,13 mq/mq Stu)	mq	832,59
* Diritto edificatorio da perequazione dei servizi: (mq 6.404,50 x 0,07 mq/mq Stu)	mq	448,32
* Diritto edificatorio da perequazione territoriale: (mq 6.404,50 x 0,13 mq/mq Stu)	mq	832,59
* Diritto edificatorio di progetto: (mq 6.404,50 x 0,13 mq/mq Stu)	mq	2.113,50
* Superficie copribile massima : (30% Stu)	mq	1.921,35
* Superficie filtrante minima : (30% Stu)	mq	1.921,35
* Dotazione parcheggi pubblici :	(1,0 x unità)	
* Indice dotazione parcheggi privati	(1,5 x unità)	
* Altezza massima degli edifici:	m	10,50
* Destinazione d'uso principale:	residenza	
* Distanza minima dalle strade:	m	5,00
* Distanza minima dai confini:	m	5,00
* Distanza minima tra edifici:	m	10,00

salvo quanto previsto dall'ultimo comma art.9 D.M. 1444/68

ART. 4 - Termini per gli adempimenti

1. In relazione al disposto del paragrafo 3, 5° comma, dell'articolo 28 Legge n.1150 del 17.08.1942, e dell'articolo 46 LR n.12 del 11.3.2005 il "PII AT6 - via Milano" ha validità di dieci anni, con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione, la quale dovrà intervenire entro 180 giorni (centottanta giorni consecutivi) dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva da parte del Comune.

Salvo specifiche disposizioni di legge è ammessa la concessione di una proroga di 180 (centottanta) giorni disposta dalla Giunta Comunale.

2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di cui al comma 1, ed entro lo stesso termine i Lottizzanti devono aver ottenuto gli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal PII .

3. Le opere di urbanizzazione previste dal PII devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 mesi (quarantotto) dalla stipula della Convenzione e comunque contestualmente alla presentazione della fine lavori del primo edificio realizzato, con esclusione dell'area a verde la cui ultimazione potrà essere differita di 12 mesi (dodici).

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità ed in continuità alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 5 - Attuazione

L'attuazione del "PII AT6 - via Milano" avverrà in conformità alle norme della presente convenzione, agli elaborati del PII che è parte integrante e sostanziale del presente atto, al Regolamento Edilizio, alle NTA del PGT, ed in generale alle norme vigenti.

Le opere di urbanizzazione, gli impianti ed i manufatti previsti in esecuzione della presente convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

ART. 6 - Perequazione dei servizi

Ai sensi della direttiva 14 "diritti edificatori" del Documento di Piano il "PII AT6 - via Milano" prevede l'utilizzo della SLP derivante da perequazione dei servizi nella misura complessiva di mq 448,32 .

Come previsto dal comma 4 della stessa direttiva, il trasferimento dei diritti edificatori viene effettuato mediante monetizzazione, che il Comune ha determinato con delibera GC 34 del 5.4.2016 nella misura di 100,00€ per mq di SLP per un totale di € 44.832,00, diconsi quarantaquattromilaottocentotrentadue/00, da suddividere tra i lottizzanti come di seguito:

Lottizzante 1 mq. 108,67 x € 100,00 = € 10.867,00

Lottizzante 2 mq. 339,64 x € 100,00 = € 33.964,00

ART. 7 - Perequazione territoriale

Ai sensi della direttiva 9 "aree di perequazione territoriale" e della direttiva 14 "diritti edificatori" del Documento di Piano, il "PII AT6 - via Milano" prevede l'utilizzo della SLP derivante da perequazione territoriale così determinata < diritto edificatorio di progetto 0,33 meno diritto edificatorio equo 0,13 meno diritto edificatorio di perequazione dei servizi 0,07 monetizzabile al comune uguale al diritto edificatorio di perequazione territoriale del 0,13 utilizzabile mediante cessione diretta delle aree coinvolte nel "cuneo verde" di interesse comunale così verificate:

SLP mq 832,58 : 0,09 mq/mq = mq 9.251,00 < di mq 9.260,00 come di seguito specificato :

Lottizzante 1:

mq. 201,82 che richiede una cessione minima al Comune di mq 2.242,44 così determinata: (mq 201,82/0,09);

In adempimento a suddette disposizioni il Lottizzante 1 cede al Comune di Bellusco l'area appartenente al "cuneo verde" contraddistinta al foglio 9 mappale 263 della superficie di mq 2.250,00 che verifica la norma del Documento di Piano.

Coerenze in corpo da nord in senso orario foglio 7 mappale 26, foglio 9 mappali 19,198, 214 e 262.

Lottizzante 2:

mq. 630,77 che richiede una cessione minima al comune di mq

7.008,55 così determinata: (mq 630,77/0,09);

In adempimento a suddette disposizioni il Lottizzante 2 cede al Comune di Bellusco l'area appartenente al "cuneo verde" contraddistinta al foglio 9 mappale 261 della superficie di mq 7.010,00 che verifica la norma del Documento di Piano.

Coerenze in corpo da nord in senso orario mappali 260,203,114, 70, 33, 135 e 136.

ART. 8 - Cessioni

In relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma, dell'articolo 28 Legge 1150 del 17.08.1942, e degli articoli 46 e 47 LR n.12 del 11.3.2005 i Lottizzanti cedono al Comune di Bellusco le aree identificate in verde nella tavola 3 e nell'unito elaborato di frazionamento n. approvato il 00.00.2019, per una

superficie complessiva di mq 6.404, 50 di seguito descritta.

Foglio 15 mappali: (elenco mappali, superfici, rendita catastale, coerenze in corpo da nord in senso orario mappali).

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Le suddette aree potranno restare nella disponibilità del Lottizzanti sino al collaudo delle opere di urbanizzazione o al verificarsi delle condizioni di cui al successivo articolo 13 comma 3.

Le aree di cui al precedente articolo 7 sono cedute al Comune contestualmente alla firma della presente Convenzione.

ART. 9 - Proprietà delle aree

I Lottizzanti dichiarano e garantiscono che le aree, di cui al precedente articolo, sono di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, e che le medesime sono libere da affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, rinunciando a qualsiasi diritto di ipoteca legale.

ART. 10 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

I Lottizzanti in relazione al disposto nel paragrafo 2 comma 5 dell'articolo 28 della Legge 1150 del 17.08.1942 e degli articoli 45 e 46 della LR 12/2005 si obbligano, per sé e propri aventi causa, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- Area parcheggio con fronte su via Milano
- Pista ciclopedonale ad est
- Rete di fognaria su spazi pubblici e allacciamento
- Pubblica illuminazione sui predetti spazi pubblici
- Rete energia elettrica
- Rete telefonica
- Rete acqua potabile
- Rete gas metano

Le caratteristiche tecniche di suddette opere sono desumibili dal

"Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" (Elaborato B), dalla Tavola 6 "Progetto delle opere di urbanizzazione e reti tecnologiche: planimetria e sezioni", e dagli elaborati allegati al "Parere preliminare di Brianza Acque" (Elaborato F).

L'impianto di illuminazione in progetto dovrà ottenere il parere favorevole del Concessionario che ha in gestione le rete di pubblica illuminazione del Comune di Bellusco, e tale parere sarà vincolante ai fini del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'importo per l'esecuzione delle suddette opere ammonta ad € 234.842,95, diconsi duecentotrentaquattromilaottocentoquarantadue /95 oltre ad IVA, così suddivise:

- Area parcheggio con fronte su via Milano	€ 116.887,73
- Pista ciclopedonale ad est	€ 22.117,29
- Rete di fognaria su spazi pubblici	€ 54.439,82
- Pubblica illuminazione su spazi pubblici	€ 19.438,83
- Rete energia elettrica	€ 8.425,85
- Rete telefonica	€ 5.775,25
- Rete acqua potabile	€ 7.758,19
- Rete gas metano	€ 5.136,94

Si dà atto che l'esecuzione di suddette opere saranno realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria che secondo le tabelle vigenti ammontano ad € 50.406,73 (SLP mq 2.113,49 x €/mq 23,85).

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- verde di quartiere

Le caratteristiche tecniche di suddette opere sono desumibili dal Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Elaborato B)", dalla Tavola 6 "Progetto delle opere di urbanizzazione e reti tecnologiche: planimetria e sezioni" .

L'importo per l'esecuzione delle suddette opere ammonta ad € 114.097,25 diconsi (centoquattordicimilanovantasette/25) oltre ad IVA.

Si dà atto che l'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione saranno realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria che secondo le tabelle vigenti ammontano ad € 108.083,87 (SLP mq 2.113,49 x € mq 51,14).

Nulla sarà dovuto all'Amministrazione Comunale, in funzione dello sconto ottenuto in fase di gara sull'importo dei lavori.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non procedesse al collaudo nei termini previsto

all'articolo 8 senza giusta causa, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

I Lottizzanti riconoscono, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo che :

- Nel caso si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle previste, rilevate in sede tecnica dal Comune ovvero da altri enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime dovranno essere assunte, per la loro stessa natura a carico dei Lottizzanti, senza nulla pretendere dall' Amministrazione Comunale.
- Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso, tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'art.40 della legge 1.8.2002 e artt. 34 e seguenti della LR 12.12.2003 n.166.
- Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli 73-105 ed agli allegati 4-5-6 del D.Lgs 3.4.2006 n.152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

Il Comune autorizza con giusto provvedimento l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo su aree di proprietà comunale esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione.

ART. 11 - Collaudo

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari agli edifici realizzandi. Le opere dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti dall'art. 4 comma 3.

2. Entro mesi tre dalla Comunicazione di ultimazione lavori saranno eseguite le operazioni di Collaudo a carico dei Lottizzanti mediante atto dell'Ufficio Tecnico Comunale che accerti l'esecuzione a regola d'arte o tramite atto di "Certificato di regolare esecuzione" redatto dal Direttore dei Lavori, nei limiti della legislazione vigente.

Il Collaudo costituisce formale atto di presa in carico delle opere da parte del Comune che da quel momento si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario.

ART. 12 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'art.10 saranno eseguite tramite la presentazione di titolo edilizio a carico dei

Lottizzanti ed assegnate secondo le procedure previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dell'istanza.

ART. 13 - Contributo di costruzione

1. Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione, i Lottizzanti potranno presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire, ovvero le SCIA, per l'edificazione, in conformità alla vigente normativa generale.

2. L'efficacia dei Permessi di Costruzione o SCIA è subordinata al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 ed artt. n.43, 44, 48 della L.R. 11.3.2005 n.12.

3. Indicativamente alla data odierna gli importi corrispondenti al contributo di costruzione sono i seguenti:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Lottizzante 1	mq 512,31 x € 23,85 = € 12.218,60
Lottizzante 2	mq 1.601,18 x € 23,85 = € 38.188,15
Sommano	= € 50.406,75

Importi che risultano verificati dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del valore di € 237.766,12

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Lottizzante 1	mq 512,31 x € 51,14 = € 26.199,53
Lottizzante 2	mq 1.601,18 x € 51,14 = € 81.884,34
Sommano	= € 108.083,87

Importi che risultano verificati dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria del valore di € 111.157,25

4. Il contributo commisurato al costo di costruzione determinato all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della SCIA, sarà corrisposto secondo le modalità vigenti nel Comune.

5. Ai sensi del comma 2bis dell'art.43 LR 11.3.2005 n.12, poiché gli interventi previsti sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, il Contributo di costruzione è maggiorato del 5% (cinque per cento). L'importo sarà versato al Comune al momento del rilascio o per effetto dei provvedimenti edilizi.

L'Amministrazione Comunale si impegna ad utilizzare i fondi di cui al comma precedente, nei tempi e nei modi stabiliti dalla DGR 22.12.2008, n.8/8757.

ART. 14 - Tracciamenti

I Lottizzanti si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene al "PII AT6 - via Milano" con la apposizione di picchetti inamovibili che dovranno essere verificati alla presenza del responsabile, o suo delegato, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 15 - Varianti

1. Ai sensi dell'art.14 comma 12 LR 12/2005, è consentito

apportare in fase di esecuzione, senza approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PII stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché conformi alla legislazione vigente ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del PII, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su porzioni di terreni contigui all'interno di ognuno dei due lotti del comparto, anche ai sensi dell'art.9 del DM 2.4.1968, n.1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi privati di accesso ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti che non rientrano tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a iniziale, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo PII che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

I Lottizzanti in relazione al disposto del paragrafo 4) comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n.1150 forniscono le seguenti fidejussioni bancarie o assicurative a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione nella misura maggiore del 20% (venti per cento) degli obblighi derivanti dai precedenti articoli per l'importo globale di € 418.728,24 così ripartita:

Lottizzante 1 = € 101.499,73

Lottizzante 2 = € 317.228,51

2. Tale maggiorazione è determinata dal computo dell'Imposta sul

Valore Aggiunto, dalle spese generali di appalto, contabilità e direzioni lavori, nonché dalla eventuale rivalutazione degli importi, cui dovrà far fronte l'Amministrazione Comunale in caso di esecuzione sostitutiva delle opere.

3. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Bellusco, dopo una formale diffida ad adempiere alla parte rimasta inattuata, a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare. Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla parte espressa lettera di messa in mora contenente gli addebiti specificatamente motivati con la fissazione di un termine non inferiore a 30 giorni per consentire da parte dei Lottizzanti la regolarizzazione degli addebiti.

4. Le garanzie suddette verranno ridotte proporzionalmente, per ognuno dei Lottizzanti, in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base della contabilità dei lavori eseguiti e delle effettive spese sostenute dai singoli Lottizzanti, previa comunicazione da parte dei Lottizzanti e relativa verifica compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o attestata dal Direttore dei Lavori, sullo stato di avanzamento dei lavori.

Al riguardo si precisa che la riduzione della garanzia potrà avvenire solo a completamento di ogni singolo comparto funzionale che compone le opere di urbanizzazione (cfr. schema grafico allegato all'Elaborato B), e secondo le percentuali di incidenza del singolo comparto funzionale stabilite della seguente ripartizione ricavata dal Computo metrico estimativo:

A) pista ciclopedonale	incidenza	9,53%
B) parcheggio	incidenza	57,77%
C) area a verde	incidenza	32,70%

5. La fidejussione dovrà avere efficacia sino al momento della liberazione dei Lottizzanti, da parte dell'ufficio competente, da tutti gli obblighi assunti nei confronti del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 17 - Alienazioni

1. In caso di alienazione parziale e/o totale delle aree lottizzate a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, i Lottizzanti resteranno solidamente responsabili degli obblighi e degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, non subentrino integralmente in tutte le garanzie fidejussorie presentate dai Lottizzanti.

2. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ART. 18 - Spese

Tutte le spese degli Atti e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico dei Lottizzanti che invocano i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, dandosi atto che tutte le cessioni di cui al presente Atto sono fatte in esecuzione del P.R.G./P.G.T. Vigente, per cui non sono rilevanti ai fini fiscali.

ART. 19 - Trascrizioni

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzano la trascrizione della presente presso l'Ufficio del Territorio Servizi di pubblicità immobiliari, Circoscrizione II di Milano, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio stesso da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 20 - Controversie

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme, leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali disciplinati in materia.
2. In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Monza.

ART. 21 - Pubblicità degli Atti

Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente convenzione, depositati agli atti del Comune, i seguenti documenti costituenti il "PII AT6 - via Milano":

Tav. 1	Estratto Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto PGT
Tav. 2	Planimetria di rilievo con fotografie e calcolo superfici
Tav. 3	Regime giuridico delle aree
Tav. 4	Planivolumetrico di progetto e profili ambientali
Tav. 5	Sezione tipo degli edifici
Tav. 6	Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche: planimetria e sezioni
Elaborato A)	Relazione tecnica ed economica
Elaborato B)	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Elaborato C)	Relazione geotecnica
Elaborato D)	Relazione clima acustico

Elaborato E) Planimetria aree di perequazione territoriale cedute

Elaborato F) Parere preliminare di BrianzAcque